

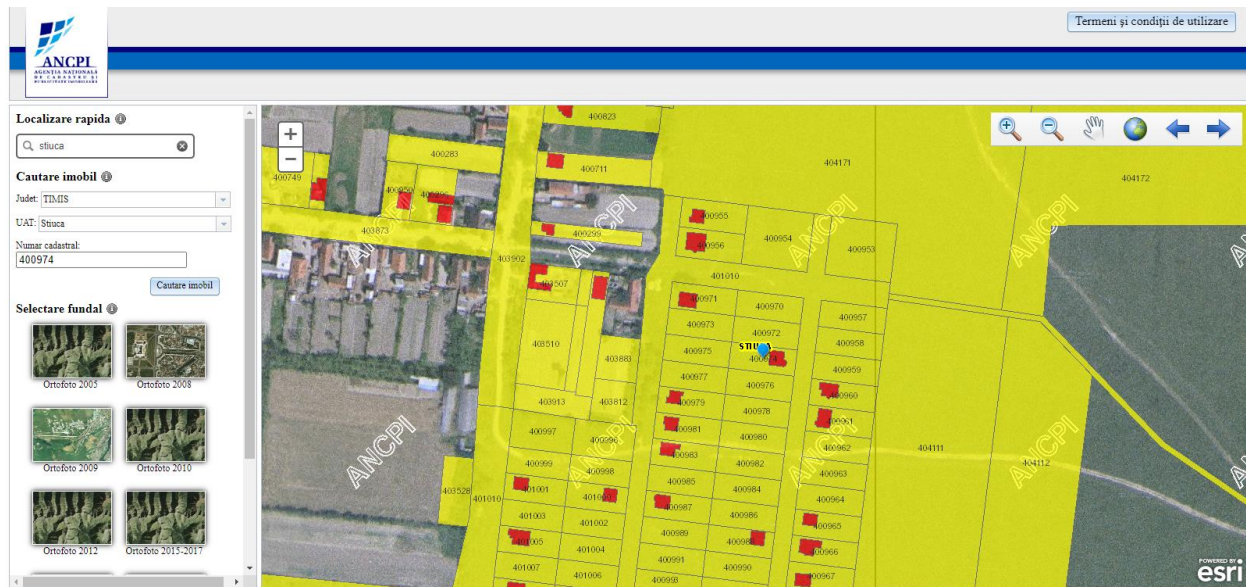
CCA CONS-EVAL SRL TIMISOARA
Membu Corporativ ANEVAR nr. 342
CUI 31124890; J35/147/2013
Timisoara, str. Acad. P.P. Negulescu, Bl. B118, sc. A, ap. 2
Tel. : 0726-113-977;
Mail: cca.cons.eval@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN CF 400974

Situat in comuna STIUCA

ÎN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIAȚĂ



Proprietar: COMUNA STIUCA

Concesionar : BEUCA IOAN-DUMITRU

Utilizator : COMUNA STIUCA

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

- IULIE 2020-

Scrisoarea de transmitere

Către ,
PRIMARIA COMUNEI STIUCA

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

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 799 mp conf. CF 400974
situat in comuna STIUCA, lot nr. 22, Județul Timis, ce apartine Comunei Stiuca.

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

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018** „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

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

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoarea de Piata** a proprietatii imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4,8427 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**20.07.2020**) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	Teren intravilan	20.741	4.283

- **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 IULIE 2020;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza vanzari;
- 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 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. 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 2018**.

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
Legitimatie nr. 11453

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	<u>TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 799 mp</u>
LOCALIZARE	Comuna STIUCA, lot nr. 22, 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: 15.07.2020 Data evaluarii: **20.07.2020** Curs valutar 4,8427 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	20.741	4.283

* Valoarea NUconțineTVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 „valoarea de piata” este *suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

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

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

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

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

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

2.2. Identificarea clientului

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

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

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

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata -teren intravilan este situata in intravilanul comunei STIUCA –lot nr. 22 si este formata din :

- **Teren intravilan in suprafata de 799 mp**

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului primariei, la data de 15.07.2020. La data identificarii (inspectiei) terenul era construit.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – teren intravilan apartine Comunei Stiuca .

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CFI nr. 400974/19.06.2020;
- Contract de concesiune nr. 1334/19.09.2011;
- HCL nr.32/22.06.2020.

