

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. 400962, întocmit de CCA CONS -EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia,

Având în vedere HCL nr. 41/8.09.2021, referatul primarului comunei Știuca privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului intravilan menționat mai sus și avizul comisiei de specialitate I 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 21.452 lei prezentată în **Raportul de evaluare proprietate imobiliară pentru terenul intravilan**, în suprafață de 803 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400962, nr. top 400962, care face parte din prezenta hotărâre.—

Art. 2. -- Se aprobă vânzarea terenului intravilan, domeniul privat al comunei Știuca, în suprafață de 803 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400962, nr. top 400962, numitului CRĂCIUNEANU DANIEL.—

Art. 3.— Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit în Raportul de evaluare, adică de 21.452 lei.—

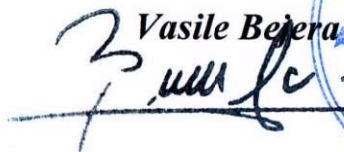
Art.4.— Instrumentarea tuturor procedurilor pentru realizarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează d-lui Bejera Vasile, primarul comunei Știuca.—

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

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

Primar,

Vasile Bejera



Avizat pentru legalitate,
Secretar general al U.A.T.,
Gina-Elena Trif



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA ȘTIUCA
PRIMAR

Nr. 964/24.09.2021

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. 400962, 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 21.452 lei echivalentul a 4.336 euro calculat la prețul BNR de 4,9475 lei/euro din data de 14.09.2021.

Pe terenul respectiv domnul CRĂCIUNEANU DANIEL a edificat o casă de locuit.

Terenul în suprafață de 803 m.p., situat în localitatea Știuca, înscris în CF ȘTIUCA nr. 400962, nr. top 400962 a fost, până la această dată, folosit de numitul CRĂCIUNEANU DANIEL 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. 400962, întocmit de CCA CONS EVAL SRL din Timișoara, membru ANEVAR nr. 342, prin expert evaluator bunuri imobile Cioc Cristina-Almia.

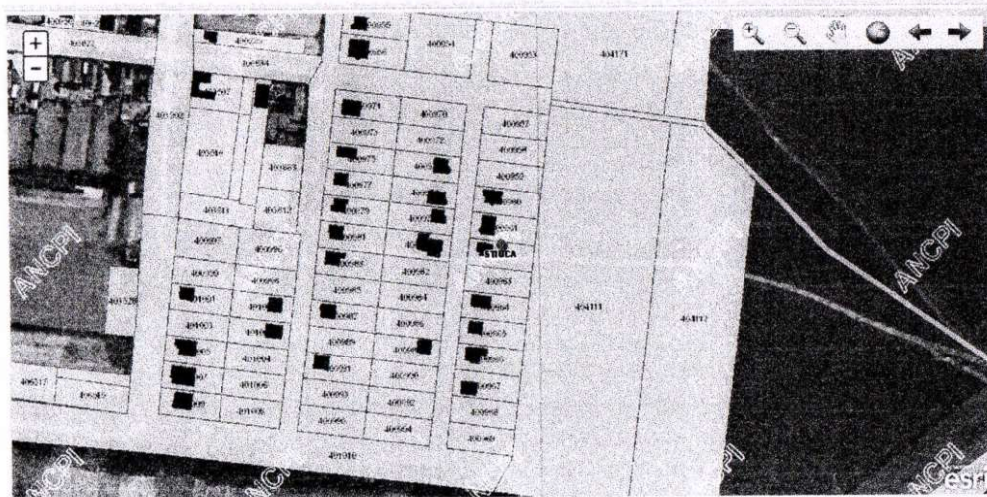


Știuca, la 24 septembrie 2021

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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN CF 400962 Situat in comuna STIUCA



Proprietar: COMUNA STIUCA

Concesionar : CRACIUNEANU DANIEL

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.

- SEPTEMBRIE 2021-

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 803 mp conf. CF 400962
situat in comuna STIUCA, nr.463, 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 2020** „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 4,9475 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**14.09.2021**) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan	21.452	4.336

- **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 septembrie 2021;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza vanzari;
- Pieseile 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 stimă,
Evaluator autorizat - Ing. Cioc Cristina Almia ,
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. 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 2020**.

