

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SATCHINEZ
JUDEȚUL TIMIȘ

Localitatea Satchinez, Str.Daliei, Nr.82, cod 307365 -
Tel: 0256/379500 - Fax: 0256/379502
E-mail: primariasatchinez@yahoo.com - www.satchinez.ro

HOTĂRÂREA nr. 160 /12.12.2017

**privind vânzarea cu drept de preempțiune, a unui teren aparținând
domeniului privat al comunei Satchinez, situat în localitatea
Hodoni , strada Germană,nr.16**

Consiliul Local Satchinez, județul Timiș, întrunit în ședință ordinară în data de 12.12.2017
Având în vedere :

- a) referatul de aprobare a Primarului Comunei Satchinez,raportul de specialitate a compartimentului de resort și avizul favorabil al comisiei pentru buget,finanțe,fonduri europene ,patrimoniu, administrarea domeniului public și privat al comunei, servicii publice, comerț,
- b)cererile nr.792/04.12.2017 și nr.301/12.05.2017 prin care Stănilă Petru, din localitatea Hodoni,str.Germană,nr.16 solicită vânzarea terenului aferent casei;
- c) prevederile H.C.L nr.72/ 29.05.2017 privind aprobarea rectificării suprafeței de la 1.439 mp la 1.387 mp pentru imobilul cu nr.top:432/a, înscris în C.F cu nr.401693, Comuna Satchinez, sat.Hodoni ,str.Germană ,nr.16,jud.Timiș și trecerea acestei suprafețe în domeniul privat al comunei;
- d)extrasul de carte funciara nr. 401693/27.11.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timiș, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timișoara;
- e)raportul de evaluare înregistrat cu nr.8051/08.12.2017 întocmit de S.C Consulting Mix S.R.L Timișoara, prin expert evaluator ing.Poenaru Mircea
- f) prevederile art.23 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare
- g)prevederile art. 36, alin. (2), lit. "c", alin. (5), lit. "b" ,art.121 și art. 123, alin. (2), alin. (3) si alin. (4) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;
În temeiul art.36, art. 45 alin.3 , art.115, alin.1, lit.,,b" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, a unui teren aparținând domeniului privat al comunei Satchinez, situat în localitatea Hodoni , strada Germană, nr.16, identificat prin extras de carte funciara nr.401693/27.11.2017, în suprafață de 1.387mp, eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timișoara, către Stănilă Petru și soția sa Stănilă Ana ;

Art.2. Se însușește raportul de evaluare elaborat de S.C CONSULTING MIX S.R.L-Timișoara prin expert evaluator - ing.Poenaru Mircea întocmit la sfârșitul lunii noimebrie 2017, privind terenul intravilan aflat în domeniul privat al comunei Satchinez în suprafață de 1.387mp, situat în localitatea Hodoni pe strada Germană,nr.16, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3.- (1) Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare și este în valoare de 32.200 lei- inclusiv T.V.A.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 36 de luni, în numerar la casieria Primăriei Comunei Satchinez, iar ulterior achitării contravalorii terenului se vor perfecta actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public .

(3) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 1 % și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

Art.4. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 25 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Satchinez poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

Art.5. Prețul de vânzare nu va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale ,taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare, care vor fi suportate de cumpărător.

Art.6. Sumele obținute din vânzarea acestui teren va constitui venit la bugetul local al comunei Satchinez.

Art.7. Se mandatează viceprimarul comunei, doamna Dan Anca Claudia să semneze oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului comunei și se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș ;
- Primarului Comunei Satchinez ;
- Viceprimarul Comunei Satchinez
- Compartimentului Contabilitate, Impozite și Taxe Locale
- Domnului Stănilă Petru și soției sale Stănilă Ana

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CERMIAN GHEORGHE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
CLIMESCU CIPRIAN-MARIAN**

