

„PFA ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA – EVALUARI DE BUNURI IMOBILE
CIF 40698116
MUN. TIMISOARA, STR. CONSTRUCTORILOR, NR. 38, ET. 2, AP. 25
JUD. TIMIȘ

RAPORT EVALUARE - STUDIU DE OPORTUNITATE

01 / 17 februarie 2021

**Teren situat în extravilan categoria
de folosință ape stătătoare**

Proprietate:	Situată în extravilan, loc. Voiteg, identificată în CF 402901 / Voiteg, tarla HB 1058, jud. Timiș
PROPRIETAR:	COMUNA VOITEG, domeniul privat

CLIENT:	C.L. al COMUNEI VOITEG, Jud.Timiș
Adresa:	Localitate: Voiteg, Județ: Timiș, Cod poștal: 307470
DESTINATAR:	C.L al COMUNEI VOITEG, Jud. Timiș

Evaluator: Andreiana Alexandra Flavia
legitimația ANEVAR: 18927 - valabila 2021

Către: Primăria Voiteg, jud. Timiș

SCRISOARE ÎNAINȚARE
STUDIU: RAPORT EVALUARE – STUDIU DE OPORTUNITATE

Ca urmare a contractului de prestări servicii evaluare și întocmire studiu de oportunitate concesiune teren, am realizat prezentul studiu, obiectul studiului fiind proprietatea imobiliară identificată în CF 402901 / Voiteg, teren situat în extravilan , categoria de folosință ape stătătoare, în suprafață de 28.674 mp, nr. cad: 402901, tarla HB 1058, aparținând DOMENIULUI PRIVAT al Comunei Voiteg, jud. Timiș.

Scopul prezentului studiu a fost informarea Consiliului Local al Comunei Voiteg privind limita minimă a prețului concesiunii precum și oportunitatea concesiunii terenului identificat în CF 402901 / Voiteg.

Studiul privind evaluarea și oportunitatea concesiunii terenului se adresează Consiliului Local al Comunei Voiteg, în calitate de utilizator și destinatar.

Studiul este structurat în două capitole:

- Evaluarea limitei minime a prețului concesiunii
- Studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului

Opinia consultantului

Opinia asupra valorii (redevența anuală)	Valoarea redevență = 3.352 lei / an
Oportunitatea concesiunii	Este oportună concesiunea

Date de contact:

Andreiana Alexandra Flavia
Mun. Timișoara, str. Constructorilor, nr. 38, et.2,
ap.25, jud. Timiș
Mobil: +40 738 841 882
Mail: andreiana.flavia@gmail.com



Nota:

Prezentul studiu, evaluarea și oportunitatea concesiunii se va aproba de către Consiliul Local al Comunei Voiteg, jud. Timiș.

În baza studiului de oportunitate prevăzut în partea a doua a studiului, concesiunea trebuie să elaboreze documentația de atribuire a contractului de concesiune, conform legislației în vigoare.

Cuprins

EVALUAREA LIMITEI MINIME A PREȚULUI CONCESIUNII	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	3
1.2 Identificare/Descrierea raportului	4
1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.4 Scopul evaluării	4
1.5 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	4
1.6 Tipul valorii	5
1.7 Data evaluării.....	5
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale.....	6
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.12 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	8
2 PREZENTAREA DATELOR	9
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	9
2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	9
2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
3 ANALIZA PIEȚEI	13
3.1 Analiza cererii.....	13
3.2 Analiza ofertei	14
3.3 Echilibrul pieței	14
4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	15
5 EVALUAREA.....	16
6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
7 ANEXE RAPORT EVALUARE	20
7.1 Documente ale proprietății	22
STUDIU DE OPORTUNITATE	30
1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie concesionat	31
2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii	32
3. Nivelul minim al redevenței	33
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.....	33
5. Durata estimată a concesiunii.....	34
6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.....	34
7. AVIZE	35

**EVALUAREA LIMITEI MINIME A PREȚULUI
CONCESIUNII**

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

SINTEZA EVALUĂRII

Raport întocmit de: Andreiana Alexandra Flavia
Data predării: 17 februarie 2021

IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII (OBIECTUL EVALUĂRII)

Valoarea de concesionare a imobilului

Adresa	Nr. CF	Nr.top./CAD.	Teren		Proprietar	
			Suprafața (mp)	categorie folosință	U.A.T.	DOMENIUL
Extravilan Voiteg, Jud. Timiș	CF 402901/Voiteg	CAD: 402901, tarla HB 1058	28.674 mp	ape stătătoare	VOITEG	PRIVAT

Adresa:	Proprietate imobiliară Situată în extravilan, loc. Voiteg, identificată în CF 402901 / Voiteg, tarla HB 1058, jud. Timiș
Proprietar conform CF	COMUNA VOITEG, domeniul privat
Client (Denumire)	C.L. al COMUNEI VOITEG, Jud.Timiș
Utilizator	C.L al COMUNEI VOITEG, Jud. Timiș

Descrierea

Raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Valoarea de piață:

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

Concesiunea

“Concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe”.

Redevența

„Sumă ce trebuie plătită în bani pentru folosirea sau dreptul de folosință a activului supus concesiunii”.

Valoarea redevenței

„Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Adresa	Nr. CF	Nr.top/CAD.	Teren		Proprietar	
			Suprafata (mp)	categorie folosință	U.A.T.	DOMENIUL
Extravilan Voiteg, Jud. Timiș	CF 402901/Voiteg	CAD: 402901, tarla HB 1058	28.674 mp	ape stătătoare	VOITEG	PRIVAT

Dreptul de proprietate evaluat	Integral (deplin)
Amplasare în localitate :	zona periferică, a comunei Voiteg
Vecinătăți:	agricole,
Calitatea vecinătăților :	bună
Piața cumpărătorului :	Da/Nu
Piața vânzătorului :	Da/Nu
Utilizarea actuală :	Ape stătătoare, fără aducerea unor beneficii economice majore.
CMBU : viitoare	Realizarea unei locații destinate pescuitului sportiv si de agrement.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 € =4,8741 lei

Valoarea de piață a terenului
83.800 lei

Suprafața	28.674 m.p.	Opinie unitara	0,6 €/mp
Valoare estimată rotunjit	17.200 €	echivalent a	83.800 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.8741 lei	la data de	12-feb-21

Opinia asupra valorii (redevența anuală)

Valoarea redevență = 3.352 lei / an



EVALUAREA - RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

- Andreiana Alexandra Flavia
- Leg. Nr. 18972, ANEVAR
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun.Timișoara
 - str. Constructorilor, nr. 38, et.2, ap.25
 - Telefon: 0738.841.882
 - E-mail: andreiana.flavia@gmail.com

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 - valabila 2021
-

Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certifică că afirmațiile prezentate și susținute în acest studiu (raport) sunt adevărate și corecte;
- Certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certific faptul că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului studiu;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze terțe persoane care au interese legate de utilizator/destinatar sau de proprietatea evaluată;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certific faptul că evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu utilizatorul / destinatarul raportului.

