

**HOTĂRÂRE nr. 29 din 21 martie 2024**  
**privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea**  
**unui teren intravilan din localitatea Știuca**

Având în vedere:

- cererea numitului Țudic Fănuț, înregistrată cu nr. 2285/29.02.2024, prin care solicită cumpărarea terenului intravilan înscris în CF nr. 400111,
- referatul primarului nr. 394/15.03.2024 privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului intravilan menționat mai sus,
- avizul Comisie de specialitate I a Consiliului local al comunei Știuca,
- HCL nr. 74/2022 privind aprobarea vânzării unor terenuri intravilane din domeniul privat al comunei Știuca,

Luând în considerare Raportul de evaluare proprietate imobiliară nr. 359/13.03.2024, pentru terenul intravilan înscris în CF ȘTIUCA nr. 400111, întocmit de CCA CONS EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia,

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 29.476 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. 400111, nr. top 400111, 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. 400111, nr. top 400111, numitului ȚUDIC FĂNUȚ, în două rate egale achitate pe parcursul anului 2024, prima rată se achită până la data de 1 mai iar a doua rată până la data de 30 noiembrie.—

**Art. 3.**— Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit în Raportul de evaluare, adică de 29.476 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 Contabilitate, domnului Țudic Fănuț.



Președinte de ședință,  
-consilier-  
Benzar Gheorghe

Contrasemnează,  
Secretar general,  
Gina-Elena Ursulescu

Hotărârea a fost adoptată cu 9 de voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 0 „abțineri”  
din totalul de 11 consilieri în funcție.





**CCA CONS-EVAL SRL**  
Membru Corporativ ANEVAR nr. 342  
CUI 31124890; J35/147/2013  
Ghiroda, str. Sf. Andrei, nr.12  
Tel. : 0726-113-977;  
Mail: [cca.cons.eval@gmail.com](mailto:cca.cons.eval@gmail.com)

**COMUNA STIUCA**  
Intrare  
Iesire Nr. 359 / 13.03.  
2024

## RAPORT DE EVALUARE

### TEREN INTRAVILAN CF 400111

Situat in comuna STIUCA, sat Stiua, str. Castanului, nr.12



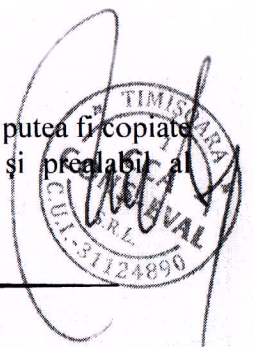
**Proprietar: COMUNA STIUCA**

**Concesionar : TUDIC FANUT**

**Utilizator : COMUNA STIUCA**

Datele, informațiile și 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.

- MARTIE 2024-





**Scrisoarea de transmitere**

Către ,

**PRIMARIA COMUNEI STIUCA**

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru teren :

**TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 847 mp conf. CF 400111**

situat in comuna STIUCA, str. Castanului, nr.12, 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 2022** „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 4,9715 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**18.03.2024**) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan - 7euro/mp	29.476	5.929

• **Valoarea NU contine TVA** .

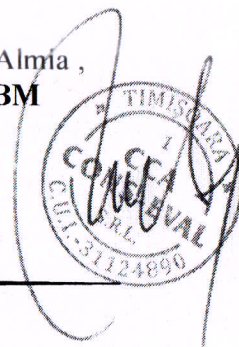
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este o predictie
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei MARTIE 2024;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza vanzarii;
- 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 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. Cioc Cristina Alma ,  
Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM  
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

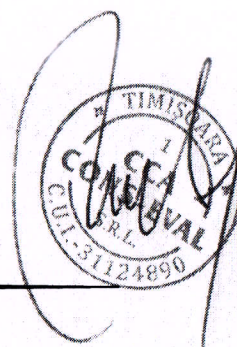
5.1. ABORDAREA PRIN PIATA

5.2. ABORDAREA PRIN VENIT

5.3. ABORDAREA PRIN COST

6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

7. ANEXE .



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru ANEVAR și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022**.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

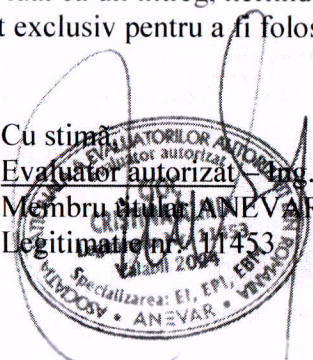
La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

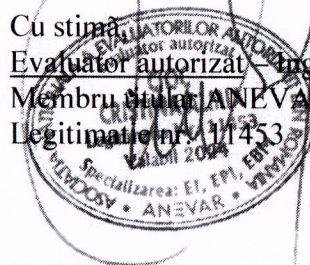
- **EI –Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale ;**
- **EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;**
- **EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,**

a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

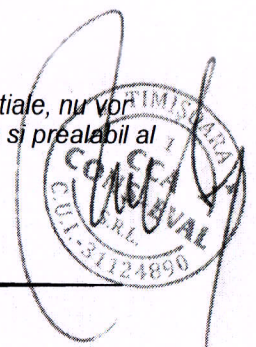
Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Cu stimă,  
Evaluator autorizat  Ing. Cioc Cristina Almia ,  
Membru Titular ANEVAR - EI, EPI, EBM  
Legitimare nr. 111453



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





## 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 847 mp
LOCALIZARE	Comuna STIUCA, str. Castanului, nr.12, Județul Timis
PROPRIETAR SEDIUL BENEFICIAR	<b>Comuna STIUCA</b> STIUCA, str. Principala nr. 111 Județul Timis <b>Primaria Comunei Stiuca</b>
Drept de proprietate	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea <b>Valorii de Piata</b> pentru vanzare teren.

