

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea
unui teren intravilan din localitatea Știuca

Luând în considerare Raportul de evaluare proprietate imobiliară, pentru terenul intravilan înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, întocmit de CCA CONS EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia,

Având în vedere referatul primarului comunei Știuca privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului intravilan menționat mai sus,

În baza avizului primit din partea comisiei de specialitate a consiliului local,

În temeiul prevederilor art. 363, alin. (6) și ale art.196, alin.(1), lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Știuca adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. – Se aprobă valoarea de piață de 21.840 lei prezentată în Raportul de evaluare proprietate imobiliară pentru terenul intravilan, în suprafață de 847 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, nr. top 400175, care face parte din prezenta hotărâre.—

Art. 2. – Se aprobă vânzarea terenului intravilan, domeniul privat al comunei Știuca, în suprafață de 847 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, nr. top 400175, numitului AXIUC GHEORGHE.—

Art. 3.— Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit în Raportul de evaluare, adică de 21.840 lei.—

Art.4.— Instrumentarea tuturor procedurilor pentru realizarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează d-lui Bejera Vasile, primarul comunei Știuca.—

Art.5.— Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare și se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș,
- Primarului comunei Știuca,
- compartimentului financiar-contabil,
- numitului de la art.2,
- altor autorități interesate.



Avizat pentru legalitate,
Secretar general UAT comuna Știuca,
Gina-Elena Trif

**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA ȘTIUCA
PRIMAR**

REFERAT
**asupra oportunității aprobării unui raport de evaluare
și vânzarea unui teren intravilan
din localitatea Știuca**

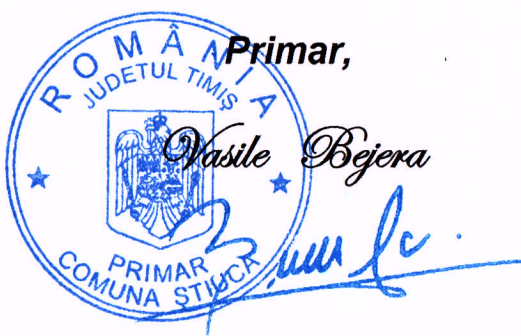
Prin Raportul de evaluare proprietate imobiliară, pentru terenul intravilan înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, întocmit de CCA CONS EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia, se stabilește valoarea de piață de 21.840 lei echivalentul a 4.523 euro calculat la prețul BNR de 4,8290 lei/euro din data de 05.05.2020.

Pe terenul respectiv domnul AXIUC GHEORGHE și-a edificat o casa familiară.

Terenul în suprafață de 847 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, nr. top 400175 a fost, până la această dată, folosit de numitul AXIUC GHEORGHE în regim de închiriere fiind necesară și oportună vânzarea acestui teren susnumitului.

Față de cele de mai sus, am înaintat consiliului local un proiect de hotărâre însoțit de Raportul de evaluare proprietate imobiliară, pentru terenul intravilan înscris în CF ȘTIUCA nr. 400175, întocmit de CCA CONS EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia.

Știuca, la 7 mai 2020

Primar,
Nasile Bejera


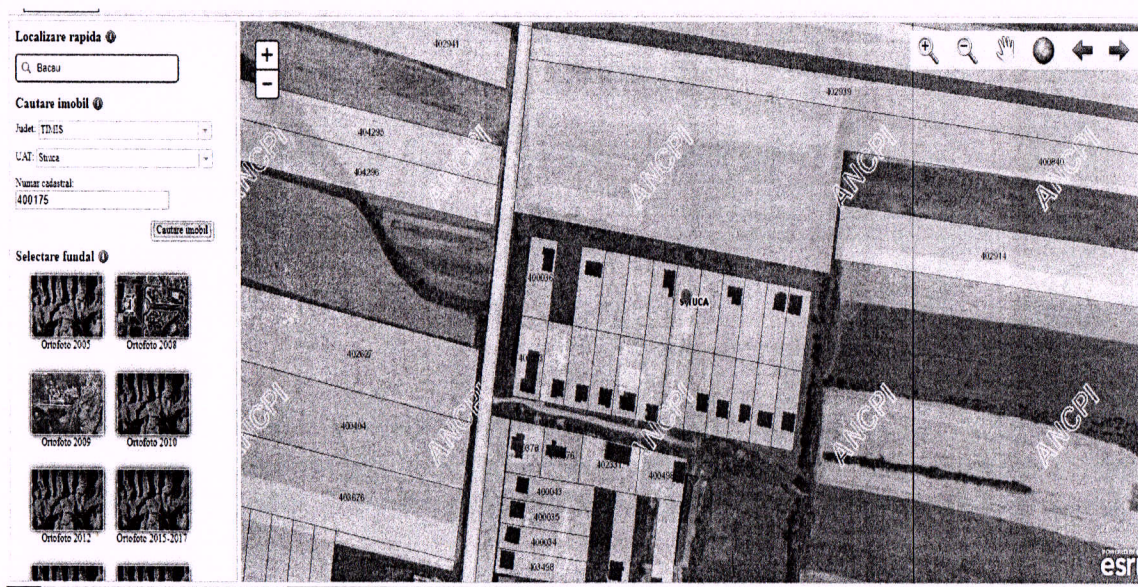
CCA CONS-EVAL SRL TIMISOARA
Membru Corporativ ANEVAR nr. 342
CUI 31124890; J35/147/2013
Timisoara, str. Acad. P.P. Negulescu, Bl. B118, sc. A, ap. 2
Tel. : 0726-113-977;
Mail: cca.cons.eval@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN CF 400175