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:**

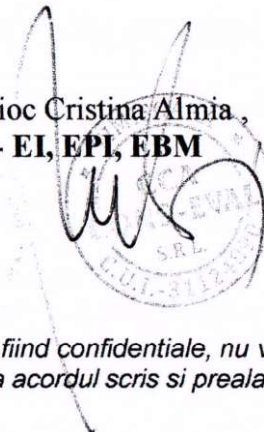
- **EI** –*Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale ;*
- **EPI** –*Evaluarea Proprietății Imobiliare ;*
- **EBM** –*Evaluarea Bunurilor Mobile,*

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 Almia ,
 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 INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 803 mp
LOCALIZARE	Comuna STIUCA, nr.463, 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: 14.09.2021 Data evaluarii: **14.09.2021** Curs valutar 4,9475 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	21.452	4.336

* Valoarea NUcontțineTVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 „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 Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020** : 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).

2.10. 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.

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. 400962/14.09.2021;
- Contract de concesiune nr. 1328/19.09.2011;
- HCL nr. 41/08.09.2021.

Conform documentelor puse la dispozitie terenul are nr. cadastral 400962 si este inscrisa in Cartea Funciara nr.400962 a Loc. STIUCA.

Pe teren este construita o casa (neintabulata) 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 participantii (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 obtinabil va depinde de umarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii.

Tipul proprietatii, identificarea pietei proprietatii subiect

Analiza preliminara a economiei: comuna Stiuca este cu trend mic ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este relativ 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 Gavojdia.

Localizare proprietate: localitatea Stiuca, CF 400962, judet Timis.

Proprietatea evaluata " Teren intravilan"; sub piata specificia 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 Gavojdia.

Analiza cererii de proprietati rezidentiale in comuna Gavojdia 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;

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

- profilul potentialului cumparator este, eel mai probabil, "persoana fizica care doreste sa cumpere o parcela de teren in vederea construirii in comuna Gavojdia, 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 irnobiliar.

Factorii importanti analizati:

Disponibilitatea proprietati similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendita pretului: in stagnare.

Conditii si circumstante economice speciale

a. Conditiiile politice: neinfluentabile

b. Conditiiile juridice: neinfluentabile

c. Conditiiile econom. generale: dezavantajoase

d. Conditiiile 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 **4 euro/mp – 8 euro/mp**.

Marja de negociere se incadreaza la **5%**, iar in ce priveste diferentele de localizare si caracteristici, acestea se incadreaza intre **-5% - 30%**. 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	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna V.V. Delamarina, sat Herendesti	Comuna VV DelaMarina, Loc. Honorici
	zona periferica	zona mediana	zona periferica	zona periferica
	nr.463	nr.12	periferic	periferic
Sursa date		https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-olosag-nr-12/66i76i407fee7fe5dg46191h089e7055.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/se-vinde-teren-central-herendesti/ed4d753i890g76i020f0eh1hi068574d.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-sat-honorici-IDevCe6.html#66100afa50
Suprafață (mp)	803	5,755	2,878	5,000
Pret oferta euro/mp		4.00	6.00	5.00
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

In 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.