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

1.2 Identificare/Descrierea raportului

- Identificare raport / Tip raport:
- Prezentul raport face parte din studiul identificat sub nr. 01 / 17 februarie 2021 în baza de date a evaluatorului (consultantului);
 - Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Client
- C.L. al COMUNEI VOITEG, Jud.Timiș
- Adresa clientului
- Localitate: Voiteg, Județ: Timiș, Cod poștal: 307470
- Destinatarul raportului
- C.L al COMUNEI VOITEG, Jud. Timiș
- Utilizatorul raportului
- C.L al COMUNEI VOITEG, Jud. Timiș

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare, în vederea unei posibile concesionarii a proprietății identificate în capitolul 1.5.

1.5 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

- Proprietate imobiliară:
- Teren situat în extravilan categoria de folosință ape stătătoare
- Descriere:
- Imobil înscris în CF 402901 / Voiteg, adresa: extravilanul comunei, nr. cad. 402901, tarla HB 1058, jud. Timiș.
 - Teren extravilan, categoria de folosință ape stătătoare, în suprafață de 28.674 mp, nr. cadastral 402901, tarla HB 1058.
 - Amplasamentul utilizat în trecut ca și baltă de pescuit este în prezent teren neutilizat, fără luciul de apă, fără amenajări specifice, acoperit de vegetație, nămol și deșeuri.
- Adresa proprietății:
- Situată în extravilan, loc. Voiteg, identificată în CF 402901 / Voiteg, tarla HB 1058, jud. Timiș
- Proprietar:
- COMUNA VOITEG, domeniul privat
- Dreptul de proprietate evaluat:
- Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate
- Alte mențiuni ale evaluatorului:
- Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de CF 402901 / Voiteg, pus la dispoziție de către client prin reprezentanți, Certificat de urbanism nr. 09/15.02.2021 din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini
 - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, fără eventuale concesiuni, etc.;
 - Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesiune -

definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății).

1.6 Tipul valorii

Recomandări:	➤ Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare, s-a apelat la estimarea „valorii de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii, iar pentru conformitatea cu legislația aplicabilă, pentru calculul redevenței s-a apelat la prevederile art. 17 din legea 50/1991, actualizată.
Definiție:	➤ „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Valoarea concesiunii:	➤ „Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.
Concesiunea:	➤ “Concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe”.
Redevența:	➤ Sumă ce trebuie plătită în bani pentru folosirea sau dreptul de folosință a activului supus concesiunii.
Ipoteză:	➤ Opinia finală a evaluării este prezentată în €. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	➤ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,8741 lei.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului:	➤ 17 februarie 2021
Data inspecției	➤ Inspecția a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra, accesul fiind asigurat de reprezentantul proprietarului d-nul Pop Niculae Ioan , la data de 12 februarie 2021 .
Data de referință a evaluării:	➤ 12 februarie 2021

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extrasul de carte funciară și Certificatul de Urbanism cu nr. 09/15.02.2021.
 - Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Pop Niculae Ioan și au fost vizualizate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
 - Cu ocazia inspekției au fost culese date cu privire la tipul și natura amplasamentului și modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietății, starea tehnică și funcțională a acesteia au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizării inspekției;
 - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții**
- Nu a fost cazul

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

- Informații primite de la client / proprietar:**
- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului
 - Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF și Certificat de Urbanism);
 - Istoricul proprietății
 - Scopul evaluării
- Informații colectate de evaluator:**
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
 - Baza de date a evaluatorului;
 - Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc; <https://my.argus.me/>)
 - Informații existente în revista Valoarea oriunde este ea;
 - Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>).
 - Date preluate din baza de date a Comisiei Naționale de Prognoză <http://www.cnp.ro/ro/prognoze>
- Publicații de specialitate:**
- Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR;
 - OUG 57/2019 privind Codul administrativ actualizat.
 - Legea 50/1991, art. 17, actualizată.

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

- Ipoteze:**
- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:
- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa.

- Proprietatea este evaluată fără îndatoriri (dreptul integral (absolut) de proprietate, negrevat de sarcini);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară, anexat prezentului raport și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Primar Pop Nicolae Ioan. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți pe terenul de amplasare și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există

RAPORT DE EVALUARE **-Valoarea de concesionare -**

contaminări pe teren sau construcții, că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale:

- Nu sunt.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Standarde de evaluare:

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată.
- OUG 57/2019 privind Codul administrativ.
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Imobil înscris în CF 402901 / Voiteg, situat în extravilanul comunei Voiteg, nr. cad. 402901, tarla HB 1058, jud. Timiș.
- *Teren extravilan, categoria de folosință ape stătătoare, în suprafață de 28.674 mp.*
- Vecinătăți: Zonă periferică, agricolă.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren situat în extravilan categoria de folosință ape stătătoare”;
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale:
 - *Este întabulat dreptul de proprietate în favoarea Comunei Voiteg, domeniul PRIVAT;*
- Conform extrasului de carte funciară menționat anterior, în raport, dreptul de proprietate aparține COMUNA VOITEG, domeniul privat, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipoteza

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este Situată în extravilan, loc. Voiteg, identificată în CF 402901 / Voiteg, tarla HB 1058, jud. Timiș, zona periferică, cu vecinătăți terenuri agricole;
- Comuna Voiteg este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Folea și Voiteg (reședința).
- Voitegul se situează în sudul județului Timiș, la 36 km sud de municipiul Timișoara și 7,5 km nord de orașul Deta, pe drumul național DN59 (sau E70).
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;
- Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Voiteg se ridică la 2.039 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.147 de

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

locuitori.