Situat in comuna STIUCA

ÎN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIAȚĂ



Proprietar: COMUNA STIUCA

Concesionar : AXIUC GHEORGHE

Utilizator : COMUNA STIUCA

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

- MAI 2020-

Scrisoarea de transmitere

Către ,
PRIMARIA COMUNEI STIUCA

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru teren :

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 847 mp conf. CF 400175

situat in comuna STIUCA, lot nr. 18, Județul Timis, ce apartine Comunei Stiuca.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a terenului in ipoteza vanzarii.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018** „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”

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoarea de Piata** a proprietatii imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4,8290 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii **(05.05.2020)** este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan	21.840	4.523

- **Valoarea NU contine TVA** .
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este o predictie
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei mai 2020;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza vanzari;
- Piese anexe și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

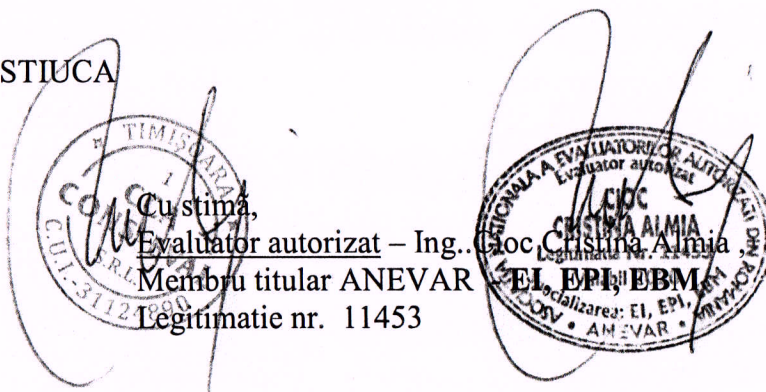
Destinatar/Beneficiar, COMUNA STIUCA
Utilizator : COMUNA STIUCA

Cu stima,

Evaluator autorizat – Ing. **Giac. Cristina Almia**

Membri titular ANEVAR

Legitimatie nr. 11453



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

5. ABORDAREA IN EVALUARE

- 5.1. ABORDAREA PRIN PIATA
- 5.2. ABORDAREA PRIN VENIT
- 5.3. ABORDAREA PRIN COST

- 6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

7. ANEXE .

1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- EI –Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale ;
- EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;
- EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,

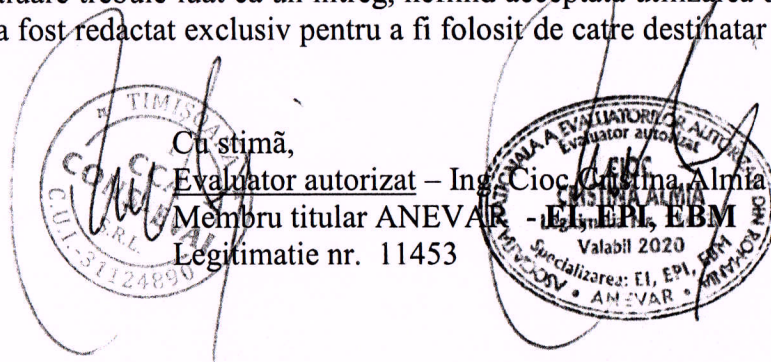
a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Ing. Cioc, Cristina, Alina
 Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM
 Legitimatie nr. 11453



Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	TEREN INTRAVLAN IN SUPRAFATA DE 847 mp
LOCALIZARE	Comuna STIUCA, lot nr. 18, Județul Timis
PROPRIETAR SEDIUL BENEFICIAR	Comuna STIUCA STIUCA, str. Principala nr. 111 Județul Timis Primaria Comunei Stiuca
Drept de proprietate	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Valorii de Piata pentru vanzare teren.

Data inspectiei: 05.05.2020 Data evaluarii: **05.05.2020** Curs valutar 4,8290 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietatii imobiliare analizate – teren, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan	21.840	4.523

* Valoarea NU conține TVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 „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”*

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018** : SEV 100 – *Cadrul general*, SEV 101 – *Termenii de referinta ai evaluarii*, SEV 102 – *Implementare*, SEV 103 – *Raportare*, SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*, GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si concluziile; 5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comunei Stiuca** cu sediul in comuna Stiuca, str. Principala, nr.111, CUI 4357961.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este **Primaria Comunei Stiuca** cu sediul in comuna Stiuca, str. Principala, nr.111, CUI 4357961.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata -teren intravilan este situata in intravilanul comunei STIUCA –lot nr. 18 si este formata din :

- **Teren intravilan in suprafata de 847 mp**

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului primariei, la data de 05.05.2020. La data identificarii (inspectiei) terenul era construit.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – teren intravilan apartine Comunei Stiuca .

