



ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIAM

Județul Timiș, 307315 Periam str. Mureșului nr.1 bis

Telefon: 0256-375001; fax: 0256-375002; e-mail:office@primatimperiam.ro

Total consilieri Consiliul Local: 15

Prezenți: 14

Pentru: 14

Împotrivă: x

Abțineri: x

HOTĂRÂREA

Nr. 32 din 31.03.2022

privind aprobarea vânzării, fără licitație publică, a terenului în suprafață totală de 150 mp aflat în proprietatea privată a Comunei Periam, către domnii Popescu Daniela Elena, Stoian Traian și Popica Maria, coproprietari ai construcției înscrise în C.F. nr. 403544 Periam

Consiliul Local al Comunei Periam, Județul Timiș, CIF 4759543, ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali; reunit în ședința ordinară din data de 31.03.2022, având în vedere următoarele:

- cererea depusă de numiții Popescu Daniela Elena, Stoian Traian și Popica Maria înregistrată la Primăria Comunei Periam sub nr. 841/02.02.2022;

- referatul de aprobare nr. 2207/24.03.2022 elaborat de primarul Comunei Periam, Județul Timiș, în calitatea sa de inițiator;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2249/24.03.2022 întocmit de doamna Dumitraș Lorendana, inspector I principal în cadrul Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe al Primăriei Comunei Periam;

- prevederile contractului de vânzare nr. 1407/18.11.2020 autentificat la Biroul Individual Notarial Dzaka Massimo, cu sediul în Comuna Sânnandrei, str. Tineretului, nr. 121, Județul Timiș, privind vânzarea cotelor-părți din construcțiile înscrise în C.F. nr. 403 Periam, către numiții Popescu Daniela Elena (cota de ½ parte), Stoian Traian (cota de ¼ parte) și Popica Maria (cota de ¼ parte);

- raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRCONS EVAL S.R.L., evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupșa Ioana Livia și înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 1630/02.03.2022;

- prevederile art. 1 alin. 5, art. 44 alin. 1-2 și art. 121 din Constituția României nr. 1/2003, republicată;

- prevederile art. 551 pct. 1, art. 552, art. 553 alin. 1 și alin. 4, art. 555, art. 557 alin. 2 și Titlul IX din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (r1) cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 354-355 și art. 364 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- imobilul (teren) situat în Comuna Periam, (zona Periam-Port), Județul Timiș, reprezentând teren intravilan în suprafață totală de 150 mp, se află în proprietatea Comunei Periam, patrimoniu privat, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. 403544 Periam, pct. B - Proprietari și Acte: Comuna Periam, domeniul privat, intabulare, drept de proprietate dobândit prin Lege, cota actuală

1/1 parte, nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

- faptul că pe terenul înscris în C.F. nr. 403544 (Nr. CF vechi: 4884) Periam având nr. Top: 4141/2099/1/8/184 sunt amplasate construcții ai căror coproprietari sunt numiții Popescu Daniela Elena (cota de ½ parte), Stoian Traian (cota de ¼ parte) și Popica Maria (cota de ¼ parte) iar vânzarea terenului în cauză va aduce o creștere la venitul bugetului local al Comunei Periam;

- prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local Periam aprobat prin H.C.L. Periam nr. 85/23.10.2020;

- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Periam;

În temeiul prevederilor art. 108, art. 110 alin. 1, art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 2 lit. c, art. 129 alin. 6 lit. b, art. 134 alin. 1 lit. a, art. 134 alin. 3 lit. a, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197-200 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de **150 mp** situat în Comuna Periam, (zona Periam-Port), Județul Timiș, evidențiat în **C.F. nr. 403544 Periam** (Nr. C.F. vechi: 4884), având nr. Top: 4141/2099/1/8/184, aflat în proprietatea Comunei Periam, patrimoniul privat, către coproprietarii construcțiilor înscrise în C.F. nr.403544 a Comunei Periam, numiții Popescu Daniela Elena (cota de ½ parte), Stoian Traian (cota de ¼ parte) și Popica Maria (cota de ¼ parte),

Art. 2. Vânzarea terenului menționat la art. 1, se va face în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L. - evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupșa Ioana Livia, raport care a fost înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 1630/02.03.2022, care constituie **Anexa nr. 1** și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă raportul de evaluare întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L. prin care s-a stabilit suma de **7.052 lei**, care reprezintă contravaloarea terenului descris la art.1.