Caracterul zonei de amplasare:

- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *agricolă*;
- În zonă sunt amplasate terenuri agricole.
 - În zonă se află:
 - Rețea de transport în comun *la distanță mare*, cu mijloace de transport *satisfăcătoare*;
 - Dimensiunile proprietăților în zonă (grad mărime): *medie*;
 - Gradul de comasare a parcelelor de teren: *mediu*
 - Potențialul agricol al zonei: *mediu*

Utilități edilitare:

- În zonă se află:
- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*; ; *în apropiere*
 - Rețea urbană de apă: *existentă*; *în apropiere*
 - Rețea urbană de termoficare: *inexistentă* ; *în zonă*
 - Rețea urbană de gaze: *existentă*; *în apropiere*;
 - Rețea urbană de canalizare: *existentă*; *în apropiere*;
 - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă în apropiere*

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este Situată în extravilan, loc. Voiteg, identificată în CF 402901 / Voiteg, tarla HB 1058, jud. Timiș.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent agricolă*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *scăzută*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren în suprafață de 28.674 mp:

Tipul:

- Teren extravilan
- Categoria de folosință: ape stătătoare;
- Proprietate PRIVATĂ
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;

Amenajări:

- Topografie: Amplasamentul este fostă baltă de pescuit
- Neîmprejmuit Nu
- Acces asfaltat Nu, acces pietruit cu servitute prin CF.401080/VOITEG
- Ziduri de sprijin Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Canale de desecare: Nu
- Utilități Nu

Construcții:

- Fără construcții.

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

Regim Economic
conform Certificat de
Urbanism nr. 09.02.2021:

Regim etnic conform
Certificat de Urbanism
nr. 09.02.2021

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1. Polosința actuală: teren ape stătătoare extravilan în suprafață de 28.674 mp.
- 2.2. Destinația conform RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat: zonă ape.
- 2.3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local VOITEG privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2021*, în conformitate cu *art. 486 și 489 din Legea nr. 227/2015 privind aprobarea Codului fiscal*, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se va respecta Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Legea fondului funciar nr. 18/1991, O.U.G. nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, Legea 213/1998 - actualizată - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și normele, prescripțiile conexe în vigoare.

Imobilul nu este reglementat prin documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism iar în zona amplasamentului nu există utilități.

Imobilul nu are acces direct din drum public, accesul la parcela se poate realiza doar prin terenul din CF nr. 401080 - Voiteg..

În vederea realizării lucrărilor de amenajări și/sau de construcții, după caz, beneficiarul concesiunii va solicita din partea primăriei comunei Voiteg emiterea autorizației de construire. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.

Prin lucrările de amenajări și/sau de construcții se va respecta Codul Civil, R.G.U. aprobat cu HG nr. 525/1996, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- Concluzii privind terenul
- Amplasamentul utilizat în trecut ca și baltă de pescuit este în prezent teren neutilizat, fără luciu de apă, fără amenajări specifice, acoperit de vegetație, nămol și deșeuri.
 - Pentru realizarea unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement, sunt necesare investiții de capital.

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:



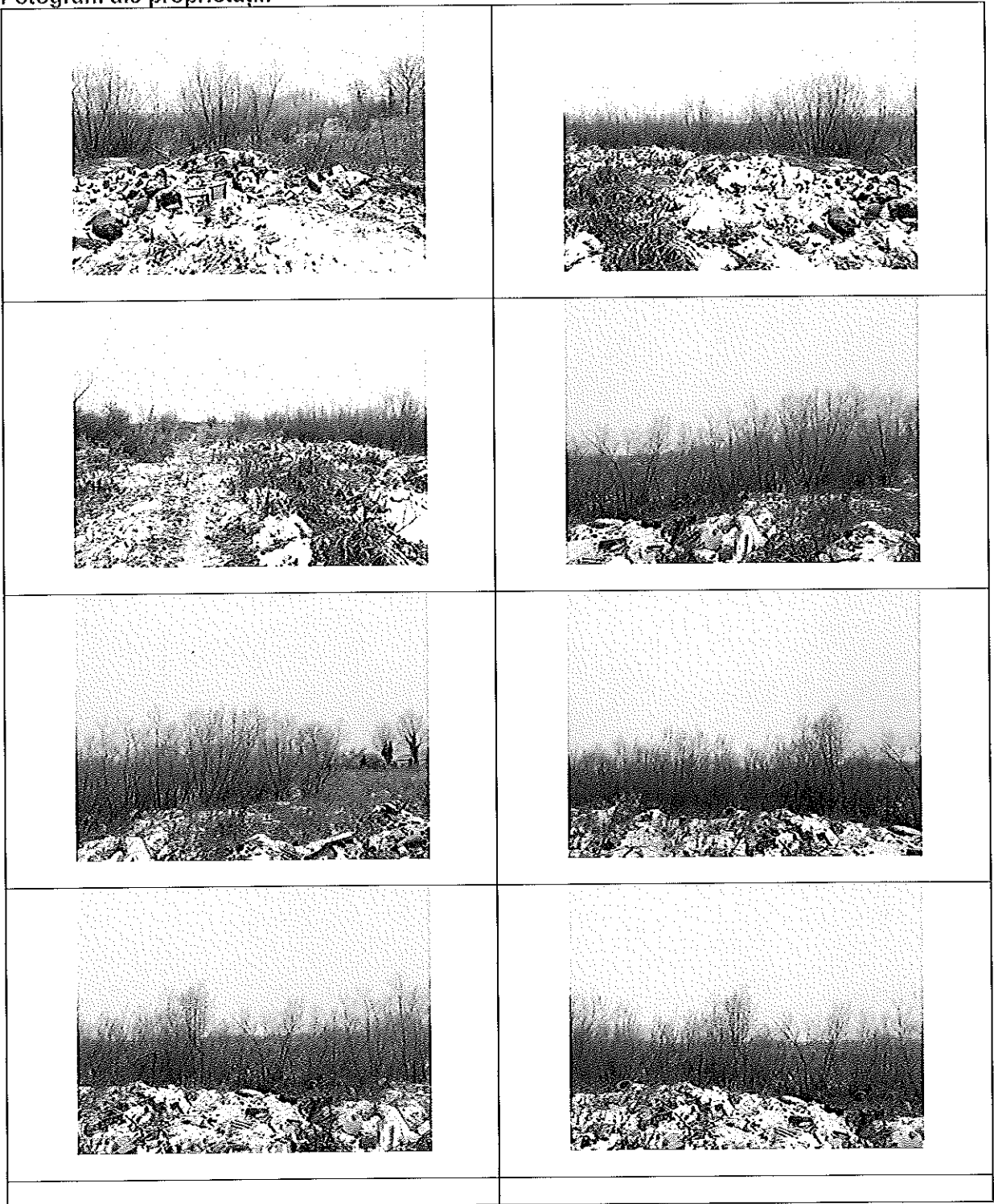
(sursă google maps)



(sursă A.N.C.P.I.)