Data inspectiei: 18.03.2024    Data evaluarii: **18.03.2024**    Curs valutar 4,9715 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	<b>Teren intravilan</b>	29.476	5.929

\* Valoarea NU conține TVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 „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

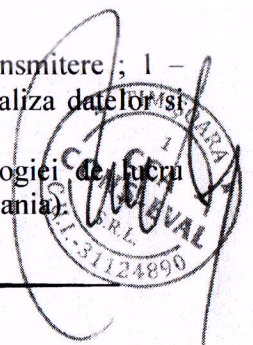
Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** : 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 –str. Castanului, nr.12 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 18.03.2024. 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 CF1 nr. 400111;
- Contract de concesiune nr. 19/12.01.2009;
- HCL nr. 74/29.06.2022.

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 2022** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

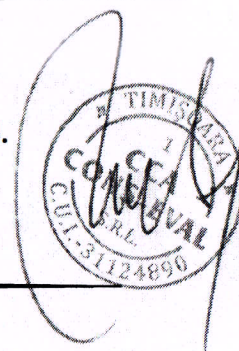
Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 **Cadrul general** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care 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 **18.03.2024**.

Data inspectiei: 18.03.2024.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4,9715 LEI**.

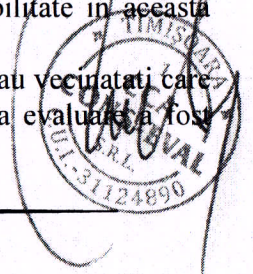




## 2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

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;
- \* 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 ca 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 cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluării a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

**Ipoteze speciale:** nu sunt.

## 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 proprietatilor imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin rationament 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 proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) , etc.
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** , 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- membru ANEVAR nr.0342**, 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 legitimitatia cu numarul 11453, cu sediul in Ghiroda, str. Sf.Andrei, nr.12, jud. Timis, **telefon 0726113977**, e-mail [cca.cons.eval@gmail.com](mailto: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 confidențial, 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. 400111;
- Contract de concesiune nr. 19/12.01.2009;
- HCL nr. 74/29.06.2022.

Conform documentelor puse la dispozitie terenul are nr. cadastral 400111 si este inregistrata in Cartea Funciara nr.400111 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.

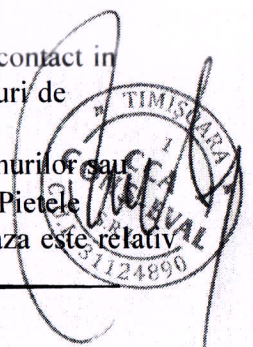
**SARCINI:** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

**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. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. 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, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidential/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata reprezinta mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre participanti (cumparatori si vanzatori).

Participantii reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru o proprietate imobiliara, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Pretul obtenabil va depinde de umarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii.

### **Tipul proprietatii, identificarea pietei proprietatii subiect**

Analiza preliminară a economiei: comuna Stiuca este cu trend mic ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este relative mic, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei comunei datorita in principal profilului agricol, comercial. Exista in derulare proiecte imobiliare noi – PUZ –uri realizate de primarie si concesionate sau vandute, iar trendul imobiliar se mentine.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii, Aceasta este formata din terenuri intravilane.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip rezidential, terenuri intravilan, piata a carei limita geografica este delimitatii de comuna Stiuca.

Localizare proprietate: localitatea Stiuca, CF 400111, judet Timis.

Proprietatea evaluata " Teren intravilan"; sub piata specifică este cea a proprietatilor de tip "Teren intravilan" cu destinatia rezidentiala.

Analizand vecinatatile, zona si localitatea, am constatat ca piata acestei proprietati este una locala, fiind delimitata de comuna Stiuca.

Ca delimitare a pietei (arealul analizat) putem vorbi despre comuna Stiuca.





**Analiza cererii**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru "Teren intravilan" din comuna Stiuca.

Analiza cererii de proprietati rezidentiale in comuna Stiuca se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice.

Sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil si care sa aibe toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip rezidential este relativ ridicata, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata locala au drept subiect teren intravilan, in general avand destinatie rezidentiala;

Concluzii generale:

- in cazul in care proprietatea ar fi expusa pe plata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piatii, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potentialilor cumparatori;

- potentialii cumparatori exista, sau pot fi atrasi in aria de piata definita, numarul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "persoana fizica care doreste sa cumpere o parcela de teren in vederea construirii in comuna Stiuca, zona rezidentiala".