Total consilieri locali în funcție	4
Prezenți	4
Pentru	10
Împotrivă	0
Abțineri	1

S.C. CONSULTING MIX S.R.L. TIMIȘOARA
Timișoara, strada Uranus, nr. 15, sc.A, ap. 4
Tel/Fax: 0356445417
Mobil:0723352585
E-mail: poenarumircea@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE (TEREN)

situat în localitatea Hodoni, strada Germană, nr 16

Client: Stănilă Ana și Stănilă Petru

Proprietar: Comuna Satchinez

Utilizator: Stănilă Ana și Stănilă Petru și Primăria comunei Satchinez

Elaborat de:

Ing. POENARU MIRCEA

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

NOIEMBRIE 2017

CUPRINS

CUPRINS.....	1
SINTEZĂ.....	3
CAPITOLUL I - DATE GENERALE.....	4
I.1. Identificarea evaluatorului.....	4
I.2. Identificarea clientului și a Utilizatorului raportului.....	4
I.3. Scopul evaluării.....	4
I.4. Data evaluării.....	4
I.5. Data întocmirii raportului.....	4
I.6. Data inspecției.....	5
I.7. Identificarea bunurilor evaluate.....	5
I.8. Drepturile de proprietate evaluate.....	5
I.9. Definiția valorii juste.....	5
I.10 Ipoteze și condiții limitative.....	5
I.10.2 Condiții limitative.....	8
I.11. Clauze de nepublicare.....	8
I.12. Surse de informare.....	9
I.13. Premiza valorii.....	9
I.14. Dreptul evaluat.....	9
I.15. Modalități de plată.....	9
CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.....	10
II.1. Descrierea juridică.....	10
II.2. Date despre amplasare.....	10
CAPITOLUL III - DESCRIEREA ȘI ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	11
III.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.....	11
III.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	11

Amey

Raport de evaluare – proprietăți imobiliare

III.3. Analiza cererii.....	12
III.4. Analiza ofertei	12
III.5. Echilibrul pieței	12
CAPITOLUL IV - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE.....	14
IV.1. Cea mai bună utilizare.....	14
IV.2. Procedura de evaluare.....	15
DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE.....	16
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	16
CAPITOLUL V – REZULTATELE EVALUĂRII	17
V.1. Rezultatele evaluării	17
V.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	17
ANEXE.....	18
Fișe de calcul	
Documente Utilizator	

Heey

SINTEZĂ

OBIECTUL EVALUAT: Teren intravilan

ADRESA: Hodoni, strada Germană, nr 16

ZONA: periferică

TIPUL PROPRIETĂȚII: bun imobil din categoria terenurilor

Teren ocupat de o casă familiară cu 1 proprietar

PROPRIETAR: Comuna Satchinez

CLIENT: Stănilă Ana și Stănilă Petru

UTILIZATORUL LUCRĂRII: Stănilă Ana și Stănilă Petru și Primăria comunei Satchinez

DATA EVALUĂRII: 27.11.2017

CURS VALUTAR: 1 dolar USA = 3.8897 lei și 1Euro = 4.6431 lei

CARTE FUNCİARĂ: 401693 Hodoni

NR. TOP: 401693

SCOPUL LUCRĂRII: Estimarea valorii juste a terenului în vederea cumpărării de către client.

METODE DE EVALUARE UTILIZATE: - Abordarea prin Metoda comparațiilor de piață

REZULTATUL EVALUĂRII:

Valoarea terenului în suprafață de 1.387 mp este de $V = 32.200$ lei

Valoarea conține TVA-ul

Redactat

Timișoara

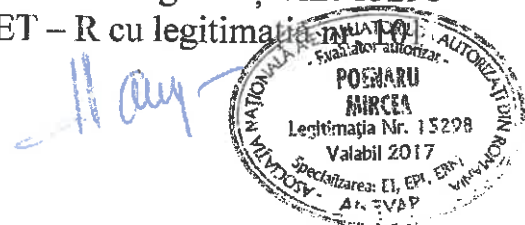
30.11.2017

Expert evaluator:

Ing. Poenaru Mircea

Membru ANEV AR cu legitimația nr. 15298

Membru CET – R cu legitimația nr. 101



CAPITOLUL I - DATE GENERALE

I.1. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Poenaru Mircea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – cu legitimația nr.15298 în specialitățile: evaluator Intreprindere; evaluator bunuri imobile și evaluator bunuri mobile, membru al Corpului Experților Tehnici din România – Filiala Timiș evaluator bunuri imobile, având carnet nr.101, domiciliat în Timișoara, strada Uranus, nr, 15, ap.4, tel 0723352585, tel/fax 0356/445417, e-mail: poenarumircea @ gmail.com.