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

Fotografii ale proprietății:



3 ANALIZA PIEȚEI

- Considerente generale:**
- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
 - Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
 - Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar tranzacționa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.
- Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:**
- Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății *de tipul Teren situat în extravilan categoria de folosință ape stătătoare*, piață regională, amplasată în zona periferică a localității, în extravilan.
- Arealul analizat:**
- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din partea de vest a țării.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Proprietăți competitive (nr.)	<input type="checkbox"/> mic	<input checked="" type="checkbox"/> mediu	<input type="checkbox"/> mare
Disponibilitatea curentă	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Bariere comerciale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Rata vânzărilor ¹	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

- Concluzii generale**
- În general, nivelul cererii solvabile este scăzut, scăderea fiind cauzată de criza economică de după anul 2007, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării societăților comerciale, dar tendința recentă este de inversare a trendului și reluare a creșterii.
 - În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
 - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
 - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării proprietății

¹ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

3.2 Analiza ofertei

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică
 Tendința prețului scădere stagnare Creștere
 Proprietăți în construcție (nr.) mic mediu mare
 Costuri de edificare scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice favorabile neinfluențabile dezavantajoase
 b. Condițiile juridice favorabile neinfluențabile dezavantajoase
 c. Condițiile econom. generale favorabile neinfluențabile dezavantajoase
 d. Condițiile sociale favorabile neinfluențabile dezavantajoase
 e. Costul forței de muncă favorabile neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

- Concluzii generale**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
 - în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* ca cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
 - proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*.
 - tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea actuală): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

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

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioade de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input checked="" type="checkbox"/> >12 luni
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic

4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza C.M.B.U. a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- Pornind de la considerațiile valorii proprietăților private (ghidate de țintele sociale și politicile publice) *cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul privat* se referă la utilizarea lor naturală.
- Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

În cazul proprietăților aflate în domeniul PRIVAT al UAT, este necesară o analiză a CMBU

C.M.B.U. - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul analizat: Extravilan, categoria de folosință ape stătătoare, cu posibilitate de dezvoltare – prin vânzare sau concesionare – DOMENIUL PRIVAT.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de **DEZVOLTARE PRIN REALIZAREA UNEI LOCAȚII DESTINATE PESCUITULUI SPORTIV ȘI DE AGREMENT**, în conformitate cu

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1. Folosința actuală: teren ape stătătoare extravilan în suprafață de 28.674 mp.
- 2.2. Destinația conform ROU aprobat prin HG 525/1996 republicat: zonă ape.
- 2.3. Obligații fiscale: la ovalnarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local VOITEG privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2021*, în conformitate cu *art. 486 și 489 din Legea nr. 227/2015 privind aprobarea Codului fiscal*, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.4. Se vor respecta prevederile *H.C.L. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.L. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș.

Proprietatea evaluată va fi evaluată în contextul faptelor curente din piață, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU aceasta:

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

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

5 EVALUAREA

Restricție legislativă: Conform prevederilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, extrapolată proprietății, art. 17, „*Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente*”.

Pentru stabilirea prețului concesiunii s-a estimat valoarea de piață a proprietății apoi aceasta a fost alocată pe o perioadă de 25 de ani, perioada de recuperare a prețului de piață.

Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Înțită și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		159.000 €	18.500 €	59.999 €	22.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		3,06 €/mp	0,74 €/mp	1,20 €/mp	1,37 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	extravilan ape	extravilan ape	extravilan ape	extravilan ape	extravilan ape
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Localizare	Voiteg, jud. Timis	Arad, jud. Arad	Remetea Mare, Timis	Oradea, jud. Bihor	Ortisoara, jud. Timis
Caracteristici fizice					
Suprafața totală:	28.674 m.p.	52.000 m.p.	25.000 m.p.	49.999 m.p.	16.100 m.p.
Forma:	pretabila balta	pretabila balta	pretabila balta	pretabila balta	pretabila balta
Alimentare cu apa	canal colector	canal colector	canal colector	canal colector	canal colector
Diguri și taluzări	fără	da	fără	da	da
Utilități - energie electrică	fără	fără	fără	fără	fără
Accesul la proprietate	pe drum pietruit	drumuri similare ca impotanta	drumuri similare ca impotanta economica	drumuri similare ca impotanta economica	drumuri similare ca impotanta economica
Utilizare	extravilan ape statatoare	ape statatoare	ape statatoare	ape statatoare	ape statatoare

Grila de piață se prezintă astfel:

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Voiteg, jud. Timis	Arad, jud. Arad	Remetea Mare, Timis	Oradea, jud. Bihor	Ortisoara, jud. Timis
Suprafata	28.674 m.p.	52.000 m.p.	25.000 m.p.	49.999 m.p.	16.100 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		159.000 €	18.500 €	59.999 €	22.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		3,05 €/mp	0,74 €/mp	1,20 €/mp	1,37 €/mp
0. Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -0,5 €	-15% -0,1 €	-15% -0,2 €	-15% -0,2 €
Preț de vânzare ajustat		2,6 €	0,6 €	1,0 €	1,2 €
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
2. Restricții legale - de mediu	extravilan ape statatoare/conform cu situatia actuala	extravilan ape statatoare/conform cu situatia actuala	extravilan ape statatoare/conform cu situatia actuala	extravilan ape statatoare/conform cu situatia actuala	extravilan ape statatoare/conform cu situatia actuala
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
3. Situatia la CF- Cheltuieli intabulare,	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Situatia la CF		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
5. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
6. Localizare	Voiteg, jud. Timis	Arad, jud. Arad	Remetea Mare, Timis	Oradea, jud. Bihor	Ortisoara, jud. Timis
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		2,60 €/mp	0,63 €/mp	1,02 €/mp	1,17 €/mp
7. Caracteristici fizice					
a Mărimi (dimensiune) și formă	28674mp / pretabila balta	52000mp / pretabila balta	25000mp / pretabila balta	49999mp / pretabila balta	16100mp / pretabila balta
Ajustare (%) / total		-5,0% -0,1 €	0,0% 0,0 €	-5,0% -0,1 €	0,0% 0,0 €
b Alimentare cu apa (curs apa sau	canal colector	canal colector	canal colector	canal colector	canal colector
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Diguri si taluzari, adecvare luciu apa	fara	da	fara	da	da
Cheltuieli totale adecvare		-15.600,0 €	0,0 €	-14.999,7 €	-4.830,0 €
Ajustare (%) / total		-11,54% -0,3 €	0,00% 0,0 €	-29,41% -0,3 €	-25,64% -0,3 €
d Utilitati - energie electrica	fără	fără	fără	fără	fara
Cheltuieli totale adecvare, demolare		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
e. Accesul la proprietate	pe drum pietruit	drumuri similare ca impotanta economica	drumuri similare ca impotanta economica	drumuri similare ca impotanta economica	drumuri similare ca impotanta economica
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-16,5% -0,4 €	0,0% 0,0 €	-34,4% -0,4 €	-25,6% -0,3 €
Preț ajustat caracteristici fizice		2,17 €/mp	0,63 €/mp	0,67 €/mp	0,87 €/mp
8. Utilizare /zonare	extravilan ape	ape statatoare	ape statatoare	ape statatoare	ape statatoare
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		2,17 €/mp	0,63 €/mp	0,67 €/mp	0,87 €/mp
Preț ajustat (rotund)		2,2 €/mp	0,6 €/mp	0,7 €/mp	0,9 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-17% -0,4 €	0% 0,0 €	-34% -0,4 €	-26% -0,3 €
Ajustare totală brută		€ 0,43	€ 0,00	€ 0,35	€ 0,30
Ajustare brută procentuala		17%	0%	34%	26%