Tinand 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

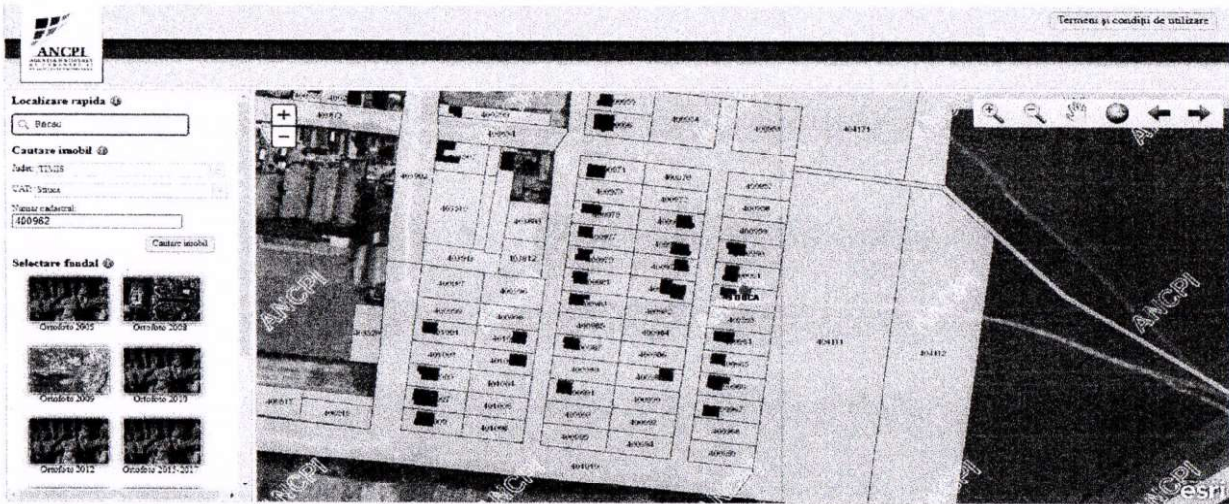
Piata a cumparatorului : DA. O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)

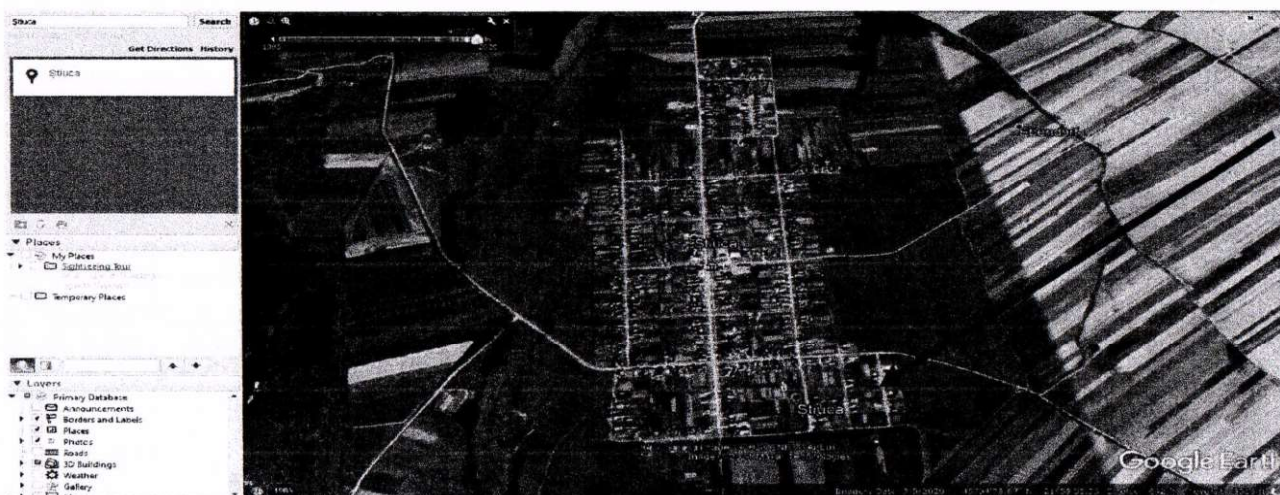
Piata a vanzatorului : NU. O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta. O piata in care putinele proprietati disponibile sunt solicitate la preturi predominante de catre mai multi 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 = 803 mp, nr. cadastral 400962
si este situata in localitatea STIUCA, nr.463.