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CFI nr. 400175/13.03.2020;
- Contract de concesiune nr. 1138/28.07.2010;
- HCL nr.25/20.03.2020.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Comunei Stiuca reprezentat prin Primarul Comunei STIUCA care se presupune ca are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 100- Cadrul general din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 **Cadrul general** si recunoscuta pe plan international „ *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*”

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este **05.05.2020**.

Data inspectiei : 05.05.2020 .

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4,8290 LEI**.

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- * Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- * Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;

- * Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin raționament profesional** și prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantității și calității** informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.anunturi.ro; www.multecase.ro .
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2019** , Ghidurile metodologice și recomandările **ANEVAR** ;
- alte date și informații culese de pe piață.

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **CCA CONS-EVAL SRL Timisoara** prin **ing. Cioc Cristina Almia**, evaluator autorizat in specializarile **EI – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale**, **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 11453, cu domiciliul in Timisoara, str.Acad. P.P.Negulescu, bl. B118, sc. A, ap.2, **telefon 0726113977**, e-mail cca.cons.eval@gmail.com.

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar :

- Extras CFI nr. 400175/13.03.2020;
- Contract de concesiune nr. 1138/28.07.2010;

Conform documentelor puse la dispozitie terenul are nr. cadastral 400175 si este inscrisa in Cartea Funciara nr.400175 a Loc. STIUCA.

Pe teren este construita o casa (intabulata) proprietatea concesionarului.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Comunei Stiuca reprezentat prin Primari Comunei STIUCA care se presupune ca are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

3.2. Date despre piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si concesionarilor tipici.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea

nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acesta este teoretic și este atins rareori, existând tot timpul un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Sectorul de retail se va consolida în această perioadă, fără dezvoltări semnificative în București. În orașele de provincie vor fi înregistrate noi livrări, în special în categoria parcurilor de retail.

Piața din România va atrage noi branduri de retail. Noi branduri de retail, precum cele din Polonia sau Turcia vor găsi anul acesta oportunitatea penetrării pieței românești, luând în considerare creșterea apetitului pentru consum al românilor, mărimea pieței din România, performanțele înregistrate până acum și adaptabilitatea la cerințele consumatorilor locali.

Segmentul rezidențial se va deplasa în sfera de influență a marilor dezvoltări de birouri. Zonele rezidențiale ce se vor dezvolta în 2018 vor fi influențate de zonele de birouri din apropiere, în special în partea de nord a orașului, pentru a reduce timpul petrecut spre serviciu al tinerilor corporatiști.

Piața terenurilor va fi orientată către segmentele de retail și rezidențial: Piața terenurilor se va orienta, cel mai probabil, către nevoile în schimbare ale consumatorilor, potrivit raportului Colliers. Dezvoltările rezidențiale în noi zone vor rămâne atractive, așa cum va fi și cazul extinderilor pentru rețele de magazine mari, precum supermarket / hypermarket și DIY. (Sursa: wall-street.ro)

În primul trimestru din 2018, apartamentele din România s-au scumpit cu 4% față de nivelul atins în cele trei luni anterioare, relevă cel mai recent raport de piață realizat de platforma Analize Imobiliare, dezvoltată de Imobiliare.ro. Acesta este al doilea cel mai mare avans înregistrat în ultimii aproape trei ani – fiind depășit doar de un salt de 4,2%, ce a avut loc în T4 2014. Din punctul de vedere al evoluției prețurilor, piața rezidențială autohtonă se înscrie pe un trend ascendent de unsprezece trimestre încoace (începând cu a doua jumătate a anului 2014, mai exact). De atunci, marja medie de creștere la nivel trimestrial a fost de 2,4%. Prin urmare, în momentul de față ne situăm la un nivel de preț similar cu cel consemnat în anul 2010.

Este necesar de precizat că, deși semnificativ, ritmul actual de creștere a prețurilor se situează totuși considerabil sub cel caracteristic perioadei de boom a pieței autohtone. Spre comparație, în 2006-2008, locuințele se scumpeau, la modul general, cu peste 5% pe trimestru, ajungând chiar la 16% (în T1 2008) sau 13% (în T3 2006). „Deși piața rezidențială evoluează rapid, iar prețurile continuă să crească, ne aflăm încă sub nivelurile anului 2008. În momentul de față, piața reușește să absoarbă majorarea susținută a prețurilor, dat fiind că cererea este ridicată în marile orașe, fiind stimulată de politica favorabilă de creditare a băncilor și de programul social al Guvernului, Prima Casă.”, subliniază Dorel Niță, coordonatorul departamentului de analize imobiliare din cadrul Imobiliare.ro.