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

Explicarea ajustărilor: <i>Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative</i>	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (5-15%)	
Drepturi de proprietate	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Nu au fost necesare ajustari
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Ajustări aplicate comparabilelor rezultate din analiza datelor secundare.
Alimentare cu apa (curs apa sau fantana forata)	Nu au fost necesare ajustari
Diguri si taluzari	S-au aplicat ajustări pentru existenta digurilor, taluzarilor, luciului de apă. Ajustare rezultata din costul mediu de amenajare conform analizei de piață
Utilitati - energie electrica	Nu au fost necesare ajustari
Accesul la proprietate	Nu au fost necesare ajustari.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Tinând cont de suprața terenului, precum și scopul evaluării opinia evaluatorului este:

Valoarea de piață a terenului
83.800 lei

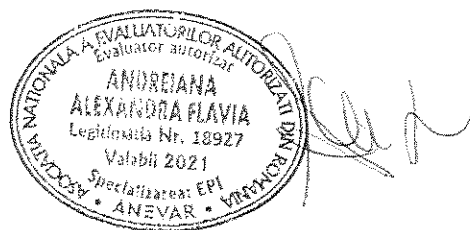
Suprafața	28.674 m.p.	Opinie unitara	0,6 €/mp
Valoare estimată rotunjit	17.200 €	echivalent a	83.800 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.8741 lei	la data de	12-feb.-21

Astfel:

Valoarea terenului în condiții de piață **83.800 lei**
Lucrări de infrastructură aferente = 0 (zero).
Recuperare valoare 25 ani.

Valoare concesiune (redevența anuală)

Valoarea redevență = 3.352 lei / an



RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodel de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață a terenului
83.800 lei

Suprafața	28.674 m.p.	Opinie unitara	0,6 €/mp
Valoare estimată rotunjit	17.200 €	echivalent a	83.800 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.8741 lei	la data de	12-feb-21

Astfel:

Valoarea terenului în condiții de piață 83.800 lei

Lucrări de infrastructură aferente = 0 (zero).

Recuperare valoare 25 ani.

Valoare concesiune (redevența anuală)

Valoarea redevență = 3.352 lei / an

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Andreiana Alexandra Flavia



RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

7 ANEXE RAPORT EVALUARE

Comparabila 1 (oferta):

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/balta-de-pescuit-teren-de-52000-m2/3407770e41d875d41i64273i3gihi6h7.html>

Balta de pescuit + teren de 52000 m2
Zid. Asd. • Vrancea

159 000 EUR

0732440286



Message

Adauga oferta

Faceta

Vizualizari: 312

Favorizate

Continut

VIP

Vizitarea anuntului

Unanimitate

Distributie anuntul pe



Descriere

Balta de pescuit + teren de 52000 m2, extravilan, din care 2.2 Ha este luciu de apa - trecut in CF, in care se gasesc diferite specii de pesti, de exemplu: crap, siuca, somn etc., balta are o vechime de peste 40 de ani, proprietatea e Ingradita cu gard din prefabricate de beton, drumul de acces este foarte bun, pietruit. Amplasarea este la 500 de metri de drumul de la Hanul de la Rasucruce spre Turnu. Proprietar persoana fizica si proprietatea este libera de sarcini.

Pret: 159000 negociabil, accept unele variante, pentru mai multe informatii, la telefon:

NU RASPUND LA MESAJE, pentru orice detalii - la telefon!

Comparabila 2 (oferta):

Bază date evaluator: <https://my.argus.me/properties>

Remetea Mare (TM)

Localizare

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Remetea Mare (TM)



18.500 € | 1 €/m²
Pret initial

Descriere

vand teren cu balta pescuit neamenajata.
terenul se afla intre remetea mare si isnova pe un drum secundar langa autostrada.25000 mp.

Date proprietate

Tranzactie: Vanzare
Tip proprietate: Teren extravilan
Tip imobil: Helesteu
S.teren: 25.000 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-balta-l...>

Contact



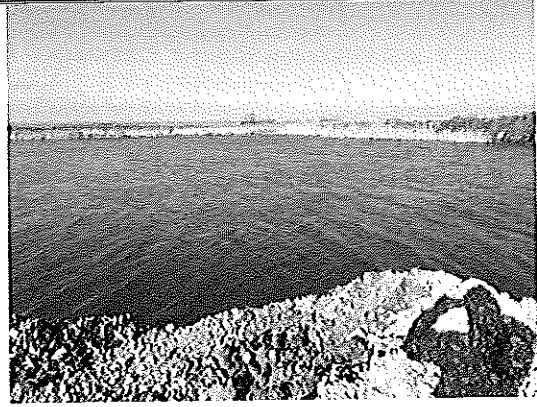
Proprietar
+40 763 059 832



RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

Comparabila 3 (oferta):

<https://www.olx.ro/oferta/lac-pescuit-ID7unzA.html>



02 — 03 Fotografie mare

Vanzator
Vasile
Pe baza de comenzi
Anunt de utilizator

0722 668 661 Trimite mesaj

Loc de intalnire
Oradea, judet Bihor

Lac pescuit

1,20 € Negociabil

🔄 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan, Extravilan Suprafata Usă: 49.999 m²

Descriere

Vand balta cu peste in episcopia pe drumul santului acces bun mai multe informatii la tel

Anunt este postat prin sistemul gratuită OLX.ro.
Disponibil pentru Android, iOS

📞 Adaugă de pe telefon la 0242 312222

📅 Visate în 2023

📞 Numar anunt 115674810



Comparabila 4 (oferta):

Bază date evaluator: <https://my.argus.me/properties>

Orțișoara (TM)

DETALII ACTIVITATE CONTACT Localizare

22.000 € | 1 €/m²
Preț inițial



Descriere

balta peste

vand doua balit de pescuit teren populata cu peste, izvoare proprii anexe pentru mai multe detalii contactati numarul de mai jos

Orțișoara (TM)

Date proprietate

Tranzactie: **Vanzare**
Tip proprietate: **Teren extravilan**
Tip imobil: **Helesteu**
S.teren: **16.100 m²**