**Analiza ofertei competitive**

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

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpara "Teren intravilan" sunt in general persoane fizice care doresc sa investeasca intr-o alta proprietate, care vand proprietati similare ca urmare a executiei unor garantii bancare.

Din punct de vedere al investitiilor in proprietati de tip rezidential, dobanzile ridicate influenteaza piata imobiliara, facand-o mai putin atractiva pentru investitii.

Oferta competitiva se refera la "productia" si disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanti analizati:

Disponibilitatea proprietati similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendinta pretului: in stagnare.

Conditii si circumstante economice speciale

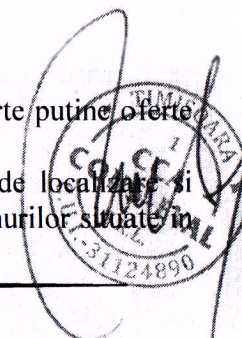
- a. Conditii politice: neinfluentabile
- b. Conditii juridice: neinfluentabile
- c. Conditii economice generale: dezavantajoase
- d. Conditii sociale: neinfluentabile

Impactul administrative/reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finantare/creditare: medie

Piata Terenurilor nu este una foarte activa, in zona fiind identificate foarte putine oferte de terenuri, cu suprafete similare si preturi de oferta de **5 euro/mp – 10 euro/mp**.

Marja de negociere se incadreaza la **10%**, iar in ce priveste diferentele de localizare si caracteristici, acestea se incadreaza intre **-15% - 15%**. A fost analizata piata terenurilor situate in





zone aproximativ similare cu zona in care se afla situata proprietatea evaluata.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Comuna Stiuca, sat Stiuca	Comuna Stiuca, sat Zgribesti	Comuna Gavojdia, sat Gavojdia	Comuna Costeiu
	mediana	zona centrala	zona mediana	zona centrala
Sursa date		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-zgribesti/2077h850i4dg729ie902g18i3e89f1d6.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-zgribesti/2077h850i4dg729ie902g18i3e89f1d6.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000-mp-com-gavojdia-jud-timis/4h1hec77g397h41e6if46h1id75fdi.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000-mp-com-gavojdia-jud-timis/4h1hec77g397h41e6if46h1id75fdi.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-parcelabil-in-costeiu-zona-primaria-liceu-costeiu/f35f6g26gh0973dec37g752e1i335gh1.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-parcelabil-in-costeiu-zona-primaria-liceu-costeiu/f35f6g26gh0973dec37g752e1i335gh1.html</a>
Suprafață (mp)	847	1.855	3.000	2.886
Pret oferta euro/mp		6.74	9.00	10.00
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Formă în plan și deschidere	regulată	similar	similar	similar

### ***Echilibrul pietei***

În prezent cererea potentiala de proprietati rezidentiale este relativ mare (piata activa), dar se situeaza sub oferta existenta pe piata, dar ea se manifesta in mica masura datorita puterii scazute de cumparare a societatilor comerciale si a persoanelor fizice, Piata este aproape de echilibru dar problema care afecteaza echilibrul pietei sunt conditiile de finantare si rata dobanzii (foarte ridicata in conditiile actuale de inflatie). Valoarea unui "teren intravilan" depinde, pe langa pozitionare, de utilitatile pe care le ofera si mai ales suprafata etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea in care cererea si oferta de proprietati imobiliare nu se afla in echilibru. in momentul evaluarii cat si pe termen scurt evaluatorul considera activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect astfel:

Piata activa: DA este caracterizata de o cerere medie, si o crestere a preturilor;

Piata in declin : DA. Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si scadere a preturilor

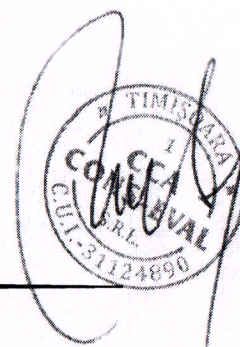
Piata a cumparatorului : DA. O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj ( atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)

Piata a vanzatorului : NU. O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta. O piata in care putinele proprietati disponibile sunt solicitate la preturi predominante de catre mai multi utilizatori si potentiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

### **3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate**

Proprietatea imobiliara este cuprinsa din :

- TEREN INTRAVILAN cu S = 847 mp, nr. cadastral 400111  
si este situata in localitatea STIUCA, str. Castanului, nr.12.





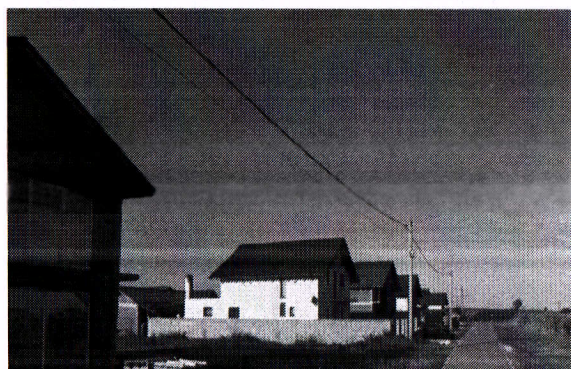






### Descriere Teren –

- are categoria de folosinta curti constructii, avand o suprafata de 847 mp;
- pe teren este o casa construita de catre concesionar intabulata;
- 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.