(2) Cheltuielile efectuate cu evaluarea terenului vor fi suportate de către cumpărătorii terenului.

Art. 4. Plata contravalorii terenului menționat la art.1 se va face în lei, prin ordin de plată depus în contul Comunei Periam, cod fiscal 4759543, cont nr. RO38TREZ62721390207XXXXX, deschis la Trezoreria Sănnicolau Mare sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Periam, iar contractul de vânzare se va încheia în formă autentică în fața notarului public.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează domnul Dumitraș Cornel, primarul Comunei Periam, care este împuternicit de către Consiliul Local Periam să semneze contractul de vânzare, precum și Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe din cadrul Primăriei Comunei Periam.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al Comunei Periam, în termenul prevăzut de lege:

- Instituției Prefectului Județului Timiș - Serviciul controlul legalității, aplicării actelor cu caracter reparatoriu și contencios administrativ;
- Primarului Comunei Periam;
- Consilierilor din cadrul Consiliului Local al Comunei Periam;
- Președintelui Comisiei locale de inventariere a patrimoniului din cadrul Primăriei Comunei Periam;
- Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe al Primăriei Comunei Periam;
- Doamnei Dumitraș Lorendana, inspector I principal în cadrul Primăriei Comunei Periam;
- Doamnei Cîtea Ramona-Maria, casier în cadrul Primăriei Comunei Periam;

- Notarului public;
- Numiților Popescu Daniela Elena, Stoian Traian și Popica Maria;
- La dosarul ședinței;
- Se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.primatimperiam.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

 **HULBĂR FLORIN**

L.S.

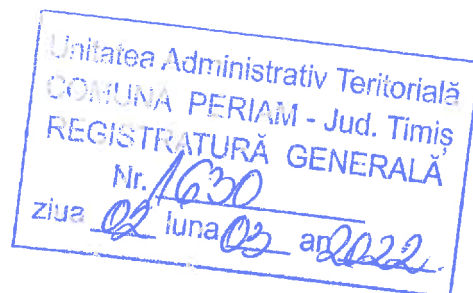
Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

 **BRONȚ DACIANA**

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PERIAM, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI PERIAM			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI PERIAM NR. 32/2022			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	31/03/2022	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	31/03/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	01/04/2022	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	01/04/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	01/04/2022	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	01/04/2022	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:			
¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;			
²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;			
³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;			
⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;			
⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;			
⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;			
⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			

RAPORT DE EVALUARE

SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399



RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare teren intravilan cu suprafața de 150 mp

Adresa: Periam, jud. Timiș, CF 403544, top 4035444141/2099/1/8/184
Proprietar: COMUNA PERIAM, domeniul privat
Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI PERIAM



Martie 2022



REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 403544 Periam, top 4035444141/2099/1/8/184, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 150 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Periam în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului.

Proprietatea se află în zona de agrement Periam Port.

Dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din extrasul de carte funciara cu nr. 403544 top 4035444141/2099/1/8/184.

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 02.03.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

7.052 ron

1.425 euro

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2022;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9490 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

S.C. IRCONS EVAL S.R.L.



Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

CUPRINS

REZUMAT.....	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII.....	5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale	5
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării	5
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății.....	6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate.....	6
1.5. Inspecția proprietății	6
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.....	6
1.7. Modalități și termene de plată.....	6
1.8. Metodologia de evaluare folosită.....	6
1.9. Responsabilitățile față de terți.....	7
1.10. Clauze de nepublicare	7
1.11. Surse de informații.....	7
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1 Identificarea proprietății.....	8
2.2. Descrierea juridică	8
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare.....	8
2.4. Descrierea amplasamentului.	8
2.5. Analiza pieței imobiliare specifice	8
2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	8
2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	8
2.5.3. Analiza cererii	9
2.5.4. Analiza ofertei competitive	9
2.5.5. Echilibrul pieței.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII.....	10
3.1 Cea mai bună utilizare	10
3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă.....	10

CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII	12
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.....	12
ANEXE	13
1. Certificare.....	13
2. Fotografii ale proprietății	13
3. Extras de carte funciară.....	13



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- 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.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- 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 de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

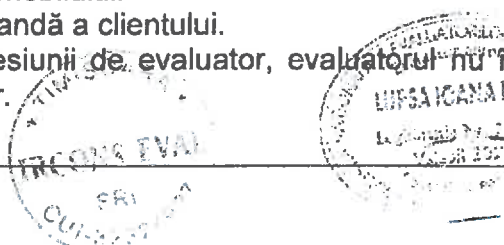
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 403544 Periam, top 4035444141/2099/1/8/184, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 150 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Periam în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului.