Sursa

<https://www.olx.ro/oferta/vand-balta-de-pes...>

Contact



Proprietar

+40 735 505 823



RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

7.1 Documente ale proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402901 Voiteg

116

Nr. cerere	9364
Ziua	02
Luna	05
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis, extravilan Voiteg

Nr. Crt	Nr. cadastral Hr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402901	28.674	Teren nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9364 / 02/05/2018	
Act Administrativ nr. 27 HCL, din 27/03/2018 emis de Comuna Voiteg și documentație cadastrală recepționată de OCPI Timis;	
01	A1
1) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1) COMUNA VOITEG, CIF:2516033, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

[Signature]
[Stamp]

RAPORT DE EVALUARE -Valoarea de concesionare -

Carte Funciară Nr. 402901 Comuna/Oraș/Municipiu: Volteg

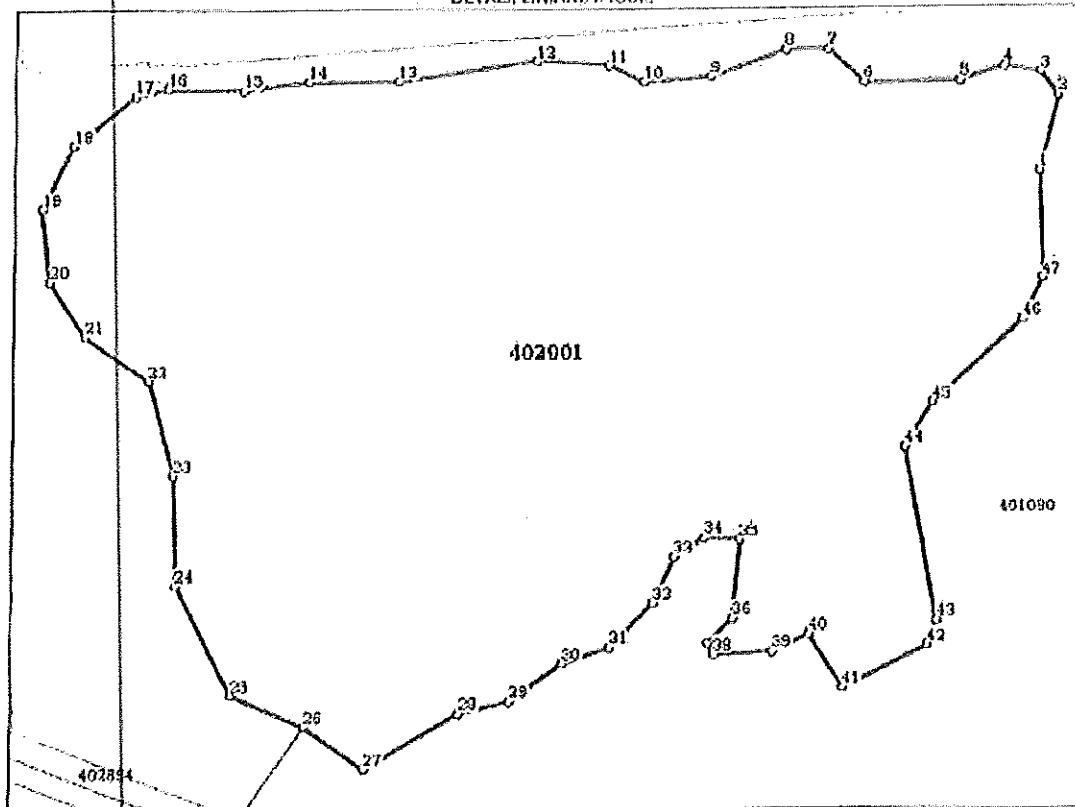
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402901	28.674	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



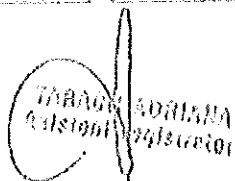
Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape stătătoare	NU	28.674	HB 1058	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.238	2	3	6.902	3	4	9.167
4	5	11.216	5	6	22.952	6	7	11.814
7	8	10.271	8	9	18.808	9	10	16.311
10	11	9.235	11	12	17.349	12	13	33.638
13	14	21.67	14	15	16.017	15	16	18.207
16	17	7.875	17	18	29.004	18	19	16.402
19	20	16.993	20	21	15.255	21	22	18.719


 TARAȘA ADRIANA
 Căstănel

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

Carte funciară Nr. 402901 Comuna/Oraș/Municipiu: Voiteg

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	23.564	23	24	25.293	24	25	28.666
25	26	19.093	26	27	17.621	27	28	26.124
28	29	12.397	29	30	15.356	30	31	11.971
31	32	14.393	32	33	11.764	33	34	8.285
34	35	8.647	35	36	18.176	36	37	8.406
37	38	2.741	38	39	14.054	39	40	9.639
40	41	15.05	41	42	22.556	42	43	6.133
43	44	40.813	44	45	12.4	45	46	29.043
46	47	10.796	47	1	24.983			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

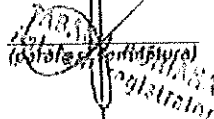
Data soluționării,

14-05-2018

Data eliberării,

14

Asistent Registrator,
ADRIANA TABACU



Referent

(parafa și semnătura)

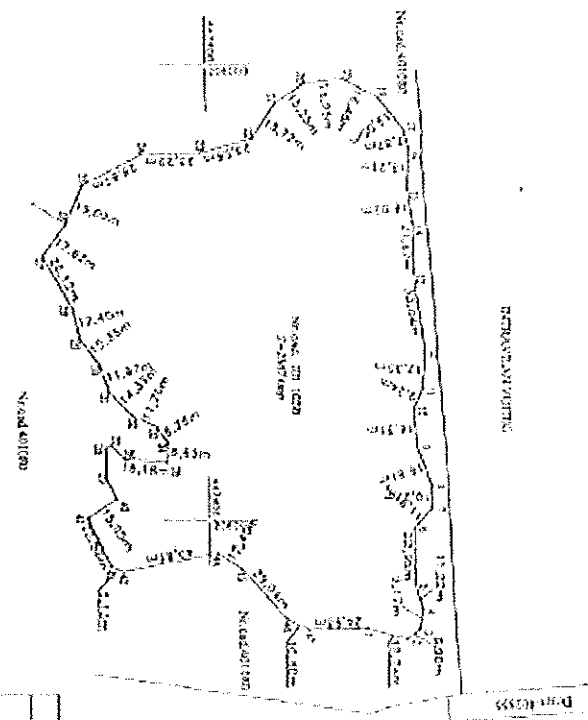
14 MAI 2018

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesiune -



Plan de amplasament a delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nivelul N.1: N.101	Scriitura matematică (m ²)	Adresa imobilului
102/108	26.67	Loc. Suceava, Jucari, Fond
N. Cămin Fuzinar		Unitate Administrativ Teritorială (UAT)
40296/10208		Comuna Fuzinar, Jucari, IJAC