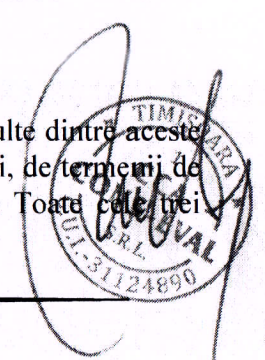
Practic, tinand cont de tipul constructiilor si dotarilor aferente proprietatii si de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile analizate este cea de proprietate rezidentiala – curti constructii.

## 5. Abordarea in evaluare si rationamentul

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- nu este cazul;
- c) abordarea prin cost-nu este cazul.

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 piata**

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 pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- 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 abordării 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.

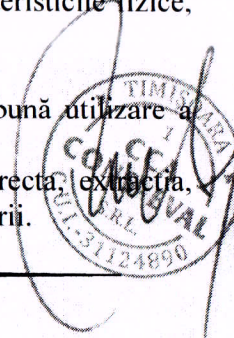
În abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii 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, exacta, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.





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.

In 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. In 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 zonarea.

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 dezvoltării.

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 intre 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 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice ([www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)).

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

<b>EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE</b>				
<b>Elemente de comparație</b>	<b>Subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
Suprafata (mp)	847	1855	3000	2886
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	6.74	9.00	10.00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII</b>				
Tipul Comparabilei (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.67	-0.90	-1.00
Preț estimat de tranzacție (€/mp)		6.06	8.10	9.00
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		6.06	8.10	9.00
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		6.06	8.10	9.00
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		6.06	8.10	9.00



CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6.06	8.10	9.00
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.06	8.1	9.00
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
Localizare	Comuna Stiuca, sat Stiuca	Comuna Stiuca, sat Zgribesti	Comuna Gavojdia, sat Gavojdia	Comuna Costeiu
Comparativ cu subiectul		locație mai slabă	locație mai bună	locație mai bună
Cuquantum ajustare (%)		15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.91	-1.22	-1.35
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.97	6.89	7.65
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
SUPRAFAȚA (mp)	847	1,855	3,000	2,886
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.21	0.23
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent, apă	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice%		0%	3%	3%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.00	0.21	0.23
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.97	7.09	7.88
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.97	7.09	7.88
Ajustare totală brută absolută	(€)	0.91	1.42	1.58
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	15.00%	18.00%	18.00%
Număr de ajustări	(buc)	1	2	2
<b>VALOARE DE PIAȚĂ* :</b>	<b>7.00</b>	<b>euro/mp</b>		
<b>Valoare totală</b>	<b>5,929</b>	<b>euro</b>	<b>respectiv</b>	<b>29,476.00</b>
* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila A) 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: 4,9715 lei/€)				



Observatii privind ajustarile realizate pentru teren intravilan

o 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.

o Pentru SUPRAFATA au fost aplicate ajustari suprafetelor ofertelor fiind mai mari decat a proprietatii de evaluat (valoare unitara mai mica la suprafete mai mari);

o Pentru PRET OFERTA au fost ajustate comparabilele cu 10% (informatii obtinute de la agentii imobiliare partener-marja de negociere);

o Pentru LOCALIZARE au fost aplicate ajustari pozitive pentru o pozitie mai slaba decat subiectul, negative pentru pozitionari mai bune decat subiectul.

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 7 euro/mp aferenta Comparabilei A care are caracteristici apropiate de subiect si are cea mai mica ajustare bruta procentuala.

## 6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Proprietatea evaluate:

- Teren intravilan in suprafata de 847 mp

situata in localitatea STIUCA, str. Castanului, nr.12 este proprietatea Comunei Stiuca conform actelor de proprietate prezentate de catre client/propietar 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 rezultata este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piata 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:**

Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
Teren intravilan	29.476 lei	5.929

\* 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)
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obtenabile 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.