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

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

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

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

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 **Cadrul general** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **20.07.2020**.

Data inspectiei : 15.07.2020 .

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4,8427 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 că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.

* Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;

* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;

* Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;

* Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;

* Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluare 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.anunturi.ro; www.multecase.ro .
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018** , Ghidurile metodologice și recomandările **ANEVAR** ;
- alte date și informații culese de pe piață.

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

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

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

2.11. Clauza de nepublicare

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

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

- Extras CFI nr. 400974/19.06.2020;
- Contract de concesiune nr. 1334/19.09.2011;
- HCL nr.32/22.06.2020.

Conform documentelor puse la dispozitie terenul are nr. cadastral 400974 si este inscrisa in Cartea Funciara nr.400974 a Loc. STIUCA.

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

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 preliminara 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 Gavojdia.

Localizare proprietate: localitatea Stiuca, CF 400974, judet Timis.

Proprietatea evaluata " Teren intravilan"; sub piata specificia este cea a proprietatiilor 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 irnobilier.

Factorii importanti analizati:

Disponibilitatea proprietati similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendita pretului: in stagnare.

Conditii si circumstante economice speciale

a. Conditile politice: neinfluentabile

b. Conditile juridice: neinfluentabile

c. Conditile econom. generale: dezavantajoase

d. Conditile 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 – 8 euro/mp**.

Marja de negociere se incadreaza la **5%**, iar in ce priveste diferentele de localizare si caracteristici, acestea se incadreaza intre **-15% - 25%**. 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	Comparabila D
Localizare	Comuna Stiuca	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna Gavojdia, Loc. Jena	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel
	zona periferica	zona mediana	zona centrala	zona mediana	zona mediana
	lot. Nr.18	nr.12	central	nr.158A	nr.168
Sursa date		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/olosag/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1301A?lista=14045046	https://www.olx.ro/oferta/vand-2-700-mp-teren-in-jena-IDbhSa8.html#6810f47a89	https://www.romimo.ro/anunt-uri/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-lugojel/Offhg2f0e37f48272018he94df7061.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8d4204e93667f4g29ie636hd826qd43.html
Suprafață (mp)	799	5,755	2,700	2,159	1,100
Pret oferta euro/mp		4.34	3.70	8.00	8.00
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Formă în plan și deschidere	regulată	similar	similar	similar	similar

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;

