R O M Â N I A

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PERIAM

Judeţul Timiş, 307315 Periam str. Mureşului nr.1 bis

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

Total consilieri Consiliul Local: 15
Prezenţi: 12
Pentru: 12
Împotrivă: x
Abţineri: x

H O T Ă R Â R E A

Nr. 41 din 28.04.2022

privind aprobarea vânzării, fără licitație publică, a terenului în suprafață de 150 mp aflat în proprietatea privată a Comunei Periam, către soții Borsos Ladislau și Borsos Georgeta, proprietari ai cotei de 1/1 parte din construcţia înscrisă în C.F. nr.404127 Periam

Consiliul Local al Comunei Periam, Judeţul Timiş, CIF 4759543, ales în condiţiile 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 şedinţa ordinară din data de 28.04.2022, având în vedere următoarele:

- cererea soților Borsos Ladislau și Borsos Georgeta înregistrată la Primăria Comunei Periam sub nr. 2492/01.04.2022;
- referatul de aprobare înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 2953/20.04.2022 elaborat de Primarul Comunei Periam, în calitatea sa de inițiator;
- raportul compartimentului de specialitate înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 2981 /20.04.2022 întocmit de doamna Dumitraş Lorendana, inspector I principal în cadrul Compartimentului Financiar-contabil, impozite şi taxe al Primăriei Comunei Periam;
- prevederile contractului de închiriere încheiat între Comuna Periam și soții Borsos Ladislau și Borsos Georgeta şi înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 197/11.01.2019;
- prevederile contractului de vânzare nr.5656/09.11.2018 autentificat la Societatea Profesională Notarială Daniel Aman, Eduard Lambert, Emil Simion Grui și Alexandra Emilia Frunză privind vânzarea cotei de 1/1 din construcțiile înscrise în C.F. nr.404127 Periam, către soții Borsos Ladislau și Borsos Georgeta;
- raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRCONS EVAL S.R.L., evaluator autorizat bunuri imobile ing. Lupşa Ioana Livia şi înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 2757/12.04.2022;
- prevederile art. 44 alin.1-2 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), Judeţul Timiş, reprezentând teren intravilan în cota de 1/1 parte din suprafața de 150 mp, se află în proprietatea Comunei Periam, patrimoniu privat, conform extrasului de carte funciară pentru informare având nr. 404127 Periam, pct.B - Proprietari și Acte: Comuna Periam, domeniul privat, în administrarea Consiliului Local

Periam, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 părți, 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 şi completările ulterioare;

- faptul că pe terenul înscris în C.F. nr. 404127 (Nr. CF vechi: 4715, Nr. topografic: 4141/2099/1/8/88) Periam având nr. cadastral: 404127 este amplasată o anexă ai cărei proprietari sunt soții Borsos Ladislau și Borsos Georgeta, iar vânzarea terenului în cauză va aduce o creştere la venitul bugetului local al Comunei Periam;

- prevederile Regulamentului de organizare şi funcţionare 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.129 alin.14, 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,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **150 mp** reprezentând cota de 1/1 parte din terenul intravilan, situat în Comuna Periam, (zona Periam-Port), Judeţul Timiş, evidențiat în **C.F. nr. 404127 Periam** (Nr. CF vechi: 4715, Nr. topografic: 4141/2099/1/8/88), având nr. cadastral: 404127, aflat în proprietatea Comunei Periam, patrimoniul privat, către soții **Borsos Ladislau și Borsos Georgeta,** proprietari ai cotei de 1/1 parte din construcţiile înscrise în C.F. nr.404127 a Comunei Periam.

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. Lupşa Ioana Livia, raport care a fost înregistrat la Primăria Comunei Periam sub nr. 2757/12.04.2022, 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 **7.041 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 Sânnicolau 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 şi Compartimentului Financiar-contabil, impozite şi taxe din cadrul Primăriei Comunei Periam.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Timiş - Serviciul controlul legalităţii, aplicării actelor cu caracter reparatoriu şi contencios administrativ;
- Consiliului Local al Comunei Periam;
- Primarului Comunei Periam;
- Preşedintelui Comisiei centrale de inventariere din cadrul Primăriei Comunei Periam;

- Compartimentului Financiar-contabil, impozite și taxe al Primăriei Comunei Periam;
- Doamnei Dumitraş Lorendana, inspector I principal în cadrul Primăriei Comunei Periam;
- Doamnei Cîtea Ramona-Maria, casier în cadrul Primăriei Comunei Periam;
- Notarului public;
- Soților Borsos Ladislau și Borsos Georgeta;
- La dosarul şedinţei;
- Se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.primatimperiam.ro.