Descriere Teren –

- are categoria de folosinta curti constructii, avand o suprafata de 803 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 constructibil 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 – curți 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 și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

➤ Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării 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 apropiata 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, 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
Suprafața (mp)	803	5755	2878	5000
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	4.00	6.00	5.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.20	-0.30	-0.25
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		3.80	5.70	4.75
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.80	5.70	4.75
RESTRICTȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.80	5.70	4.75
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.80	5.70	4.75
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.80	5.70	4.75
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.80	5.70	4.75

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Comuna Stiuca	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna V.V. Delamarina, sat Herendesti	Comuna VV DelaMarina, Loc. Honorici
Comparativ cu subiectul		locație similara	locație mai buna	locație mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	-8%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00	-0.46	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.80	5.24	4.75
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	803	5,755	2,878	5,000
Cuantum ajustare (%)		30%	3%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		1.14	0.16	0.71
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice%		30%	3%	15%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1.14	0.16	0.71
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.94	5.40	5.46
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.94	5.40	5.46
Ajustare totală brută absolută	(€)	1.14	0.61	0.71
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	30.00%	11.00%	15.00%
Număr de ajustări	(buc.)	1	2	2
VALOARE DE PIAȚĂ* :	5.40	euro/mp		
	4,336.00	euro	echivalent a	21,452.00 lei
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,4 €/mp		

* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila B) 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: 4,9475 lei/€)

Observatii privind ajustările 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 SUPRAFATA au fost aplicate ajustari suprafetele ofertelor fiind mai mari decat a proprietatii de evaluat..

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

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de **5,4 euro/mp** aferenta Comparabilei B 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 803 mp

situata in localitatea STIUCA, nr.463 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 rezultată ***este cea mai adecvata*** pentru estimarea valorii de piață 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	21.452	4.336

* 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 evidentiate 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 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 2020** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

COMPARABILE TEREN

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-olosag-nr-12/66i76i407fee7fe5dg46191h089e7055.html>

Teren olosag nr. 12
Timisoara, Olosag

23 000 EUR

Vizualizare 3D

740124637

Trimiso

Adauga detaliu

Trimiso

Fa oferta

Vizualizari: 190

Raportaza

Simona Schlopota
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii			
Suprafata terenului	5755.0 m ²	Front stradal	38.01
Numar fronturi	1	Destinatie	Residential
Amenajare strazi	Buninat stradal Mijlocie	Alte caracteristici	Acces auto Constructie...

Descriere
Teren cu/ii constructii in suprafata de 5.755 mp, cu un front stradal de 38.81 ml
Toate utilitatile sunt pe proprietate.

Anunturi recomandate

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/se-vinde-teren-central-herendesti/ed4d753i890g76i020f0eh1hi068574d.html>

romimo.ro

Se vinde teren central herendesti
Teren, Timisoara

6 EUR negociabil

0722651715

Trimite

Vezi toate anunturile

Alexandra Laicu
Tel: 0722651715
Vezi toate anunturile

Urmareste

romimo.ro

Se vinde teren central herendesti

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului: 2878.5 m²

Descriere

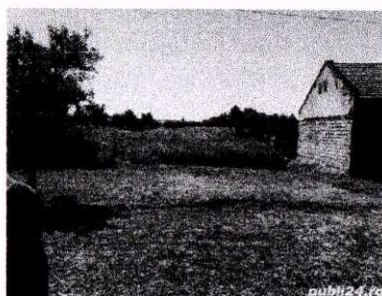
Forma de teren:

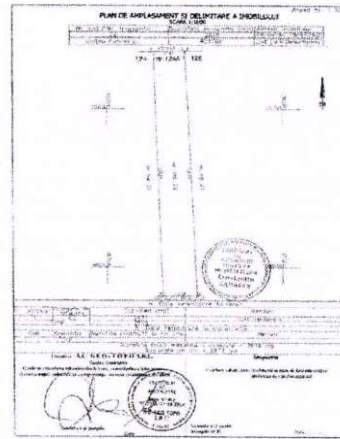
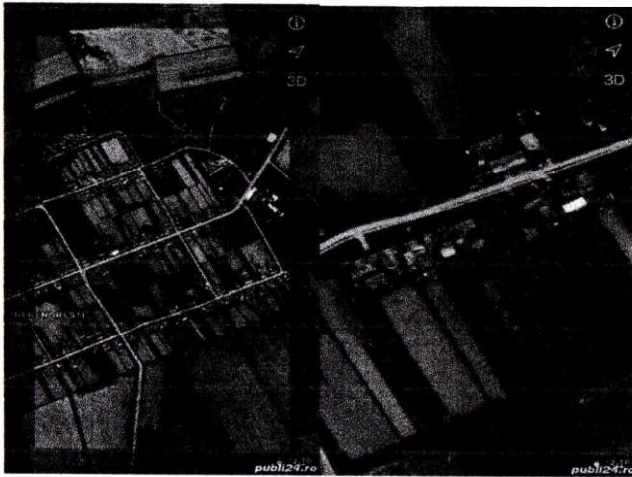
Film 1: <https://youtu.be/bi1145ka73I>
Film 2: <https://youtu.be/7w9KJUF40u8>