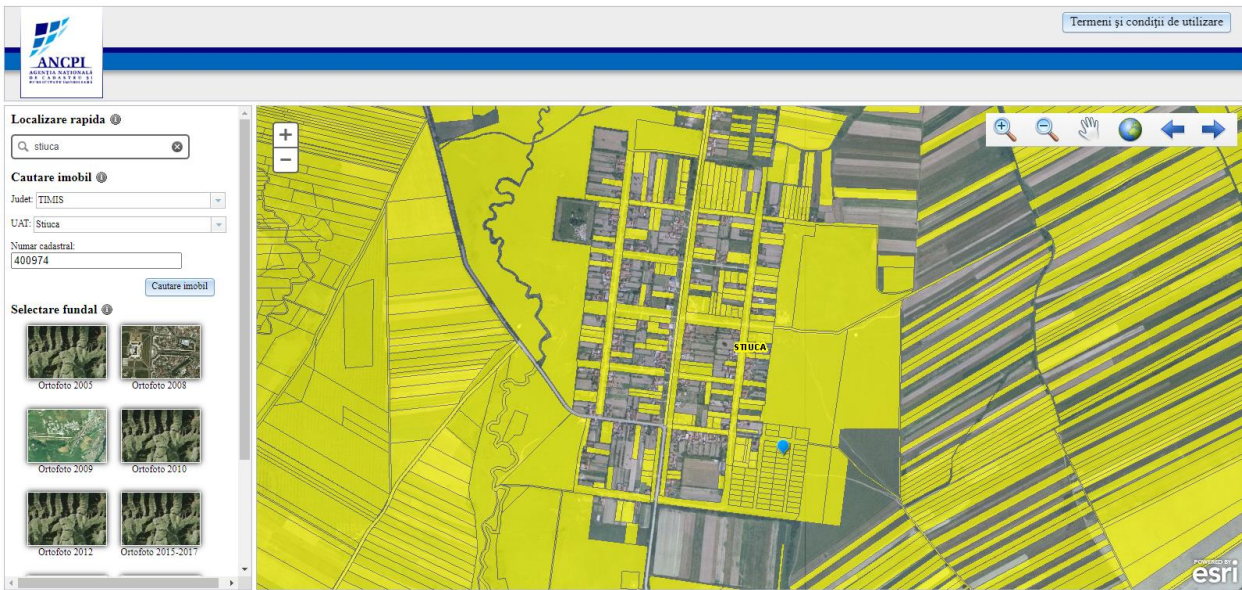
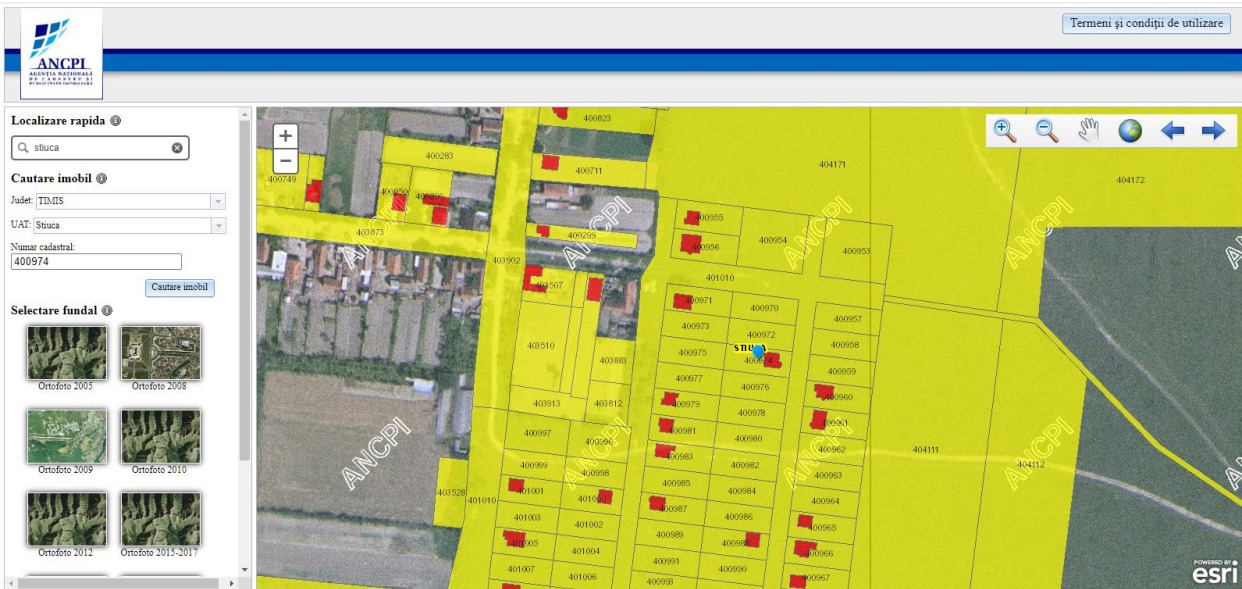
Piata in declin : DA. Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si scadere a preturilor