Tendința actuală de creștere a prețurilor poate fi explicată, cel puțin parțial, prin dinamica raportului cerere-ofertă.

Pe de o parte, evoluția numărului de anunțuri de vânzare valabile în cele mai mari șase orașe ale țării relevă o tendință clară de diminuare a ofertei. La capitolul proprietăți nou-intrate pe piață, datele Imobiliare.ro arată un declin de aproximativ 20% în primul trimestru din 2018 față de perioada similară a anului trecut – în acest răstimp, cea mai mare scădere (în valoare de 27%) a avut

loc în Constanța, iar cea mai mică (8%) în Iași. Din punctul de vedere al numărului total de proprietăți disponibile spre vânzare, tendința de diminuare este și mai accentuată, atingând o medie de 33%. Constanța se situează, din nou, în fruntea clasamentului celor mai mari scăderi (cu un minus de 37%), fiind urmată îndeaproape de București, cu un recul de 35%; cel mai mic declin, în valoare de 25%, a fost consemnat tot în Iași.

La capitolul cerere, pe de altă parte, datele pe primul trimestru al anului arată o creștere importantă față de perioada similară a anului trecut – în flagrantă opoziție, așadar, cu trendul ofertei. În cele șase mari orașe analizate, interesul pentru achiziția de locuințe s-a majorat, per ansamblu, cu 16% față de primele trei luni din 2016. Cel mai semnificativ avans (de 38%) a avut loc în Brașov, iar cel mai mic în București (13%). Cluj-Napoca este singura excepție de la regulă: aici, cererea de locuințe este cu 7% mai mică decât în urmă cu 12 luni – comparativ cu trimestrul anterior însă, interesul potențialilor cumpărători din orașul de pe Someș este cu 37% mai mare.

http://www.analizeimobiliare.ro/stiri-si-analize/raport_q1_2018/

Piața imobiliară din Timișoara este una dintre cele mai dinamice din țară, atât din perspectiva ansamblurilor rezidențiale care se dezvoltă în oraș, dar și în localitățile limitrofe, dar și din perspectiva cererii sau a evoluției prețurilor. Anul acesta, prețul mediu pe metru pătrat a evoluat de la 952 de euro în ianuarie, la 1.111 euro în luna septembrie, conform indicelui Imobiliare.ro.

Creșterea prețurilor în Timișoara este justificată, în primul rând, de o evoluție economică pozitivă pe plan local, respectiv, crearea de locuri de muncă stabile, remunerate peste medie, care permit accesul la finanțare în vederea achiziționării unei locuințe. Companiile multinaționale aflate în oraș, job-urile pe care le propune tinerilor profesioniști, oportunitățile de evoluție în carieră, dar și pe scara veniturilor, ar fi principalele argumente favorabile care îi încurajează pe tineri să-și asume un credit imobiliar.

Chiar dacă ritmul construcțiilor este unul susținut, oferta de locuințe noi din Timișoara nu reușește să ajungă la nivelul cererii. Numărul unităților locative pe care dezvoltatorii le finalizează este încă mult sub nivelul cererii. În oraș se dezvoltă o serie de proiecte de anvergură, dar și unele de dimensiuni mai mici care par să compenseze deficitul de locuințe noi.

Un alt generator al creșterii prețurilor locuințelor din Timișoara este dat de evoluția comportamentului cumpărătorului, de evoluția nevoilor sale. Cumpărătorul modern este unul informat, știe exact ce vrea de la o locuință, care sunt elementele de confort și cele funcționale pe care și le dorește, iar în momentul în care caută un apartament nou, nu este foarte dispus la concesii. Astfel, dezvoltatorii trebuie să vină cu optimizări și inovații care presupun și un preț mai mare pe metrul pătrat.

Cumpărătorul modern este interesat, într-o proporție importantă de segmentul locuințelor noi deoarece aici este cel mai probabil să găsească elementele care-i pot crește calitatea vieții.

Pe măsură ce oferta va compensa cererea, prețurile se vor stabiliza sau ar putea chiar să intre pe o ușoară tendință descendentă. Orizontul de timp pentru această tendință este greu de previzionat, cel puțin la nivelul pieței imobiliare din Timișoara datorită dinamismului crescut pe care aceasta îl manifestă.

<http://sodolescu.ro/ce-alimenteaza-cresterea-preturilor-apartamentelor-din-timisoara/>

Piața Terenurilor nu este una foarte activă, în zona fiind identificate foarte puține oferte de terenuri, cu suprafețe similare și prețuri de oferta de **5 euro/mp – 7 euro/mp**.