Vand teren intravilan comuna Victor Vlad Delamacedra, sat Herendesti. 2878 mp bun pentru constructi casa. Exista apa, canal si faza terenului si in perspectiva gaz.

Pret 6 Euro rmp negociabil!

Anunturi recomandate





<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-sat-honorici-IDevCe6.html#66100afa50>

[inapoi](#) [Evidență profesională](#) [Imobiliare](#) [Teracazi](#) [Teracazi - Teracazi](#) [Teracazi - Honorici](#)

Pondere: 10 (scopul este 100)

Teren sat Honorici

25 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extensiv / intravilan, intravilan

Descriere

Teren intravilan, sat Honorici, 5000mp

ID: 314642144 Vizualizări: 1326

Localizare
 Honorici, Timiș

DOCUMENTE

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 400962 Stiuca

Nr. cerere **12931**
Ziua **30**
Luna **03**
Anul **2021**

Cod verificare
100100906610

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Stiuca, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	400962	803	Teren imprejmuit; Teren

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	400962-C1	Loc. Stiuca, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:174 mp. Casa regim P+M edificata in anul 2021.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
22321 / 06/09/2011	
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT NR. 80, din 09/02/1996 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA STIUCA , CIF:4357961 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400766/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 25571 din 01/11/2010;
B3	drept de administrare 1) CONSILIUL LOCAL STIUCA , CIF:4357961 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400766/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 25571 din 01/11/2010;
12931 / 30/03/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructie nr. 236, din 22/03/2021 emis de COMUNA STIUCA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie actualizare informatii tehnice avizata OCPI, din 06/04/2021 emis de OCPI TIMIS; Act Administrativ nr. PV de receptie la terminarea lucranilor nr. 235, din 22/03/2021 emis de COMUNA STIUCA; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 18, din 09/08/2018 emis de COMUNA STIUCA;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CRACIUNEANU DANIEL

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
24476 / 27/09/2011	
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.1328, din 19/09/2011 emis de PRIM.COM.STIUCA (HCL NR. 45/15.09.2011);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 19.09.2011, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRACIUNEANU DANIEL

Carte Funciară Nr. 400962 Comuna/Oraș/Municipiu: Stiuca

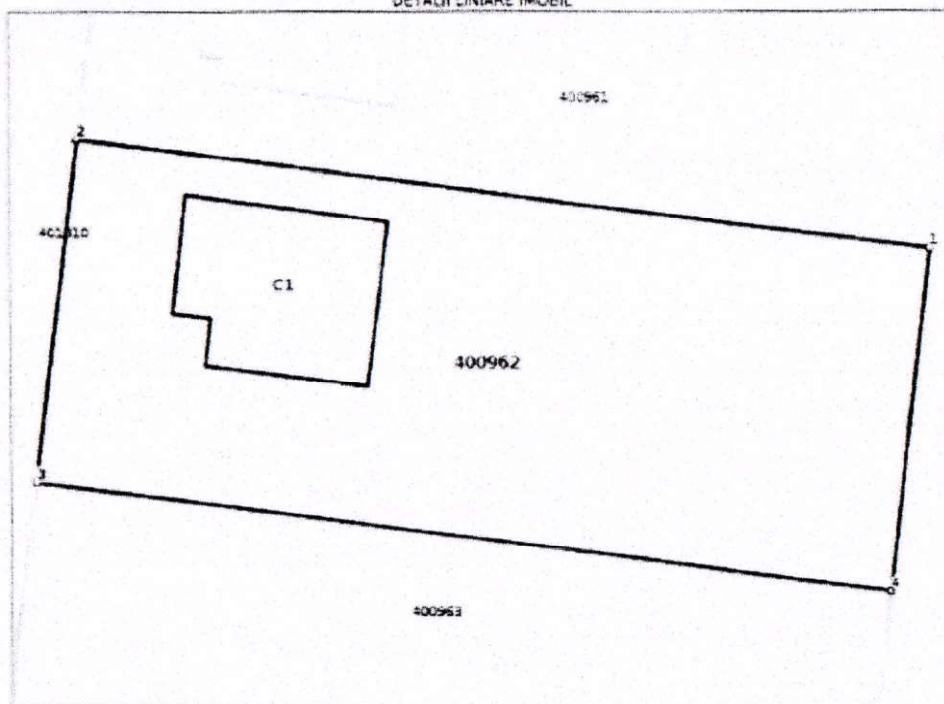
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400962	803	Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	803	-	-	-	TEREN PENTRU LOCUINTE UNIFAMILIALE CU MAXIM P+1E+M.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400962-C1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construită la sol: 87 mp; S. construită desfasurata: 174 mp; Casa regim P+M edificata in anul 2021.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.126
2	3	17.79
3	4	45.151
4	1	17.79