No. scara	Categoria de terenuri	Suprafata (m ²)	Notiuni
102/108	Parcela	26.67	Alina impozabila
Total: 26.67			
2. Date referitoare la concesiune			
Cod	Descrierea	Suprafata concesiunii in m ² (m ²)	Verificari

1. Date referitoare la teren

2. Date referitoare la concesiune

3. Date referitoare la imobilul construit

4. Date referitoare la terenul construit

5. Date referitoare la terenul construit

6. Date referitoare la terenul construit

7. Date referitoare la terenul construit

8. Date referitoare la terenul construit

9. Date referitoare la terenul construit

10. Date referitoare la terenul construit

11. Date referitoare la terenul construit

12. Date referitoare la terenul construit

13. Date referitoare la terenul construit

14. Date referitoare la terenul construit

15. Date referitoare la terenul construit

16. Date referitoare la terenul construit

17. Date referitoare la terenul construit

18. Date referitoare la terenul construit

19. Date referitoare la terenul construit

20. Date referitoare la terenul construit

21. Date referitoare la terenul construit

22. Date referitoare la terenul construit

23. Date referitoare la terenul construit

24. Date referitoare la terenul construit

25. Date referitoare la terenul construit

26. Date referitoare la terenul construit

27. Date referitoare la terenul construit

28. Date referitoare la terenul construit

29. Date referitoare la terenul construit

30. Date referitoare la terenul construit

31. Date referitoare la terenul construit

32. Date referitoare la terenul construit

33. Date referitoare la terenul construit

34. Date referitoare la terenul construit

35. Date referitoare la terenul construit

36. Date referitoare la terenul construit

37. Date referitoare la terenul construit

38. Date referitoare la terenul construit

39. Date referitoare la terenul construit

40. Date referitoare la terenul construit

41. Date referitoare la terenul construit

42. Date referitoare la terenul construit

43. Date referitoare la terenul construit

44. Date referitoare la terenul construit

45. Date referitoare la terenul construit

46. Date referitoare la terenul construit

47. Date referitoare la terenul construit

48. Date referitoare la terenul construit

49. Date referitoare la terenul construit

50. Date referitoare la terenul construit

51. Date referitoare la terenul construit

52. Date referitoare la terenul construit

53. Date referitoare la terenul construit

54. Date referitoare la terenul construit

55. Date referitoare la terenul construit

56. Date referitoare la terenul construit

57. Date referitoare la terenul construit

58. Date referitoare la terenul construit

59. Date referitoare la terenul construit

60. Date referitoare la terenul construit

61. Date referitoare la terenul construit

62. Date referitoare la terenul construit

63. Date referitoare la terenul construit

64. Date referitoare la terenul construit

65. Date referitoare la terenul construit

66. Date referitoare la terenul construit

67. Date referitoare la terenul construit

68. Date referitoare la terenul construit

69. Date referitoare la terenul construit

70. Date referitoare la terenul construit

71. Date referitoare la terenul construit

72. Date referitoare la terenul construit

73. Date referitoare la terenul construit

74. Date referitoare la terenul construit

75. Date referitoare la terenul construit

76. Date referitoare la terenul construit

77. Date referitoare la terenul construit

78. Date referitoare la terenul construit

79. Date referitoare la terenul construit

80. Date referitoare la terenul construit

81. Date referitoare la terenul construit

82. Date referitoare la terenul construit

83. Date referitoare la terenul construit

84. Date referitoare la terenul construit

85. Date referitoare la terenul construit

86. Date referitoare la terenul construit

87. Date referitoare la terenul construit

88. Date referitoare la terenul construit

89. Date referitoare la terenul construit

90. Date referitoare la terenul construit

91. Date referitoare la terenul construit

92. Date referitoare la terenul construit

93. Date referitoare la terenul construit

94. Date referitoare la terenul construit

95. Date referitoare la terenul construit

96. Date referitoare la terenul construit

97. Date referitoare la terenul construit

98. Date referitoare la terenul construit

99. Date referitoare la terenul construit

100. Date referitoare la terenul construit



9367/10.04.2015

ANTR

SECRETAR GENERAL

Dr. ing. ...

ROMÂNIA
Județul Timiș
Comuna VOITEG
Nr. R.318 din 15.02.2021.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 09 din 15.02.2021.

În scopul: INFORMARE ÎN VEDEREA CONCESIONARII PRIN LICITAȚIE A BALTII HB 1058 - VOITEG PENTRU REALIZAREA UNEI LOCAȚII CU DESTINAȚIE PESCUIT PISCICOL SI AGREMENT, comuna VOITEG

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA VOITEG** prin viceprimar **NICULAE IOAN POP**, cu sediul Județul **TIMIȘ**, comuna **VOITEG**, localitatea **VOITEG**, nr. 114, înregistrată în nr. 318 din 08.02.2021.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **VOITEG**, identificat prin: C.F. nr. 402901 - Voiteg, nr. topografie/cadastral HB 1058 și prin plan de situație, plan de încadrare în zonă;

În temeiul Hotărârii Consiliului Județean Timiș, nr. 198/28.11.2013 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Timiș (**PATJ**) - actualizat.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- 1.1. Imobil situat în extravilan comuna **VOITEG**.
- 1.2. Proprietar: **COMUNA VOITEG**, domeniu privat, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1; fără sarcini.
- 1.3. Servituți: nu este cazul.
- 1.4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- 2.1. Polosința actuală: teren ape stătătoare extravilan în suprafață de 28.674 mp.
- 2.2. Destinația conform RQU aprobat prin HG 525/1996 republicat: zonă ape.
- 2.3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local VOITEG privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2021*, în conformitate cu *art. 486 și 489 din Legea nr. 227/2015 privind aprobarea Codului fiscal*, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

6.6 - pag 7

3. REGIMUL TEHNIC:

Se va respecta Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, Legea fondului funciar nr. 13/1991, O.U.G. nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, Legea 213/1998 - noua lege - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și normele, procedurile conexe în vigoare.

Imobilul nu este reglementat prin documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism în fa zona amplasamentului în existanță.

Imobilul nu are acces direct din drum public, accesul la parcelă se poate realiza dintr-un teren din CP nr. 401080 - Voiteg.

În vederea realizării lucrărilor de amenajări și/sau de construcții, după caz, beneficiarul coconștanți va solicita din partea primăriei comunei Voiteg emiterea autorizației de construire. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.