Marja de negociere se încadrează la **5%**, iar în ce privește diferențele de localizare și caracteristici, acestea se încadrează între **-15% - 25%**. A fost analizată piața terenurilor situate în zone aproximativ similare cu zona în care se afla situată proprietatea evaluată.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Comuna Stiuca	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna Gavojdia, Loc. Jena	Comuna V.Vdelamarina	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel
	zona periferica	zona mediana	zona centrala	zona periferica	zona mediana
	lot. Nr.18	nr.12	central	colonia Pini	nr.168
Sursa date		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/olosag/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1301A?lista=14045046	https://www.olx.ro/oferta/vand-2-700-mp-teren-in-jena-IDbhSa8.html#a38730a68e:promoted	https://www.romimo.ro/anunt-uri/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pt-casa/anunt/teren-intravilan-este-ideal-pentru-casa-de-vacanta/6d2q12h7fde7795715hg4627hgdq4i0h.html	https://www.olx.ro/oferta/teren-loc-de-casa-intabulat-lugojel-IDdq1nU.html#192fd11b35
Suprafață (mp)	847	5,755	2,700	2,800	2,700
Pret oferta euro/mp		5.21	3.70	5.36	8.00
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Formă în plan și deschidere	regulată	similar	similar	similar	similar

„Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate”, MediaCity.

Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

In concluzie, raportul dintre oferta si cererea de proprietati imobiliare de tipul celei evaluate este intr-un **dezechilibru total, oferta surclasand cererea, deci este o piata a vanzatorului.**

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara este cuprinsa din :

- TEREN INTRAVILAN cu S = 847 mp, nr. cadastral 400175
si este situata in localitatea STIUCA, lot nr. 18.



Termeni și condiții de utilizare

Descriere Teren –

- are categoria de folosinta curti constructii, avand o suprafata de 847 mp;
- pe teren este o fundatie construita de catre concesionar neintabulata;
- nu este inclinat in relief ;
- are drenaj bun, forma regulata;
- nu este imprejmuit;
- gradul seismic al zonei este 7;
- utilitati : energie electrica, apa, canal;
- regimul maxim de inaltime construibil al zonei este P+1E+M;
- transportul public este asigurat cu autovehicule.
- accesul se face din drum de asfalt;



4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) 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 metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita astfel „ *Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit. **Cea mai buna utilizare a terenului liber sau**

considerat a fi liber

De asemeni proprietatea evaluata indeplineste criteriile obligatorii necesare unei proprietăți imobiliare: - este permisibilă legal;

- îndeplinește condiția de fizic posibilă ;
- este fezabilă financiar – rezultă fluxuri pozitive;
- este maxim productivă - valoarea proprietății imobiliare în aceste condiții de exploatare este maximă.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

5. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

5.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;

- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

În abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piață, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietății subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

În abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimata avand în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluarii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

➤ Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare, si
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii și dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal între valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

S-au folosit 4 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice (www.olx.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro).

Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	847	5755	2700	2800	2700
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	5.21	3.70	5.36	8.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.26	-0.19	-0.27	-0.40
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		4.95	3.52	5.09	7.60
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.95	3.52	5.09	7.60
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.95	3.52	5.09	7.60
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.95	3.52	5.09	7.60
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.95	3.52	5.09	7.60
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.95	3.52	5.09	7.60
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Comuna Stiuca	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna Gavojdia, Loc. Jena	Comuna V.Vdelamarina	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel
Comparativ cu subiectul		locație mai buna	locație mai slaba	locație mai slaba	locație mai buna
Cuquantum ajustare (%)		-5%	25%	5%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.25	0.88	0.25	-1.9
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.70	4.40	5.34	5.70
CARACTERISTICI FIZICE					

SUPRAFAȚA (mp)	847	5,755	2,700	2,800	2,700
Cuquantum ajustare (%)		10%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.47	0	0	0
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	5%	5%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.47	0	0	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.18	4.40	5.34	5.70
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.18	4.40	5.34	5.70
Ajustare totală brută absolută	(€)	0.72	0.88	0.25	1.90
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	15.00%	30.00%	10.00%	30.00%
Număr de ajustări	(buc.)	2	2	2	2
VALOARE DE PIAȚĂ* :		5.34 euro/mp			
		4.523 euro	echivalent a	21.840 lei	
* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila C) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. (Curs valutar BNR: 4,8290 lei/€)					

Observatii privind ajustarile realizate pentru teren intravilan

○ Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate.

○ Pentru LOCALIZARE s-au ajustat comparabilele mai bine pozitionate negativ(A,D) respectiv pozitiv- mai slab pozitionate (comp B si C) – analiza pe perechi de date.

○ Pentru SUPRAFAȚA au fost aplicate ajustari suprafețele ofertelor fiind mai mari decât a proprietatii de evaluat..

○ Pentru PREȚ OFERTA au fost ajustate comparabilele cu 5% (informatii obtinute de la agentii imobiliare partenere),

În urma stabilirii ajustărilor totale nete și ajustărilor totale brute se selectează valoarea de **5,34 euro/mp** aferentă Comparabilei C care are caracteristici apropiate de subiect și are cea mai mică ajustare brută procentuală.

5.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Observație : Pentru teren nu s-au găsit date și informații de piață acceptabile și credibile, evaluatorul apreciind că nu se poate justifica o valoare de piață stabilită prin această abordare.