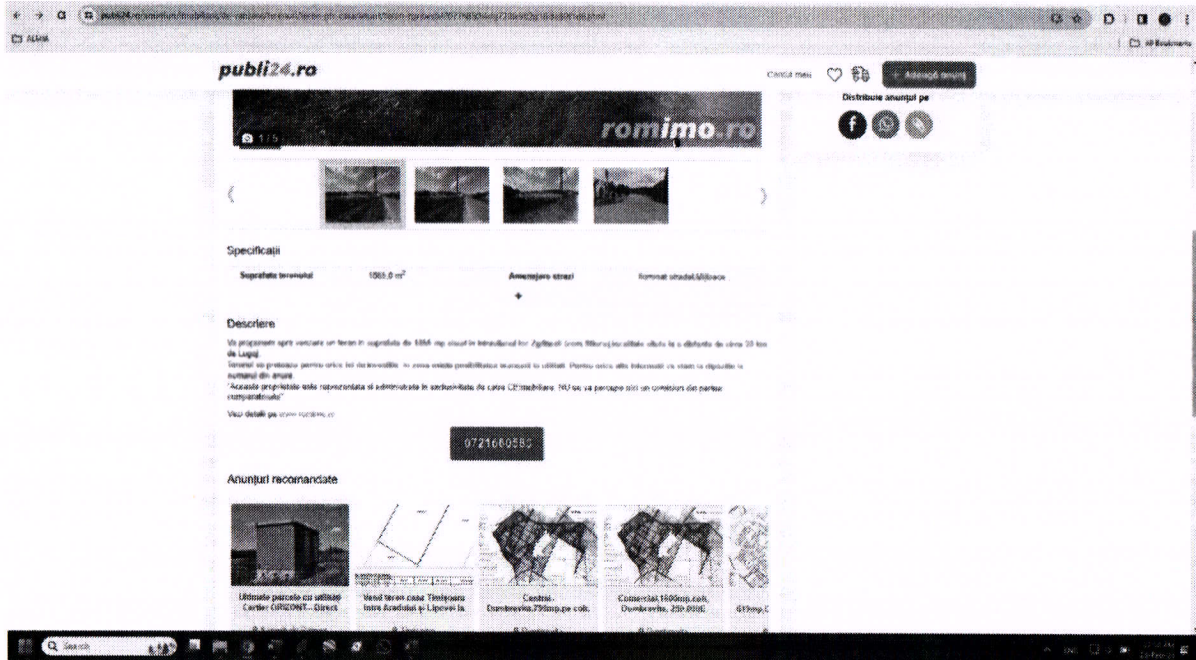
Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



ANEXE

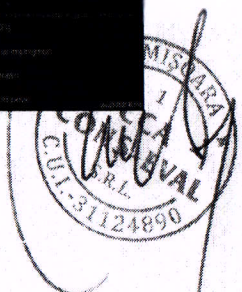
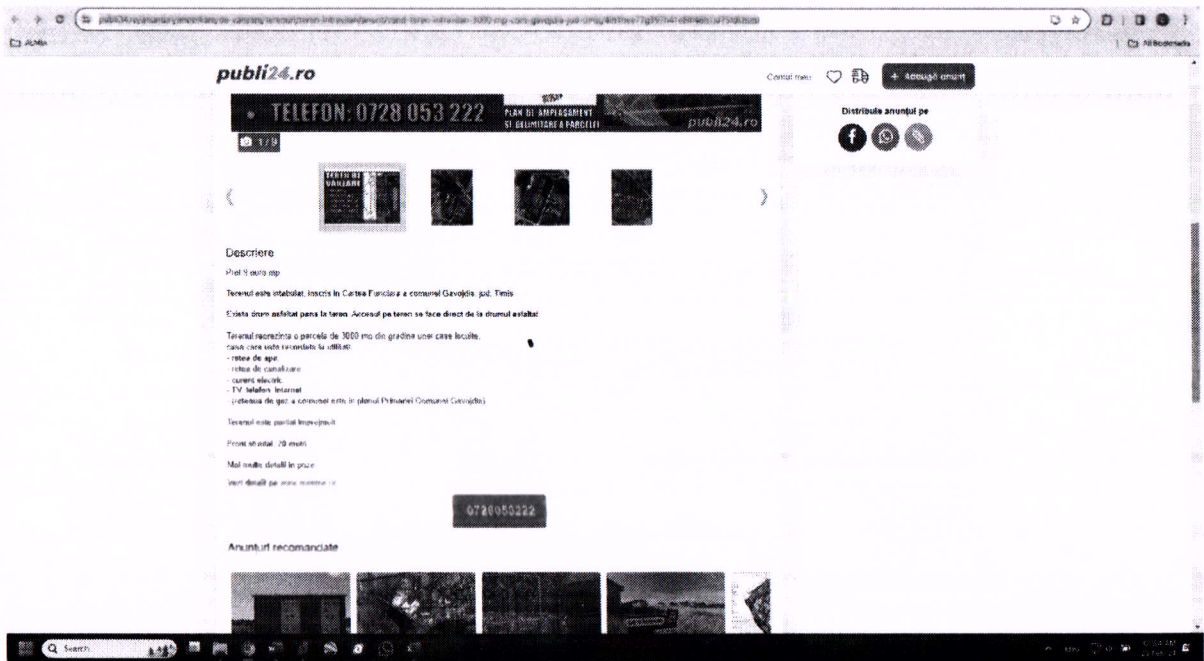
**COMPARABILE TEREN**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-zgribesti/2077h850i4dg729ie902g18i3e89f1d6.html>