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea familiei Stănilă Ana și Stănilă Petru, cu domiciliul în localitatea Hodoni, strada Germană, nr. 16, în calitate de client și utilizator al raportului.

Utilizatorul lucrării este și Primăria comunei Satchinez

Evaluatorul nu-si asuma răspunderea decât față de client si utilizatorul lucrării

I.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii juste la data de 27.11.2017 a terenului în vederea cumpărării de către client.

I.4. Data evaluării

Evaluarea a fost efectuată la nivelul datei de 27.11.2017, luându-se în considerare un curs valutar de schimb de: 1 USD= 3.8897 lei și 1 Euro = 4.6431 lei, la cursul valutar anunțat de B.N.R.

I.5. Data întocmirii raportului

Raportul a fost întocmit la nivelul datei de data de 30.11.2017

Poenaru

I.6. Data inspecției

Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de evaluator la data de 27.11.2017

I.7. Identificarea bunurilor evaluate

Bunul supus evaluării este un teren situat în localitatea Hodoni, strada Germană, nr 16.

I.8. Drepturile de proprietate evaluate

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. 401693 bunul supus evaluării aparține Statului Român în administrarea Consiliului Popular al comunei Satchinez.

Presupunem că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra bunului.

Presupunem de asemenea că bunul nu este supus vreunei restricții de ordin juridic, sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate.

I.9. Definiția valorii juste

Evaluarea executată conform prezentului raport, reprezintă o estimare a valorii juste a activelor, așa cum aceasta este definită în Standardul de Evaluare ANEVAR – Evaluarea pentru raportarea financiară SEV 300

Totodată stabilirea valorii juste are la bază prevederile IFRS 13- Evaluarea la valoarea justă.

Acest standard este aplicabil valorii juste a unei proprietăți.

Definirea valorii juste:

Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

In elaborarea lucrării s-au luat in considerare toți factorii care ar putea influenta valoarea de piață a proprietatii imobiliare, nefiind omisa deliberat nici o informație care ar putea sa mareasca sau sa diminueze valoarea acesteia.



Menționam ca evaluatorul a folosit informațiile și datele culese la fata locului, actele de proprietate prezentate și declarațiile reprezentantului proprietarului.

De asemenea s-au utilizat informații culese de pe piața imobiliară specifică cu privire la prețuri de tranzacționare și prețuri de concesionare pentru astfel de terenuri

I.10 Ipoteze și condiții limitative

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

I.10.1. Ipoteze:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil dacă nu se specifică altfel;
- Bunurile sau evaluat ca fiind libere de orice sarcini dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunurilor;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, subsolului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții și nici pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației bunurilor ;

Handwritten signature

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a bunurilor în cauză, ci a luat în considerație elementele de construcții în baza constatărilor vizuale la fața locului;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, ci a luat în considerație elementele de construcții în baza constatărilor vizuale la fața locului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;



- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate;

I.10.2 Condiții limitative

- Orice valori estimate în raport se aplică întregului bun și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

I.11. Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar și client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile de la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, timp în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a destinatarului menționați la punctul 1.1.



Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

I.12. Surse de informare

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Informații privind situația juridică a proprietății, puse la dispoziție de către clientul lucrării.
- plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Inspecția proprietății împreună cu clientul.
- Surse bibliografice:
 - Standarde Internaționale de Evaluare, Ediția 2017.
 - BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL
 - Cartea Funciară nr 401693 Hodoni

I.13. Premiza valorii

Premiza valorii o reprezintă valoarea justă a terenului în vederea cumpărării de către client.