Lucrarea se realizează în baza notei de comandă a clientului.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.



1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Proprietarul terenului este COMUNA PERIAM, „intabulare, drept de proprietate domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”.

Proprietatea este înscrisă în CF 403544, top 4035444141/2099/1/8/184, și figurează cu descrierea „intravilan”, categoria de folosință „curți construcții”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Pe terenul supus evaluării se află o construcție de tip casă de vacanță, proprietate a dnilor Popescu Daniela-Elena, Stoian Traian și Popica Maria.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

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

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 02.03.2022, de către Ioana-Livia Lupșa și Ursu Romeo Petru în prezența reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 02.03.2022. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost folosită metoda comparației directe - au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare și date de piață analizate.

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții proprietarului- COMUNA PERIAM, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifica semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (martie 2022) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționat anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

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 sau al clientului.

1.11. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății au fost furnizate de către proprietar
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2020
- Suport de curs pentru evaluarea proprietăților imobiliare elaborat de ANEVAR
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.



CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 403544 Periam, top 4035444141/2099/1/8/184, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 150 mp.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul terenului este COMUNA PERIAM, „intabulare, drept de proprietate domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 403544, top 4035444141/2099/1/8/184, și figurează cu descrierea „intravilan”, categoria de folosință „curți construcții”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Pe terenul supus evaluării se află o construcție de tip casă de vacanță, proprietate a dnilor Popescu Daniela-Elena, Stoian Traian și Popica Maria.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în zona de agrement Periam Port.

Localitatea Periam se situează în județul Timiș, la 55 km de municipiul Timișoara.

Zona în care este amplasată proprietatea supusă evaluării este o zona de agrement, cu case de vacanță.

2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 150 mp.

Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Utilitățile aflate pe strada pe care se află terenul sunt rețeaua de curent electric.

2.5. Analiza pieței imobiliare specifice

2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică proprietății evaluate este piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan.

Piața proprietăților imobiliare- terenuri libere intravilane a avut o perioadă de scădere la nivelul jud. Timis, influențată de contextul economic general.

Prețurile terenurilor sunt în stagnare în județul Timiș, în zona unde este proprietatea evaluată acestea ajungând la 9 - 15 euro/mp.

2.5.3. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietati imobiliare de tip teren intravilan este in stagnare. Acest tip de proprietăți pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuință și doresc să o construiască, sau pentru cele care doresc o noua locuință, pentru societati de profil care cumpără pentru a vinde mai tarziu sau a construi și apoi a vinde sau închiria.

2.5.4. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliară ofertă reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

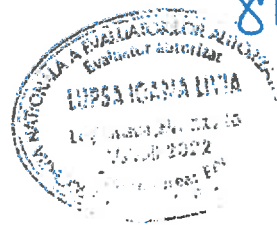
Oferta de proprietati imobiliare este peste nivelul cererii.

Vinzatorii de proprietati imobiliare sint persoanele fizice care au mai multe proprietati, cei care doresc sa se mute in alt mediu urban sau rural, societati comerciale care construiesc asemenea proprietati in vederea vinderii si obtinerii unui profit.

2.5.5. Echilibrul pieței

Fortele de pe piata tind spre echilibru, dar un echilibru absolut nu se atinge totusi niciodata, desi tendinta se mentine. Principiul echilibrului spune ca relatia dintre teren si constructii si relatia dintre o proprietate si mediu trebuie sa fie în echilibru, pentru ca proprietatea sa reflecte valoarea de piata reala. Proprietatea imobiliara atinge maximum de productivitate sau cea mai buna utilizare, cand factorii de productie (terenul, capitalul, munca si managementul) sunt în echilibru relativ. Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare.

Totusi, ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliara raspunde la doua seturi de stimuli, unul care actioneaza pe termen lung si altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile în caracteristicile populatiei existente si în veniturile ei. Daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortei de munca si poate sa genereze noi locuri de munca, populatia existenta va ramane în zona si vor veni altii din afara zonei în cautare de lucru. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea si costul creditului, finantarii.