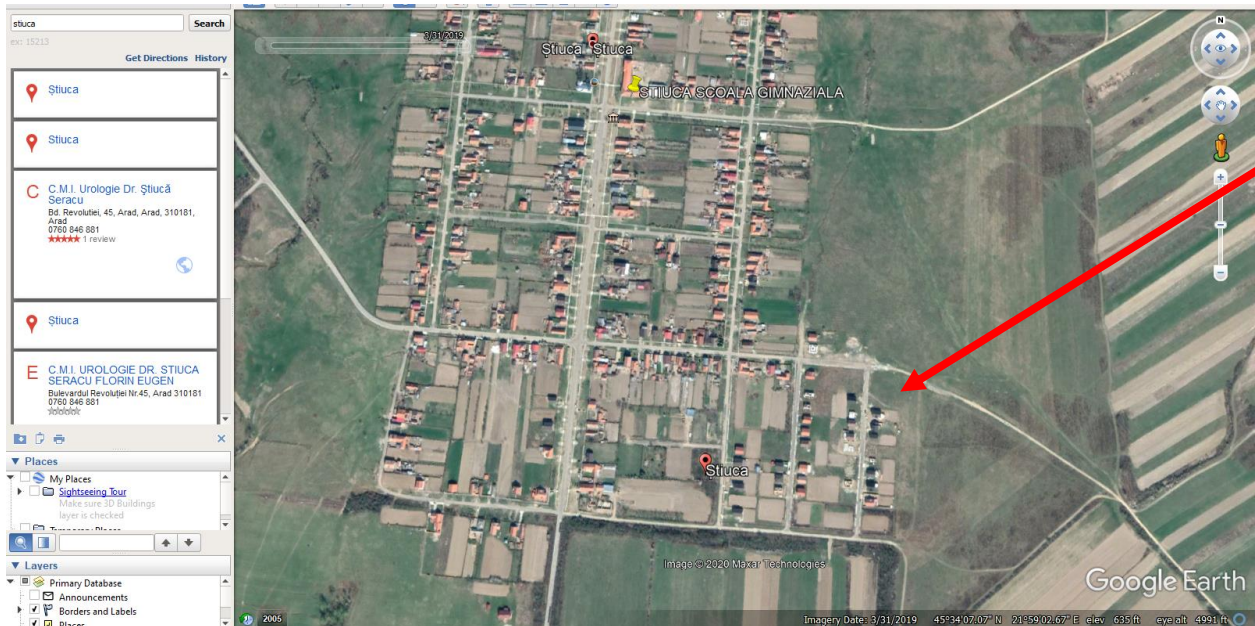
Piata a cumparatorului : DA. O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)

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 = 799 mp, nr. cadastral 400974
 si este situata in localitatea STIUCA, lot nr. 22.





Descriere Teren –

- are categoria de folosinta curti constructii, avand o suprafata de 799 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, tinând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de proprietate rezidențială – curți construcții.

5. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit- 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 piața

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

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitate.

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

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

Pentru terenuri :

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

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

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

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

➤ Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după 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 vânzări 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 veniturii. Metodele de capitalizare a veniturii, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

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

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

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

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

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

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	799	5755	2700	2159	1100
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	4.34	3.70	8.00	8.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.22	-0.19	-0.40	-0.40
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		4.13	3.52	7.60	7.60
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.13	3.52	7.60	7.60
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.13	3.52	7.60	7.60
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.13	3.52	7.60	7.60
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.13	3.52	7.60	7.60
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.13	3.52	7.60	7.60
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					

Localizare	Comuna Stiuca	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna Gavojdia, Loc. Jena	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel	Comuna Gavojdia, Loc. Lugojel
Comparativ cu subiectul		locație similara	locație mai slaba	locație mai buna	locație mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	30%	-25%	-30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	1.06	-1.90	-2.28
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.13	4.57	5.70	5.32
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (mp)	799	5,755	2,700	2,159	1,100
Cuquantum ajustare (%)		30%	10%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1.24	0.46	0.29	0.00
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent, apa	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard	similar, la gard
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		30%	10%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1.24	0.457407407	0.285	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.36	5.03	5.99	5.32
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.36	5.03	5.99	5.32
Ajustare totală brută absolută	(€)	1.24	1.51	2.19	2.28
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	30.00%	40.00%	30.00%	30.00%
Număr de ajustări	(buc.)	1	2	2	2
VALOARE DE PIAȚĂ* :	5,36	euro/mp			
	4.283,00	euro	echivalent a	20.741,00	lei
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,36 €/mp			
* 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: 4,8427 lei/€)					

Observatii privind ajustarile realizate pentru teren intravilan

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

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

○ Pentru SUPRAFATA au fost aplicate ajustari suprafetele ofertelor fiind mai mari decat a proprietatii de evaluat..

○ Pentru PREȚ 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 **5,36 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 799 mp

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

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de 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	20.741	4.283

* **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 2018** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

COMPARABILE TEREN

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

Teren Olosag nr. 12
 Olosag - **Vezi hartă** Actualizat în 06.05.2020

25.000 EUR
 4,34 EUR / mp
 Comision 0% cumpărător

Anunț publicat de:
 SIMONA SCHIOPOTA
 Managing Partner
 HITCH&MOSHER PRO
0371.786.577
 Alte telefoane:
 0371.786.564
 0371.786.565

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X1BR1301A, de pe imobiliare.ro

* Email
 * Telefon
 * Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1BR1301A găsită pe

25.000 EUR - Teren Olosag nr. 12
 Olosag - Vezi hartă TRIMITE MESAJ

5755 mp | f.s. 38.81 m | intravilan | constructii

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X1BR1301A găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Teren curți constructii în suprafața de 5.755 mp, cu un front stradal de 38.81 ml.
 Toate utilitățile sunt pe proprietate.