I.14. Dreptul evaluat

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului.

I.15. Modalități de plată

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



CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR

II.1. Descrierea juridică

Bunul imobil supus evaluării aparține comunei Satchinez conform Extrasului de Carte Funciară nr. 401693, act 228086/09.11.2017.

Categoria de folosință este curți construcții.

Suprafața totală a terenului din acte este de 1.439 mp iar cea măsurată este de 1.387 mp.

Terenul este ocupat de familia Stănilă Ana și Stănilă Petru

Solicitantul cumpărării terenului este familia Stănilă Ana și Stănilă Petru, cu domiciliul în localitatea Hodoni, strada Germană nr. 16(fost 369).

Pe teren se află construcții tip P, casa de locuit în suprafață de 83 mp înscris în C.F. și 2 anexe în suprafață de 24 respectiv 20 mp, neînscrise în C.F. Suprafața construită totală a construcțiilor este de 127 mp care sunt în proprietatea familiei Stănilă Ana și Stănilă Petru. Se presupune că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra bunurilor.

Se presupune că bunurile imobile nu sunt supuse vreunei restricții de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate.

II.2. Date despre amplasare

Terenul spus evaluării se găsește amplasat în intravilanul localității Hodoni, în zona periferică.

Strada pe care se află terenul este pietruită.

Terenul este plat.

Utilitățile care se găsesc în zonă sunt curent electric, apă.

Imobilul beneficiază de toate facilitățile oferite de sat.

CAPITOLUL III - DESCRIEREA ȘI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau a serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

III.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Acesta este un teren. Proprietatea este situată în satul Hodoni, în zona periferică a localității.

Proprietatea a fost exploatată și ocupată de către chiriaș. Proprietatea este situată într-o zonă de case vechi, din punct de vedere edilitar în stagnare. În acest perimetru există case unifamiliale, construite înainte de 1989.

III.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri.

Pe piață cererea de cumpărare de terenuri în zonă este mică.

Analiza cererii de terenuri în zona Hodoni se poate efectua prin identificarea terenurilor și persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere

Sunt căutate terenuri la care accesul să fie facil. Cererea de proprietăți imobiliare de tip teren este mică, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalităților de finanțare.

III.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care vând terenuri sunt persoane fizice care doresc să-și construiască o altă locuință, persoane care se mută din localitate sau care au primit o moștenire. De asemenea se mai vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

III.5. Echilibrul pieței

Piața imobiliară a terenurilor este săracă pentru că nu există cerere (exprimată mai degrabă ca dorința de cumpărare a unui teren). Este imposibil a se rezolva problema crizei de terenuri și este greu de estimat momentul în care situația se va schimba.



În prezent cererea de proprietăți rezidențiale de tip teren, în zonele ale localității este mică comparativ cu oferta existentă pe piață. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.



CAPITOLUL IV - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

IV.1. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor, dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară pentru locuit. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietarii imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Ca urmare cea mai bună utilizare a terenului în sensul prevăzut de IVS este cea prezentă, adică curți construcții, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

IV.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Abordarea prin comparația vânzărilor (de piață) constă în analiza prețurilor de vânzare recentă de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzacționate pe piață, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate ,pentru a se ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a găsi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplică corecții ale prețurilor bunurilor imobile asemănătoare vândute sau oferite spre vânzare pentru a asigura comparabilitatea între acestea pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație.

Este o abordare aplicabilă la toate tipurile de bunuri imobile când există suficiente tranzacții recente cu date sigure care să indice caracteristicile valorii de pe piață.

Sursele de informare sunt, în general cele legate de publicitate (ziare ca „Publitem”, „Renașterea Bănățeană” etc), internet, discuții cu cei care au efectuat tranzacții similare.

După ce datele de piață au fost culese se trece la analizarea lor și ordonarea lor într-o grilă de date.

Se alege criteriile de comparație și se elaborează o analiză comparativă pe fiecare criteriu în parte.