PREŞEDINTELE DE ŞEDINŢĂ,

✍ 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. 41/2022

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii[1])	28/04/2022	
2	Comunicarea către primarul comunei[2])	28/04/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului[3])	29/04/2022	
4	Aducerea la cunoştință publică[4+5])	29/04/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual[4+5])	29/04/2022	
6	**Hotărârea devine obligatorie[6]) sau produce efecte juridice[7]), după caz**	**29/04/2022**	

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.”*

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI PERIAM

ANEXA Nr. 1
La H.C.L. nr. 41/28.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

- 2022 -

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

Unitatea Administrativ Teritorială
COMUNA PERIAM - Jud. Timiș
REGISTRATURĂ GENERALĂ
Nr. 2757
ziua 12 luna 04 an 2022.

RAPORT DE EVALUARE

al proprietăţii imobiliare **teren intravilan** cu suprafaţa de 150 mp

Adresa: Periam, jud. Timiș, CF 404127, top 404127
Proprietar: COMUNA PERIAM
Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI PERIAM

Aprilie 2022

REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 404127 Periam, top 404127, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafaţa de 150 mp.
Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Periam în calitate de client şi destinatar, în scopul aflării valorii de piaţă a imobilului, în vederea vânzării-cumpărării.
Proprietatea se află în zona de agrement Periam Port.
Dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din extrasul de carte funciara cu nr. 404127 top 404127.
Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate, la data de 12.04.2022, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

7.041 ron
1.425 euro

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

- valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile generale si specifice aferente perioadei aprilie 2022;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9412 lei valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupşa

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România).

CUPRINS

REZUMAT 2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII 5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale 5
1.2. Obiectul, scopul, clientul şi destinatarul evaluării 5
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietăţii 6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate 6
1.5. Inspecţia proprietăţii 6
1.6. Data estimarii valorii. Moneda raportului 6
1.7. Modalităţi şi termene de plată 6
1.8. Metodologia de evaluare folosită 6
1.9. Responsabilităţile faţă de terţi 7
1.10. Clauze de nepublicare 7
1.11. Surse de informaţii 7
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR 8
2.1 Identificarea proprietăţii 8
2.2. Descrierea juridică 8
2.3. Zona, localitatea, vecinătăţi şi localizare 8
2.4. Descrierea amplasamentului. 8
2.5. Analiza pieţei imobiliare specifice 8
2.5.1. Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale 8
2.5.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate 8
2.5.3. Analiza cererii 9
2.5.4. Analiza ofertei competitive 9
2.5.5. Echilibrul pieţei 9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII 10
3.1 Cea mai bună utilizare 10
3.2 Evaluarea terenului prin comparaţie 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 şi ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu alte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze de care s-a ţinut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:
Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Situaţia actuală a proprietăţii şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă şi luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacţionabil şi 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 şi 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 părţi a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înţelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul şi destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 404127 Periam, top 404127, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafaţa de 150 mp.
Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Periam în calitate de client şi destinatar, în scopul aflării valorii de piaţă a imobilului, în vederea vânzării-cumpărării.
Lucrarea se realizează în baza notei de comandă a clientului.
Având în vedere codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi destinatar.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietăţii

Proprietarul terenului este COMUNA PERIAM, „intabulare, drept de proprietate domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1".
Proprietatea este înscrisă în CF 404127, top 404127, şi figurează cu descrierea "intravilan", categoria de folosință "curți construcții".
În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziţia evaluatorului nu există mențiuni.
Pe terenul supus evaluării se află o construcție de tip anexă, proprietate a dnilor Borsos Ladislau și soția, Borsos Georgeta.
Din informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului şi potrivit discuţiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricţii sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiţii evaluatorul a estimat valoarea de piaţă pentru proprietăţi nespecializate, aşa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR.

Având în vedere că metodologia aplicată a ţinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietăţii şi factorii de prudenţă asumaţi in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piaţă" utilizabile pentru scopul exprimat.

1.5. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia proprietăţii a fost realizată în data de 12.04.2022, de către Ioana-Livia Lupşa și Ursu Romeo Petru în prezenţa reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimarii valorii. Moneda raportului.

Data de referinţă a evaluării este 12.04.2022. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalităţi şi termene de plată

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

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării relizate în prezentul raport este valoarea de piaţă pentru proprietăţile nespecializate, asa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost folosită metoda comparaţiei directe - au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate,oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate.