Caracteristici

Suprafață teren:	5755 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	38.81 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

imobiliare.ro

25.000 EUR - Teren Olosag nr. 12
Olosag - Vezi hartă

TRIMITE MESAJ

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Vătra satului

Localizare și împrejurimi

Localizare StreetView

<https://www.olx.ro/oferta/vand-2-700-mp-teren-in-jena-IDbhSa8.html#6810f47a89>

Vând 2.700 mp teren in Jena, Lugoj X Terenuri de vanzare Ghiroada Tim X teren ghiroada pescarie - Căutare X +

plk.ro/oferta/vand-2-700-mp-teren-in-jena-IDbhSa8.html#6810f47a89

Apps ALMIA

o|x

Contul meu Adauga anunt nou

4 461 420 anunturi din apropierea ta

Timis Cauta acum

INAPOI Anunturi Lugoj · Imobiliare Lugoj · Terenuri Lugoj URMATORUL ANUNT

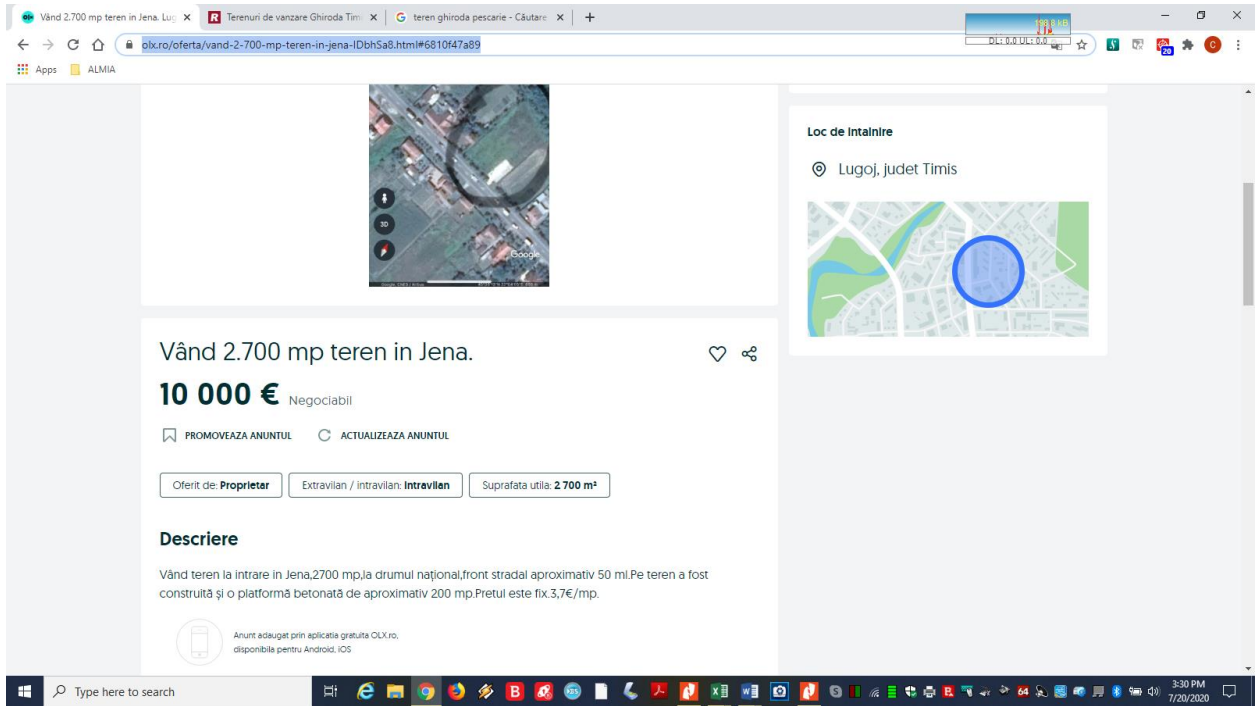