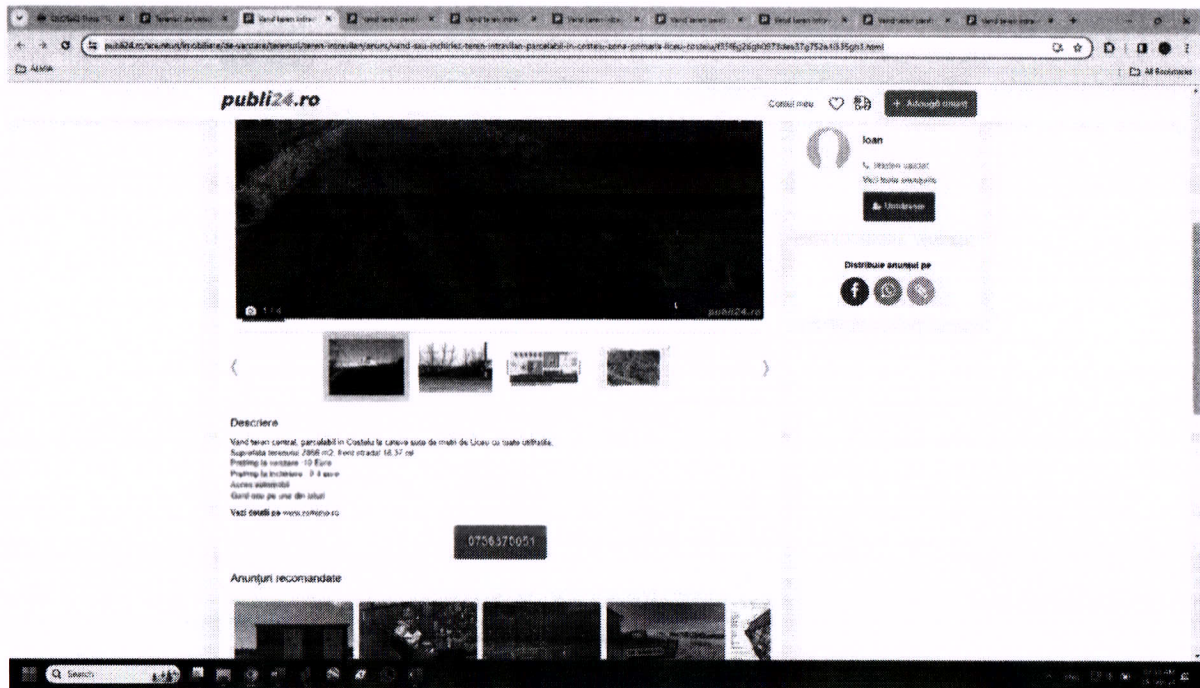
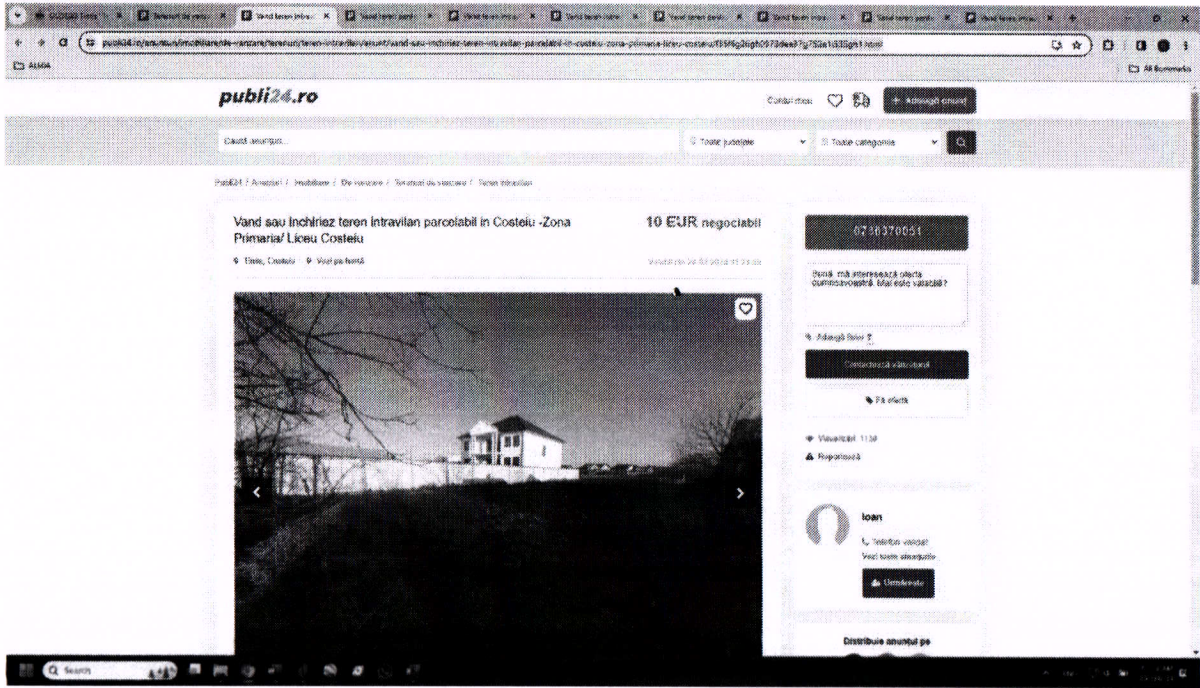


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000-mp-com-gavojdia-jud-timis/4ih1hee77q397h41e6ifi46h1id75fdi.html>





<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-parcelabil-in-costeiu-zona-primaria-liceu-costeiu/f35f6g26gh0973dee37g752e1i335gh1.html>





**DOCUMENTE**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400111 Stiuca

Nr. cerere	12990
Ziua	14
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare  
100145310737**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Stiuca, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	400111	847	Teren împrejmuit; TEREN