Signatura

CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren intravilan sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății (teren intravilan) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este aceea de teren intravilan. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Estimarea chiriei pe piață, a costurilor, deprecierea și alți parametri ai valorii pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate în metoda comparației directe, pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

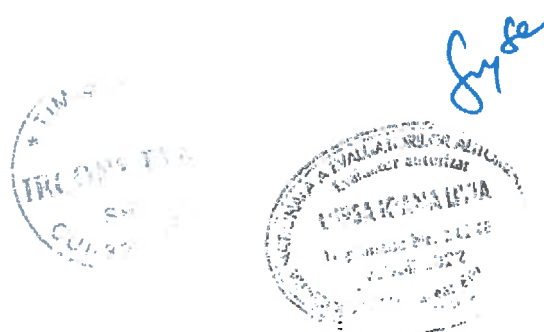
Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzactiilor comparabile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafata terenului – 150 mp si configuratia acestuia;
- gradul de ocupare cu constructii
- utilitatile existente.

Grila de comparații este următoarea:

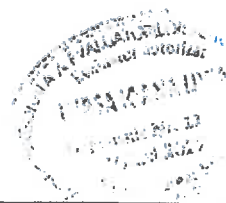


Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1 teren Periam Port, jud Timis	Comparabila 2 teren Periam Port, jud Timis	Comparabila 3 teren Periam, jud Timis
Pret vanzare (EURO / mp)		9,5	10,2	9,5
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Conditii de vanzare	fara	tranzactie	tranzactie	tranzactie
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Localizare	Periam Port	Periam Port	Periam Port	Periam Port
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Dimensiuni	150	192	150	200
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Utilitati	curent	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		9,5	10,2	9,5
Corectie totala neta		0,0	0,0	0,0
Corectie totala neta (%)		0%	0%	0%
Corectie totala bruta		0,0	0,0	0,0
Corectie totala bruta (%)		0%	0%	0%

Se alege comparabila cu corecția totală brută cea mai mică. Aceasta este comparabila 1.
Rezultă:

$V_{\text{teren}} = 9,5 \text{ euro/mp}$

$V_{\text{propr.}} = 7.052 \text{ ron (1.425 euro)}$



Signe

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Ca urmare a aplicarii metodei de evaluare rezultatul obtinut este:

Abordarea prin comparatia vanzarilor: 7.052 ron (1.425 euro)

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

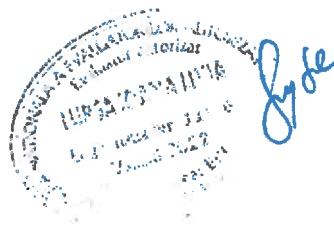
7.052 ron
1.425 euro

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2022;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9490 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

S.C. IRCONS EVAL S.R.L.

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupşa



ANEXE

1. Certificare
2. Fotografii ale proprietății
3. Extras de carte funciară



Anexa 1

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa



Anexa 2



Lyse



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sinnicolau Mare

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403544 Periam

Nr. Cerere	16317
Ziua	20
Luna	07
Anul	2021
Cod verificare 100106148566	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4884

Adresa: Loc. Periam, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4141/2099/1/8/1 84	150	

Construcții

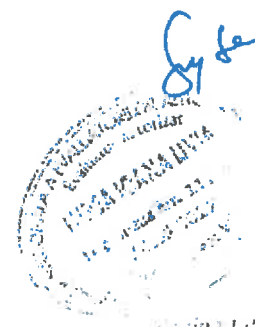
Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4141/2099/1/8/1 84	Loc. Periam, Jud. Timis	CASA DE VACANȚA P+1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10109 / 01/08/2007		
Hotarare nr. 29, din 09/03/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PERIAM, domeniul privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4884)	A1
22383 / 23/11/2020		
Act Notarial nr. 1407, din 18/11/2020 emis de DZAKA MASSIMO:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) POPESCU DANIELA-ELENA, necasat, bun propriu	A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) STOIAN TRAIAN, divorțat, bun propriu	A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) POPICA MARIA, necasat, bun propriu	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4141/2099/1/8/18 4	150	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4141/2099/1/8/1 04	construcții de locuințe	-	Cu acte	CASA DE VACANȚA P+1

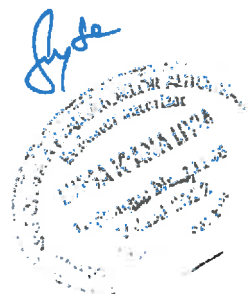
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

20/07/2021, 11:21

IOBB NICOLETA MARINA
REFERENT



Pagina 2 din 2