1.9. Responsabilităţile faţă de terţi

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

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

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

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat exclusiv scopului precizat şi exclusiv pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului sau al clientului.

1.11. Surse de informaţii

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

- Informaţii privind situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către proprietar
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2020
- Suport de curs pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare elaborat de ANEVAR
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenţii imobiliare, ziare şi internet.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăţii

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 404127 Periam, top 404127, în zona de agrement Periam Port, proprietate a Comunei Periam. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafaţa de 150 mp.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul terenului este COMUNA PERIAM, „intabulare, drept de proprietate domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1". Proprietatea este înscrisă în CF 404127, top 404127, şi figurează cu descrierea "intravilan", categoria de folosință "curți construcții".
În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziţia evaluatorului nu există mențiuni.
Pe terenul supus evaluării se află o construcție de tip anexă, proprietate a dnilor Borsos Ladislau și soția, Borsos Georgeta.
Din informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului şi potrivit discuţiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricţii sau limitări deosebite.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăţi şi localizare

Proprietatea este amplasata în zona de agrement Periam Port.
Localitatea Periam se situează în județul Timiș, la 55 km de municipiul Timişoara.
Zona în care este amplasata proprietatea supusă evaluarii este o zona de agrement, cu case de vacanță.

2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafaţa de 150 mp.
Terenul este fără denivelări şi impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.
Utilităţile aflate pe strada pe care se află terenul sunt rețeaua de curent electric.

2.5. Analiza pieţei imobiliare specifice

2.5.1. Considerente privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale

Piata imobiliara este interactiunea dintre persoanele care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente, numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietăţille imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

2.5.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piaţa specifică proprietăţii evaluate este piaţa proprietăţilor imobiliare de tip teren intravilan.
Piaţa proprietăţilor imobiliare- terenuri libere intravilane a avut o perioadă de scădere la nivelul jud. Timis, influenţată de contextul economic general.

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

2.5.3. Analiza cererii

Pe piaţa imobiliară cererea constituie numărul potenţialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp, în situaţia în care alţi factori precum populaţia, venitul, preţurile viitoare şi preferinţele consumatorilor rămân constante.
Cererea de proprietati imobiliare de tip teren intravilan este in stagnare. Acest tip de proprietăţi pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuintă şi doresc să o construiască, sau pentru cele care doresc o noua locuintă, pentru societati de profil care cumpără pentru a vinde mai tarziu sau a construi şi 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 preţuri, în cadrul unei anumite pieţe, într-un anumit interval de timp, în situaţia în care costurile forţei de muncă şi costurile de producţie 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 pieţei

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.

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, ţinând cont de tipul proprietăţii (teren intravilan) şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibila pentru proprietatea analizată este aceea de teren intravilan. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplineşte condiţia de fizic posibilă, este fezabilă financiar şi este maxim productivă.

3.2 Evaluarea terenului prin comparaţie directă

Comparaţia directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat. Estimarea chiriei pe piaţă, a costurilor, deprecierea şi alţi parametri ai valorii pot fi obţinuţi prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate în metoda comparaţiei directe, pentru a determina corecţiile ce trebuie făcute la preţurile de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a tehnicii comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este direct în relaţie cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează 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 configuraţia acestuia;
- gradul de ocupare cu constructii
- utilitatile existente.

Grila de comparaţii 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	tranzacţie	tranzacţie	tranzacţie
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 corecţia totala brută cea mai mică. Aceasta este comparabila 1.
Rezultă:

Vteren = 9,5 euro/mp

Vpropr. = 7.041 ron (1.425 euro)

CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Ca urmare a aplicarii metodei de evaluare rezultatul obtinut este:

Abordarea prin comparatia vanzarilor: 7.041 ron (1.425 euro)

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

7.041 ron
1.425 euro

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

- valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile generale si specifice aferente perioadei aprilie 2022;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9412 lei valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- 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 cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificam că afirmaţiile prezentate si susţinute in acest raport sunt adevărate si corecte, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere professional nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătura cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţata de apariţia unui eveniment ulterior, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către Asociația Naţionala a Evaluatorilor Autorizaţi din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

Proprietatea a fost inspectata personal de către evaluator în prezenţa reprezentanţilor proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupşa

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

ANCPI

Nr. cerere	3477
Ziua	18
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare 100113295351

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404127 Periam

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4715
Nr. topografic:4141/2099/1/8/88