5.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include :

- construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă—elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă—elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică).

a.) *Deprecierea fizică* este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursa de la terminarea constructiei}}{\text{Durata estimata de viata}} \times 100$$

b.) *Deprecierea functionala* este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor sau echipamentelor atasate.

c.) *Deprecierea economica* (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Proprietatea evaluate:

- Teren intravilan in suprafata de 847 mp

situata in localitatea STIUCA, fara numar este proprietatea Comunei Stiuca conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piata a terenului mentionate in ipoteza vanzarii.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piată a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, **în opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea Abordarii prin Piata este urmatoarea :**

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan	21.840	4.523

* Valoarea NU contine TVA .

Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietate generatoare de venituri;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a proprietatilor comparabile sau deprecierea aduse costului de nou ; Tine cont de scopul evaluarii;
- **cantitatea si calitatea informatiilor** : se refera la informatiile evidentiata de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției)
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile in cazul unei tranzactii si in ipoteza vanzarii a terenului;
- Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;
- Valoarea proprietatii imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe.

Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2019** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

COMPARABILE TEREN

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/olosag/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1301A?lista=14045046>

imobiliare.ro Mesajele mele Căutările mele Anunțuri salvate Contul meu

Vanzari Inchirieri Ansambluri Rezidențiale Licitații Agenții ImoExpert Hartă site

Terminat în construcție în construcție Terenuri în construcție în vânzare în Olosag

Teren Olosag nr. 12
Olosag Vezi hartă

30.000 EUR
5,21 EUR / mp
Comision 0% cumpărător

Actualizat în 20.12.2019

Amant publicat de
SIMONA SCHIOPOTA
Manager Partener
0371... vezi tot numărul

5755 mp | fs. 38.81 m | intravilan | constructii

30.000 EUR - Teren Olosag nr. 12
Olosag Vezi harta

5755 mp | fs. 38.81 m | intravilan | constructii

TRIMITE MESAJ

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Teren curți constructii în suprafața de 5.755 mp, cu un front strădal de 38.81 m!

Toate utilitățile sunt pe proprietate.

Caracteristici

Suprafața teren	5755 mp	Tip teren	constructii
Front strădal	38.81 m	Clasificarea teren	intravilan
Nr. flooruri	1	Construcție pe teren	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

30.000 EUR - Teren Olosag nr. 12
Olosag Vezi harta

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Mijloc de transport
- Iluminat strădal

Vecinătăți
Vatra satului

Localizare și împrejurimi

Localizare Street View

Olosag

<https://www.olx.ro/oferta/vand-2-700-mp-teren-in-jena-IDbhSa8.html#a38730a68e;promoted>

This screenshot shows the OLX listing for a 2,700 m² plot of land in Jena. The price is 10,000 €. The listing includes an aerial photo of the plot, a 'Trmite mesaj' button, and a contact number 0731 304 144. The seller is identified as 'Dejica Dan' with a 'Raspunde rapid' badge. The location is 'Lugoj, Judet Timis'. The listing was added on March 13, 2020.

This screenshot provides a more detailed view of the same OLX listing. The price is 10,000 €. The description states: 'Vând teren la intrare in Jena 2700 mp, la drumul national front stradal aproximativ 50 m. Pe teren a fost construită și o platformă betonată de aproximativ 200 mp. Pretul este fix 3.7€/mp.' The listing includes a 'Trmite mesaj' button and a contact number 0731 304 144. The seller is 'Dejica Dan' with a 'Raspunde rapid' badge. The location is 'Lugoj, Judet Timis'. The listing was added on March 13, 2020.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-loc-de-casa-intabulat-lugojel-IDdq1nU.html#192fd11b35>

This screenshot shows the OLX listing for a 2,150 m² plot of land in Lugojel. The price is 13,600 €. The listing includes a 'Trmite mesaj' button and a contact number 0729 863 900. The seller is identified as 'jante' with a 'Pe site din sep 2015' badge. The location is 'Lugoj, Judet Timis'. The listing was added on March 2, 2020. The description states: 'Vând teren / loc de casă intabulat suprafata 2150 mp. Situat in localitatea Lugoj la 5 km de Lugoj. Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la telefon 729 - arata telefon - . Nu raspund la mesaje!'.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-este-ideal-pentru-casa-de-vacanta/6d2g12h7fde7795715hg4627hgdg4i0h.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) located in Timis, near Victor Vlad Delamarina. The price is 15,000 EUR. The plot area is 2800.0 m², and it has a 15m wide access road. The listing includes a table of specifications, a description, and recommended listings. On the right side, there is a contact form with a phone number 0724320406 and a 'Fa oferta' button. The agent's name is Lazar Ionel.

romimo.ro
to marca romimor.ro

Contul meu ★ Favorite Agentii ? Ajutor + Adauga anunt

Cauta anunturi ... Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro / Anunturi imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren intravilan..este ideal pentru casa de vacanța. **15 000 EUR**
Timis, Victor Vlad Delamarina Vezi pe harta valabil din 19.02.2020 11:54:13

Specificatii

Accept schimburi	da	Suprafata terenului	2800,0 m ²
Destinatie	De vacanta	Latime drum acces	15
Amenajare strazi	Asfaltate	Utilitati generale	Apa.Canalizare,CATV,C...