Vanzator

Dejica Dan
Pe site din sep 2015
Anunturile utilizatorului

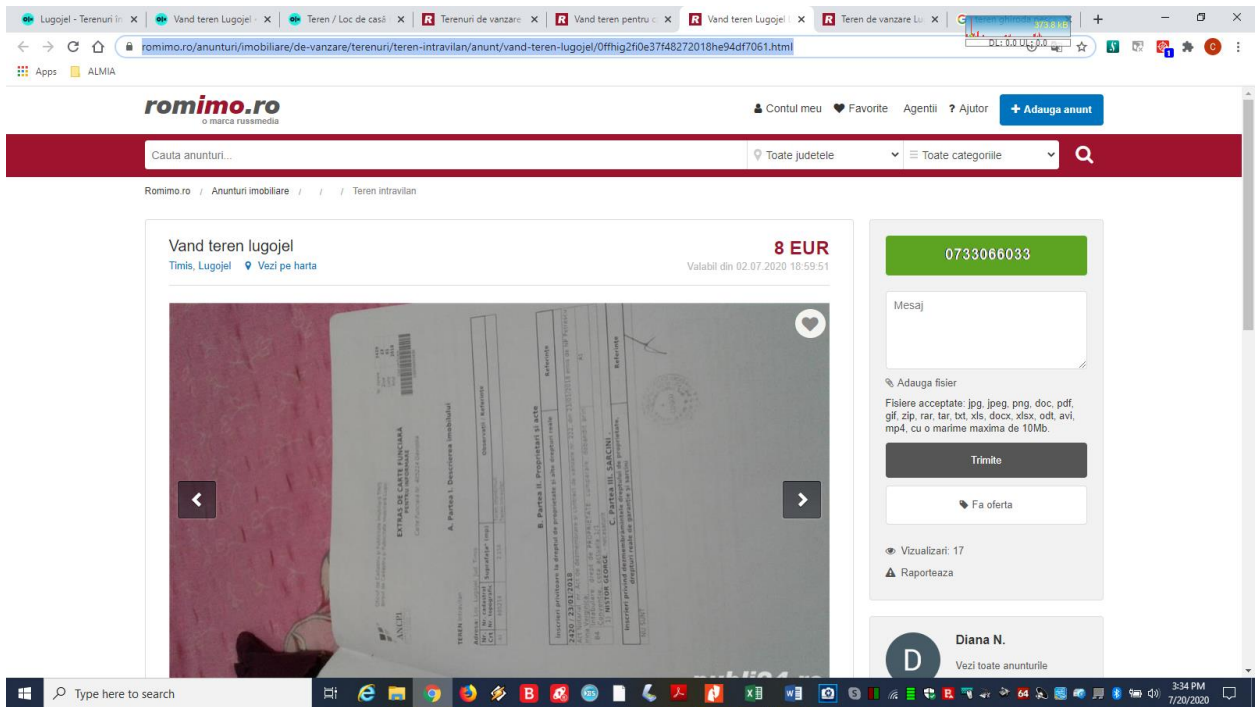
Suna vanzatorul Trimite mesaj

Loc de intalnire

Lugoj, Judet Timis



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-lugojel/Offhig2fi0e37f48272018he94df7061.html>



romimo.ro
o marca rassmedia

Contul meu Favorite Agentii Ajutor + Adauga anunt

Vizualizari: 17
Raporteaza

Diana N.
Vezi toate anunturile
Umareste

Distribuie anuntul pe
f WhatsApp Telegram Email

Specificatii

Suprafata terenului	1600,0 m ²	Front stradal	21
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Teren Lugojel 2159 mp sau mai putin avand in vedere ca vecinul din stanga doreste sa cumpere o parte. Lugojel 158 A. Apa si canalizare, pe teren. Asfalt. Iluminat stradal. Livada plantata. Intra case. Magazie. Zona linistita. Tel 0733066033.