Adresa: Loc. Periam, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	404127	150	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	404127-C1	Loc. Periam, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10089 / 01/08/2007		
Hotarare nr. HCL 29, din 09/03/2007 emis de CONSILIUL LOCAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA PERIAM**, domeniu privat	
26818 / 12/11/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5656, din 09/11/2018 emis de Grui Emil Simion;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **BORSOS LADISLAU**, cu sotia	
	2) **BORSOS GEORGETA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

TIMIŞOARA IRCONS EVAL SRL

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

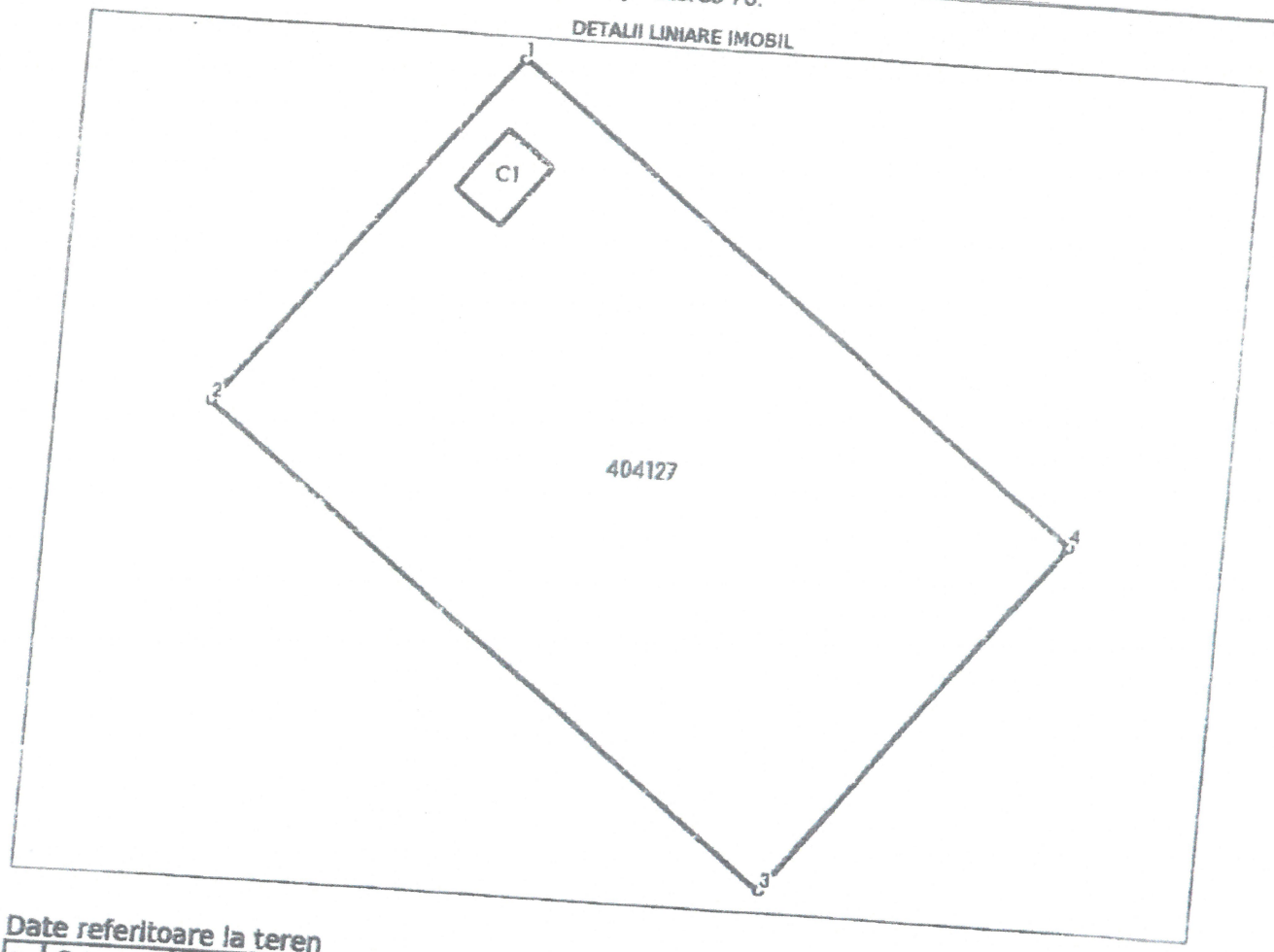
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
404127	150	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	150	-	-	4141/2099/1/8/88	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	404127-C1	constructii anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; ANEXA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.588
2	3	15.719
3	4	9.586
4	1	15.576

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare or fire la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiune 1.1