Prin lucrările de amenajări și/sau de construcții se va respecta Codul Civil, R.G.U. aprobat cu HG nr. 525/1996, Legea nr. 250/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publice privind mediul de viață al populației

Prezentul certificat de urbanism poate fi răzând în timpul deciziei pentru operațiunea privind eliberarea imobiliară - concesionare bătă HIB 1058 - extravilan Voiteg, domeniul privat al COMUNEI VOITEG.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desfășurare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfășurare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Timiș - NU SE SUPUNE PROCEDURII DE AVIZARE

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BTA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/337/CEE și la Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se emite obligativ obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a solicita să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/inlocuirea și priorității investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ulterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publice și formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demeritului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară. În urma evaluării inițiale a investiției privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării ulterioare, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea scării pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism cel puțin parțial derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

1/4 pag 1

5. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extractul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

<input type="checkbox"/> D.T.A.C.	<input type="checkbox"/> D.T.C.E.	<input type="checkbox"/> D.T.A.D.
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	
<input type="checkbox"/> alimentare cu aer condiționat	<input type="checkbox"/> transport urban	

d.2) Avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecție civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

.....

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

.....

e) Planul de vedere/planul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): nu este cazul

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

VICIPRIMAR,
NICULAE IOAN POP,

POP



SECRETAR GENERAL UAT,
BUZAS ELERNA VIOLETA

PT. ARHITECT ȘEF
GUTU DANIEL ADRIAN

Gutu Daniel Adrian

Buzas Elerna Violeta

Achitat taxa de semnifi de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/pele posta la data de 15.02.2024

RAPORT DE EVALUARE
-Valoarea de concesionare -

F.6 - 2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. din

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

PT. ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:
Acțiunea în valoare de: lei, conform Chitanței nr. din
Trasată solicitantului la data de direct prin poșta

STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație public deschisă cu oferte în plic închis

Imobilului situate în extravilanul localității Voiteg, jud. Timiș, identificat în C.F. 402901 / Voiteg

Studiul s-a întocmit în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2009 privind Codul Administrativ și cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

1. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie concesionat

Adresa	Teren				
	Nr. CF	Nr.top./CAD.	Suprafata (mp)	categorie folosință	Proprietar
Extravilan Voiteg, Jud. Timiș	CF 402901/Voiteg	CAD: 402901, tarla HB 1058	28.674 mp	ape stătătoare	U.A.T. VOITEG DOMENIUL PRIVAT

Terenul utilizat în trecut ca și baltă de pescuit este în prezent neutilizat, fără luciu de apă, fără amenajări specifice, acoperit de vegetație, nămol și deșeuri.

Concesionarul desemnat câștigător în urma procedurii de licitație, se obligă să dezvolte bunul concesionat, prin investiții de capital, în scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement.

Investiții minime obligatorii:

- lucrări de curățire a vegetației și a deșeurilor;
- decolmatarea și adâncirea bălții în conformitate cu normele de autorizare având în vedere și degajarea izvoarelor de apă(asigurare sursă de apă)
- supraînălțarea și consolidarea taluzurilor;
- plantarea a minim 20 puieti (arbori), adecvați condițiilor de baltă și a zonei de amplasare a terenului pentru realizarea unui climat propice pescuitului sportiv;
- popularea bălții cu puieti din speciile de pește care se pretează condițiilor de baltă din zona amplasamentului, dar și pe cât posibil standardelor minime impuse de pescuitul sportiv și exploatare piscicolă,
- 1 grup sanitar ecologic, amplasat la distanță convenabilă;

Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat:

Concesionarul are obligația realizării lucrărilor de investiție în **MAXIM 18 luni** de concesiune, sub sancțiunea posibilității concedentului de a rezilia contractul.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

a) Motivația pentru componentele economice și financiare:

- Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
- Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentului;
- Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;

b) Motivația pentru componentele sociale :

- Crearea unor locuri de muncă la nivel local de către potențialul investitor care va exploata proprietatea;
- Realizarea și dezvoltarea unei zone turistice de agrement;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Asigurarea de zone civilizate pentru o activitate sportivă;

c) Motivația pentru componentele de mediu:

- Îmbunătățirea condițiilor de mediu prin lucrări de curățire, decolmatare, excavare, asigurare sursă de apă și populare cu pește, etc.
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- Utilizarea durabilă a resurselor

3. Nivelul minim al redevenței

Conform primei părți a prezentului studiu, respectiv Raportul de evaluare nr. 01/17.02.2021, întocmit de ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA, leg.18927/2021, redevența anuală minimă de la care pleacă licitația publică de concesionare a imobilului identificat în CF 402901 / Voiteg, nr.Cadastral 402901, este de: **3.352 lei/an**.

Valoare redevență minimă = 3.352 lei / an

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicii de inflație comunicat de Institutul National de Statistica, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este **LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ** cu depunerea de **OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS**, organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, art. 308-331.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați.

Apreciem că pentru terenurile extravilane pretabile pentru dezvoltare procedura licitației publice deschise este cea mai potrivită deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

5. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, art.306. (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Având în vedere starea amplasamentului în prezent, de timpul necesar lucrărilor de investiție, durata concesiunii estimată este de 49 ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate.

6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

- **Publicare anunț licitație:** 5 zile lucrătoare de la Adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Comunei Voiteg privind aprobarea concesiunii terenului, aprobarea caietului de sarcini și documentația de atribuire.
- **Data limită de depunere a ofertelor:** 22 zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație.
- **Data desfășurare licitație :** 2 zile lucrătoare de la data limită de depunere a ofertelor.
- **Termen eliberare documentație atribuire:** 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoane interesate;
- **Termen raspuns clarificare:** 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoane interesate;
- **Termen informare ofertant câștigător/necâștigător:** 1 zi lucrătoare de la decizie.
- **Termen clarificare contestație câștigător/necâștigător:** 3 zile lucrătoare.
- **Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune:** 15 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune
- **Încheiere contract concesiune:** 20 zile calendaristice de la comunicarea deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** 30 zile lucrătoare de la semnare.

7. AVIZE

Din punct de vedere tehnic, terenul este situat în extravilanul localității, categoria de folosință ape stătătoare. În cazul “dezvoltării” proprietății nu este necesară recalificarea terenului.

În cazul unei posibile dezvoltări aferente, este necesar eliberarea Certificatului de Urbanism, precum și respectarea legislației aplicabile.

1. Avizul avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz

– nu este cazul

2. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

– nu este cazul. Imobilul, obiect al viitoarei concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului unei structuri de administrare / custodele ariei protejate.

Andreișana Alexandra Flavia