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400111-C1	Loc. Stiuca, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:186 mp; Cladire de locuit regim P+M edificata in anul 2019.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5093 / 17/03/2009</b>		
Act Notarial nr. act de dezmembrare 194, din 03/02/2009 emis de BNP PLOSCARU;		
B2	Imobil transcris din cfe 400014 Stiuca, în urma dezmembrării	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400039/Stiuca, inscrisa prin inchierea nr. 2019 din 06-FEB-09;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE serie rang 18232/2008 L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1.	A1
1) COMUNA ȘTIUCA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400039/Stiuca, inscrisa prin inchierea nr. 2019 din 06-FEB-09;		
<b>43518 / 21/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. 783, din 30/09/2019 emis de Primaria Stiuca;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) TUDIC FĂNUȚ		

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>15521 / 12/08/2009</b>		
Act Administrativ nr. 600, din 29/04/2009 emis de PRIM.COM.STIUCA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pe o perioada de 49 ani, pentru construirea unei locuinte	A1
1) TUDIC FĂNUȚ		

ȘTIUCA  
31124890



Carte Funciară Nr. 400111 Comuna/Oraș/Municipiu: Stiuca  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400111	847	TEREN

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	847	-	-	-	Teren intravilan cu casa

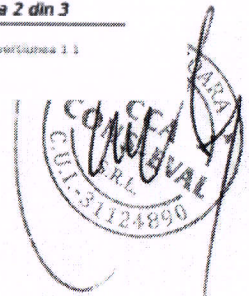
**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Al.1	400111-C1	construcții de locuințe	101	Cu acte	S. construită la sol:101 mp; S. construită desfășurată:186 mp; Clădire de locuit regim P+M edificată în anul 2019.

**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





Carte Funciară Nr. 400111 Comuna/Oraș/Municipiu: Stiuca

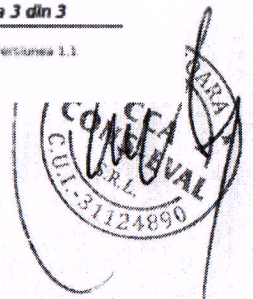
- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

14/03/2024, 10:37





ROMANIA  
JUDETUL TIMIS  
COMUNA STIUCA  
PRIMARIA  
NR. 19 DIN 12.01.2009

CONTRACT DE CONCESIUNE  
Incheiat astazi 12.11.2008

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se incheie intre Primaria comunei Stiuca, nr. 111, judetul Timis, reprezentata prin primarul comunei d-l BEJERA VASILE, avand calitatea de concendent si TUDIC FANUT, domiciliat in localitatea STIUCA Nr. 111 judetul TIMIS, posesor al act de identitate seria PM nr. 530512, eliberat de Politia Lugoj, la data de 27.09.2004, in calitatea de concesionari.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului il constituie concesionarea unei suprafete de teren de 774 mp, din CF nr. .... nr. top ..... STIUCA ( LOT nr. 18 )

### III. TERMENUL

Durata concesiunii este pe durata existentei cladirii incepand cu data incheierii contractului, daca vor fi respectate obligatiile contractuale. ( daca este cazul ).

### 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 caseri Primariei comunei Stiuca, trimestrial  
Neplata la termen duce la aplicarea de majorari de intarziere si penalitati conform legislatiei in vigoare la data respectiva.

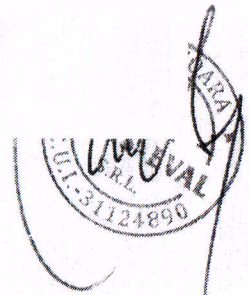
### VI. DREPTURILE PARTILOR

#### 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 anularea contractului de concesiune unilateral de catre primarie.
- Nu poate subconcesiona bunul concesional.
- Este obligat sa plateasca redeventa.
- Este obligat sa respecte legislatia cu privire la protectia mediului.

##### 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 unei despagubiri in sarcina concesionarului

#### IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

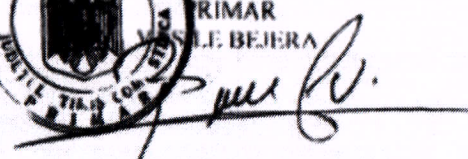
Nerespectare de catre partile contractante a obligatiilor contractuale atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

#### X. LITIGIILE

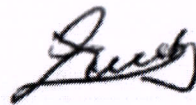
Litigiile de orice fel de decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti.

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

ROMANIA  
CONCIDENT  
Primăria comunei Stiuca  
PRIMAR  
ALE BEJERA



CONCESIONAR



STIUCA  
ZI

ROMANIA  
VAL  
CI-31124890



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA ȘTIUCA  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 74 din 29 iunie 2022**  
**privind aprobarea vânzării unor terenuri intravilane**  
**din domeniul privat al comunei Știuca**

Având în vedere expunerea de motive a primarului comunei Știuca, nr. 987/24.06.2022, din care rezultă necesitatea și oportunitatea vânzării unor terenuri intravilane din comuna Știuca, Constatând că există avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale consiliului local, În baza prevederilor art. 363, art.364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, În temeiul 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 terenurilor intravilane din domeniul privat al comunei Știuca, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

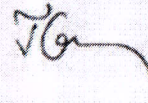
**Art. 3.** -- Se împuternicește primarul comunei Știuca, domnul Vasile Bejera, să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 4.** -- Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare și se comunică: Instituției Prefectului - județul Timiș, primarului comunei Știuca, persoanelor cuprinse în tabelul anexă și altor autorități interesate.