Anunturi recomandate

Type here to search 3:35 PM 7/20/2020



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8d4204e9366f7i4q29ie636hd826gd43.html>

romimo.ro
o marca rassmedia

Contul meu Favorite Agentii Ajutor + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro / Anunturi imobiliare / Teren intravilan

Teren de vanzare
Timis, Lugojel Vezi pe harta **8 500 EUR**
Valabil din 27.04.2020 14:15:15

Specificatii

Suprafata terenului	1100,0 m ²	Front stradal	14 m
---------------------	-----------------------	---------------	------

Descriere

Lugojel Timis
Vand teren intravilan : 1100m2, front stradal 14 m
8 Eur/ m2
Apa, canal la strada, curent!
Inf. tel 0723469741

Anunturi recomandate

- vand teren lugojel 8 EUR
- vand sau inchiriez 6000 ... 5 EUR
- vand sau inchiriez 6000 ... 5 EUR

Mesaj

Adauga fisier
Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit
Vizualizari: 24
Raporteaza

Doina
Vezi toate anunturile
Umareste

Type here to search 3:35 PM 7/20/2020

DOCUMENTE

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400974 Stiuca

Nr. cerere	29162
Ziua	19
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare
10008556772



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Stiuca, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400974	799	Teren nelmprejmuit; TEREN

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400974-C1	Loc. Stiuca, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:108 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Cladire de locuit regim P+M, edificata in anul 2018.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22321 / 06/09/2011		
Act Administrativ nr. ORDIN PREFECT NR. 80, din 09/02/1996 emis de PREFECTURA JUDETULUI TIMIS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEL. 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;	A1
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;	A1
20196 / 12/06/2018		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr.472, din 04/06/2018 emis de Primaria Stiuca; Act Administrativ nr. p-v de receptie la terminarea lucrarilor nr.470, din 04/06/2018 emis de Primaria Stiuca; Act Administrativ nr. 400974, din 05/06/2018 emis de BCPI Lugoj;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BEUCA IOAN-DUMITRU	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
24192 / 26/09/2011		
Act Administrativ nr. 1334, din 19/09/2011 emis de PRIM.COM.STIUCA (HCL.51/15.09.2011 consiliul local al com.Stiuca);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata a 49 ani incepand cu data de 19.09.2011 1) BEUCA IOAN-DUMITRU	A1

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ COMUNA ȘTIUCA
PRIMĂRIA

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

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

Nr. 1334 din 19.09.2011

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astazi 19.09.2011

I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se incheie intre Primaria comunei Știuca, reprezentata prin primarul comunei dl. BEJERA VASILE, avand calitatea de concedent si DEUCA ION-DUMITRU CNP 1901106252264, posesor al act de identitate seria T.M. nr 448703, eliberat d MUM LUGOJ, la data de 23.12.2004, domiciliat in localitatea ȘTIUCA nr. 96 judetul TIMIȘ, in calitatea de concesionari.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului il constituie concesionarea unei suprafete de teren de 799 mp, din CF. nr. 100525 nr. top 600975 Știuca. (LOT nr. 22) cu scopul construirii casei de locuit in baza H.C.L. nr. 51 din 15.09.2011

III. TERMENUL

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

IV. REDEVENTA

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

V. PLATA REDEVENTEI

Plata se face la caseria Primariei comunei Știuca, semestrial 31.03.2011 / 30.09.2011.

Neplata la termen duce la aplicarea de majorari de intarziere si penalitati conform legislatiei in vigoare data respectiva.

VI. DREPTURILE PARTILOR

1. Drepturile concesionarului

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA ȘTIUCA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 32 din 22 iunie 2020
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan din localitatea Știuca

Luând în considerare cererea nr. 2687/ 19. 06. 2020 a numitului *Beuca Ioan-Dumitru*, domiciliat în comuna Știuca, sat Știuca nr.96, județul Timiș, concesionar al unui teren intravilan pe care a început edificarea unei case familiare,

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

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

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

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

Consiliul local al comunei Știuca adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. -- Se aprobă vânzarea directă a terenului intravilan din localitatea Știuca, situat la numărul de casă 445, proprietate privată a comunei Știuca, înscris în CF Știuca nr. 400974, nr. topo 400974, în suprafață de 799 mp, către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, numitului *Beuca Ioan-Dumitru*, concesionar al terenului intravilan respectiv, cu domiciliul în comuna Știuca, sat Știuca, nr. 96, 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-
Bejera Ioan



Contrasemnează,
Secretar general UAT comună
Gina-Elena Trif

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