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ COMUNA ȘTIUCA
PRIMĂRIA

307400 Știuca, nr.111, telefon 0256/335937, telefax 0256/335711,

E-mail: primaria.stiuca@cjitimis.ro, site: www.e-primarii.ro

Nr. 1528 din 15.09 2011

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat astăzi 15.09 2011

I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între Primăria comunei Știuca, reprezentată prin primarul comunei dl. BEJERA VASILE, având calitatea de concedent și CRACIUBANU DANIEL CNP 1920305351531 posesor al act de identitate seria 7M nr 653576, eliberat de SPCLER LUGOJ la data de 19.03.2002, domiciliat în localitatea ȘTIUCA nr. 204 județul 7111 Ș., în calitatea de concesionari.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl constituie concesionarea unei suprafețe de teren de 203 mp, din CF. nr. 600962 nr. top 600962 Știuca (LOT nr. 10) cu scopul construirii casei de locuit în baza H.C.L. nr. 45 din 15.09 2011

III. TERMENUL

Concesiunea este pe durata de 49 ani de la data încheierii contractului, dacă vor fi respectate obligațiile contractuale.

IV. REDEVENTA

Redeventa este de (0.40 lei/mp/an) și va fi modificată ori de câte ori apar noi prețuri de concesionare.

V. PLATA REDEVENȚEI

Plata se face la caseria Primăriei comunei Știuca, semestrial 31.03.2011 / 30.09.2011
 Neplata la termen duce la aplicarea de majorări de întârziere și penalități conform legislației în vigoare la data respectivă.

VI. DREPTURILE PARTILOR

1. Drepturile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct bunul concesionat cu respectarea drepturilor și obligațiilor care îi 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

1.1 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.

1.2 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.



CONCENDENT
Primaria comunei Stiuca
PRIMAR
VASILE BEJERA

[Handwritten signature of Vasile Bejera]

CONCESIONAR

[Handwritten signature of the concessionaire]

[Official stamp and signature of the concessionaire]

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA ȘTIUCA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 41 din 8 septembrie 2021
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan din localitatea Știuca

Luând în considerare cererea nr. 802/ 18.08.2021 a numitului Crăciuneanu Daniel, domiciliat în comuna Știuca, sat Știuca nr. 204, județul Timiș, concesionar al unui teren intravilan pe care și-a edificat o casă familiară,

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

Constatănd că există avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale 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 463, proprietate privată a comunei Știuca, înscris în CF Știuca nr. 400962, nr. topo 400962, în suprafață de 803 mp. către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, numitului **CRĂCIUNEANU DANIEL**, concesionar al terenului intravilan respectiv, cu domiciliul în comuna Știuca, sat Știuca, nr. 204, 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-

Boa Nicolae Virgil



Contrasemnează,
Secretar general al UAT,

Gina Elena Trif

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