Descriere

Terenul este intravilan in jud Timis ... Com Vitor Vlad Delamarina mai exact in ... Colonia Pini si este in suprafata de 2800 m este la pretul de 15000 € negociabil are Nr de casa ...curent electric. canalizare apa potabila strada este asfaltata ...cabul internet ...negociabil mai multe informatii la Nr. 0724 320 406

Anunturi recomandate

0724320406

Mesaj

Adauga fisier
Fisierile acceptate sunt jpg, jpeg, png, gif cu o marime maxima de 10Mb.

Tiimite

Fa oferta

Vizualizari: 881
Raporteaza

Lazar Ionel
Vezi toate anunturile

DOCUMENTE

STIUCA 331



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400175 Stiuca

Nr. serie: 13976
Ziua: 13
Luna: 03
Anul: 2020

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Stiuca, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	400175	847	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7261 / 15/04/2009 Act Notarial nr. act de dezmembrare 194, din 03/02/2009 emis de BNP PLOSCARU.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE serie rang 18232/2008 L. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ȘTIUCA	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 400112/Stiuca, înscrisă prin încheierea nr. 5093 din 17-MAR-09.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2296 / 26/01/2011 Act Administrativ nr. 1138, din 28/07/2010 emis de PRIM.COM ȘTIUCA (act administrativ nr. HCL.NR.39/22-07-2010 emis de CONS.LOC.COM ȘTIUCA; act administrativ nr. 1119/26-07-2010 emis de PRIM.COM ȘTIUCA,).	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) AXIUC GHEORGHE	A1

Carte Funciară Nr. 400175 Comuna/Oraș/Municipiu: Stiuca

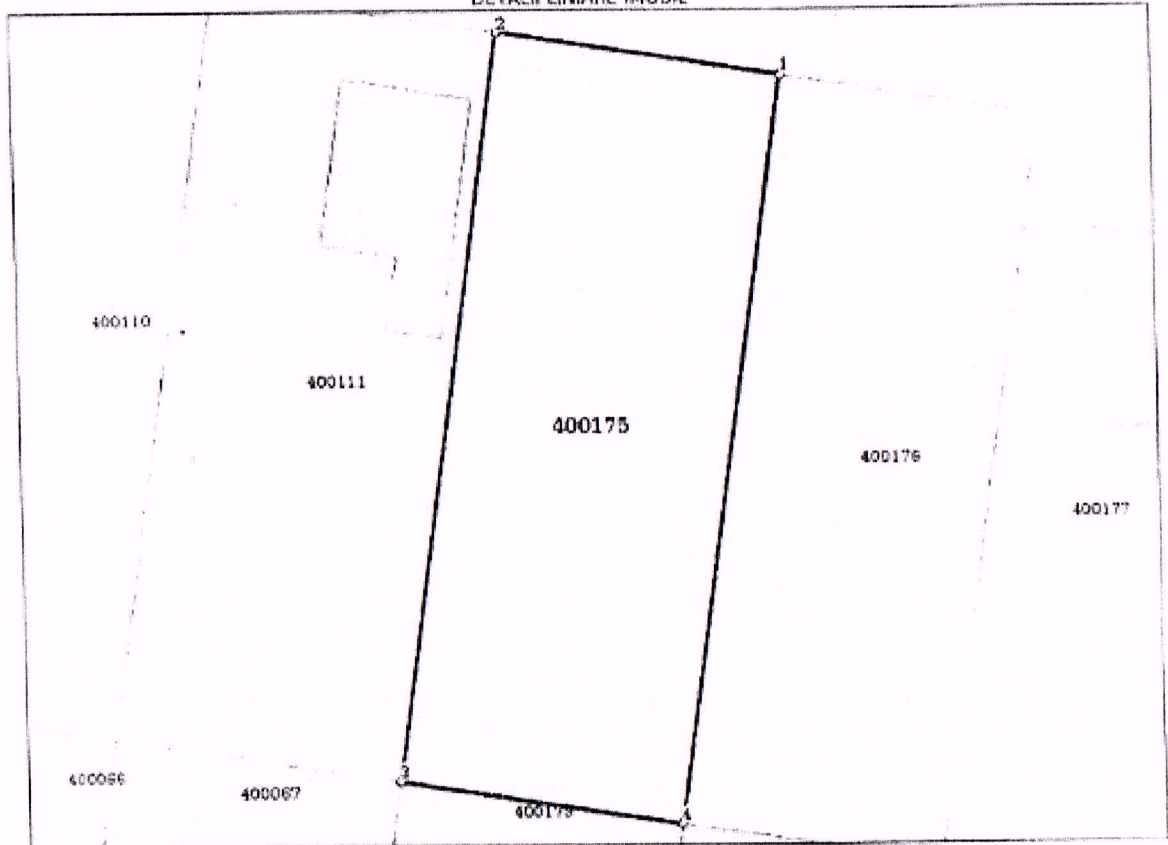
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400175	847	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cri	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	847	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.002
2	3	47.051
3	4	18.002
4	1	47.051