Președinte de ședință,  
-consilier-  
Ioan Cubin



Contrasemnează,  
Secretar general al U.A.T.,  
Gina-Elena Trif



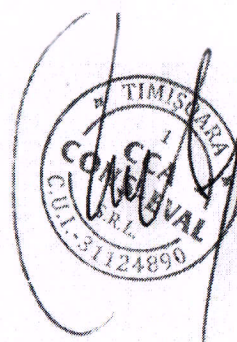
Hotărârea a fost adoptată cu 8 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva”, 0 „abțineri”  
din totalul de 11 consilieri în funcție.





## ANEXĂ LA HCL NR. 74/2022

Nr.crt	Categoria teren	Nr Top	CF	Suprafata	Localitatea
1	Teren intravilan	216/2/b/1/2/2	1258	1000	Stiuca
2	Teren intravilan	216/2/b/1/1	403216	1000	Stiuca
3	Teren intravilan	216/2/b/1/2/9	402331	1218	Stiuca
4	Teren intravilan	216/2/b/1/2/14	402035	1000	Stiuca
5	Teren intravilan	216/2/b/1/2/19	403120	1000	Stiuca
6	Teren intravilan	216/2/b/1/2/2/1	400062	1000	Stiuca
7	Teren intravilan	216/2/b/1/2/42	408326	1000	Stiuca
8	Teren intravilan	216/2/b/1/2/33	401762	1002	Stiuca
9	Teren intravilan	216/2/b/1/2/30	403189	1000	Stiuca
10	Teren intravilan	216/2/b/1/2/27	400853	1000	Stiuca
11	Teren intravilan	400109	400109	847	Stiuca
12	Teren intravilan	400110	400110	847	Stiuca
13	Teren intravilan	400111	400111	847	Stiuca
14	Teren intravilan	400176	400176	774	Stiuca
15	Teren intravilan	400221	400221	774	Stiuca
16	Teren intravilan	400053	400053	941	Stiuca
17	Teren intravilan	400054	400054	847	Stiuca
18	Teren intravilan	400055	400055	847	Stiuca
19	Teren intravilan	400065	400065	847	Stiuca
20	Teren intravilan	400066	400066	847	Stiuca
21	Teren intravilan	400179	400179	847	Stiuca
22	Teren intravilan	400180	400180	774	Stiuca
23	Teren intravilan	400181	400181	774	Stiuca
24	Teren intravilan	400225	400225	774	Stiuca
25	Teren intravilan	400226	400226	774	Stiuca
26	Teren intravilan	400999	400999	755	Stiuca
27	Teren intravilan	401002	401002	739	Stiuca
28	Teren intravilan	401004	401004	739	Stiuca
29	Teren intravilan	400975	400975	799	Stiuca
30	Teren intravilan	400977	400977	799	Stiuca
31	Teren intravilan	400979	400979	799	Stiuca
32	Teren intravilan	400981	400981	799	Stiuca
33	Teren intravilan	400985	400985	799	Stiuca
34	Teren intravilan	400978	400978	799	Stiuca
35	Teren intravilan	400980	400980	799	Stiuca
36	Teren intravilan	400988	400988	799	Stiuca
37	Teren intravilan	400990	400990	799	Stiuca
38	Teren intravilan	400959	400959	802	Stiuca
39	Teren intravilan	400961	400961	803	Stiuca
40	Teren intravilan	400964	400964	804	Stiuca
41	Teren intravilan	400965	400965	804	Stiuca
42	Teren intravilan	400966	400966	805	Stiuca
43	Teren intravilan	191/b	403129	1439	Stiuca
44	Teren intravilan	402810	402810	1878	Stiuca
45	Teren intravilan	402809	402809	1000	Stiuca
46	Teren intravilan	216/2/b/1/2/35	400638	1002	Stiuca





47	Teren intravilan	149/a	400214	1380	Stiuca
48	Teren intravilan	406534	406534	1411	Olosag
49	Teren intravilan	406535	406535	1414	Olosag
50	Teren intravilan	406565	406565	1388	Olosag
51	Teren intravilan	406566	406566	1371	Olosag
52	Teren intravilan	406615	406615	1358	Olosag
53	Teren intravilan	406616	406616	1343	Olosag
54	Teren intravilan	406617	406617	1509	Olosag
55	Teren intravilan	406558	406558	990	Olosag
56	Teren intravilan	406557	406557	983	Olosag
57	Teren intravilan	406556	406556	1014	Olosag
58	Teren intravilan	406530	406530	974	Olosag
59	Teren intravilan	406529	406529	1342	Olosag
60	Teren intravilan	406532	406532	1028	Olosag
61	Teren intravilan	401369	401369	1439	Dragomiresti

Președinte de ședință,  
Ioan Cubin



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Gina-Elena Trif