** 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.

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA STIUCA
PRIMARIA
Nr. 1138 din 28 iulie 2010



CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astazi 28 iulie 2010

I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se incheie intre Primaria comunei Stiuca, reprezentata prin primarul comunei dl. BEJERA VASILE, avand calitatea de concedent si AXIUC GHEORGHE, domiciliat in localitatea STIUCA nr. 331, judetul TIMIS, posesor al act de identitate seria TM nr.696177, eliberat de Municipiul Lugoj, la data de 01.09.2008, CNP 1840517242262, in calitatea de concesionari.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului il constituie concesionarea unei suprafete de teren de 874 mp, (874) din CF. nr.400175 nr. top 400175 Stiuca. (LOT nr. 18) cu scopul construirii casei de locuit in baza H.C.L. nr.39 din 22 iulie 2010

III. TERMENUL

Concesiunea este pe durata de 49 anii cu data incheierii contractului, daca vor fi respectate obligatiile contractuale.

IV. REDEVENTA

Redeventa este de (0.40 lei/mp/an) si va fi modificata ori de cate ori apar noi preturi de concesionare.

V. PLATA REDEVENTEI

Plata se face la caseria Primariei comunei Stiuca, semestrial 31.03.2010 / 30.09.2010.
Neplata la termen duce la aplicarea de majorari de intarziere si penalitati conform legislatiei in vigoare la data respectiva.

VI. DREPTURILE PARTILOR

1. Drepturile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct bunul concesionat cu respectarea drepturilor si obligatiilor care ii revin din prezentul contract.

2. Drepturile concendentului

Concendentul are dreptul sa inspecteze bunul concesionat, sa verifice stadiul de executare a obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

Concesionarul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementata a contractului de concesiune, din motive legate de interesul national.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

1 Obligatiile concesionarului

- Sa inceapa constructia locuintei in maxim 1 an de la data incheierii contractului de concesiune, in caz contrar se va proceda la anulara contractului de concesiune de catre Consiliul Local.

- Nu poate subconcesiona bunul concesionat.
- Este obligat sa plateasca redeventa.
- Este obligat sa respecte legislatia cu privire la autorizarea constructiei.

2. Obligatiile concendentului

- Sa nu tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Prezentul contract de concesiune inceteaza in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar prin reziliere, cu plata concesiunii pana la data rezilierii.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Nerespectare de catre partile contractante a obligatiilor contractuale atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X. LITIGIILE

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti.

Prezentul contract de concesiune a fost intocmit in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

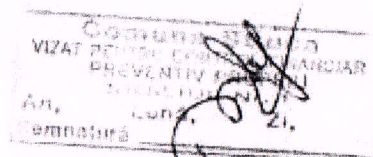


CONCIDENT
Primaria comunei Stiuca
PRIMAR
VASILE BEJERA

[Handwritten signature]

CONCESIONAR

[Handwritten signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA ȘTIUCA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 25 din 20 martie 2020
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan din localitatea Știuca

Luând în considerare cererea nr. 2248/ 12. 03. 2020 a numitului Axiuc Gheorghe, domiciliat în comuna Știuca, sat Știuca nr.226, județul Timiș, concesionar al unui teren intravilan pe care a început edificarea unei case familiare,

Având în vedere expunerea de motive a primarului comunei Știuca din care rezultă necesitatea și oportunitatea vânzării unui teren intravilan din localitatea Știuca,

Constatând că există avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale consiliului local,

În baza avizului primit din partea comisiei de specialitate a consiliului local,

În temeiul prevederilor art. 363, art.364 și ale art.196, alin.(1), lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Știuca adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. -- Se aprobă vânzarea directă a terenului intravilan din localitatea Știuca, situat la numărul de casă 331, proprietate privată a comunei Știuca, înscris în CF Știuca nr. 400175, nr. topo 400175, în suprafață de 847 mp, către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, numitului *Axiuc Gheorghe*, concesionar al terenului intravilan respectiv, cu domiciliul în comuna Știuca, sat Știuca, nr. 226, județul Timiș.

Art.2. -- Prețul de vânzare al terenului se va stabili printr-un raport de evaluare care va fi aprobat de consiliul local al comunei Știuca.

Art. 3. -- Se împuternicește primarul comunei Știuca, domnul Vasile Bejera, să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. -- Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare și se comunică: Instituției Prefectului - județul Timiș, primarului comunei Știuca, persoanei menționată la art.1. și altor autorități interesate.

Președinte de ședință,
-consilier-
Beșefelă Ioan



Contrasemnează,
Secretar general UAT comună
Gina-Elena Trif

Hotărârea a fost adoptată cu 11 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”, 0 „abțineri”
din totalul de 11 consilieri în funcție.