Se fac corecțiile pentru pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizează corecțiile rezultate și se stabilește valoarea finală.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale bunurilor imobile și tranzacțiilor care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piață.

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor de piață este de: **32.200 lei**

DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE

Posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că în limita informațiilor și cunoștințelor deținute, afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Certificăm de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

De asemenea certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de posibilitatea apariției unui eveniment ulterior.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională.

CAPITOLUL V – REZULTATELE EVALUĂRII

V.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării abordării de evaluare s-a obținut următoarea valoare:

- prin metoda comparațiilor de piață – 32.200 lei

V.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Ținând cont de scopul evaluării, de informațiile de piață obținute, care au stat la baza aplicării lor și ținând cont de valorile rezultate prin aplicarea abordărilor valoarea de piață în opinia evaluatorului este de :

Valoarea justă în opinia evaluatorului de la care se pornește negocierea în vederea vânzării este de : 32.200 lei

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

- valoarea a fost exprimată ținând cont de ipoteze, condiții limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea conține TVA-ul

Timișoara,
30.11.2017

Expert evaluator,
Ing Poenaru Mircea



ANEXE

[Signature]

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(TEREN APARTINÂND PRIMĂRIEI COMUNEI SATCHINEZ.)**

C.F. 401693 SATCHINEZ (SAT Hodoni) cu nr. top 401693	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Suprafata	1.387,00	1.000	3.000	5.880	1.439
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6,00	2,00	4,00	5,77
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		6,00	2,00	4,00	5,77
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,90	0,30	0,60	0,87
Pret corectat		5,10	1,70	3,40	4,90
	0				
Localizare		mai favorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	50%	5%	0%
Pret corectat	0	5,10	2,55	3,57	4,90
	0				
Acces		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5,10	2,55	3,57	4,90
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5,10	2,55	3,57	4,90
Utilitati	en-el, apă, tel.	la poarta	en-el, apă, tel.	la poarta	en-el, apă, tel.
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,15	0,00	-0,15	0,00
Pret corectat		4,95	2,55	3,42	4,90
Suprafata	1.387,00	1.000	3.000	5.880	1.439
Corectie procentuala		0%	20%	25%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,51	0,86	0,00
Pret corectat		4,95	3,06	4,28	4,90
Altele					
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		4,95	3,06	4,28	4,90
Total corectie bruta		1,05	1,66	1,78	0,87
		total corectie bruta cea mai mica			
	rotund		5,00 EUR/mp		
Valoarea estimata total cu TVA		6.940 €	32.200 lei		
Valoarea estimata total fără TVA		5.832 €	27.060 lei		
Curs valutar	4,6431		lei/euro		

Hay

A. Vanzare Teren Hodoni , 6000 €

13 Ianuarie 2017

-
- Pret Vanzare:6000 €
- Suprafata Teren1000 m²
- Telefon: **0741140921**

Vand teren pentru casa in hodoni cu apa si curentul la poarta, front stradal 17 m, 1000 mp

B. vand teren intravilant in Barateaz

2 EUR

Timis, Barateaz

Valabil din 22.08.2017 09:38:52

Contacteaza utilizatorul

0730435580

Descriere

Ofer spre vanzare, la 25 km de Timisoara, teren intravilant 3000 mp, cu nr de casa in Barateaz la numai 2 euro/mp la intrare in sat dinspre Baile Calacea. , suprafata totala: 3000

C. VAND teren CALACEA SAT -FS-41m

Calacea, Timis

4 EUR

actualizat in urma cu 4 zile

Contacteaza utilizatorul

0741653188

Hay

Detalii

Judet Timis

Localitatea Calacea

Tip contract De vanzare

Categoria Terenuri

Subcategoria Teren intravilan

Suprafata terenului 5.880m²

Pret 4 EUR

Pret (RON) 18 RON

Front stradal 41 m²

Descriere

Proprietar vand teren 5880m² in Calacea Sat la 24 km de Timisoara/3 km de comuna Ortisoara/3 km de Baile Calacea.

Front Stradal 41 m .

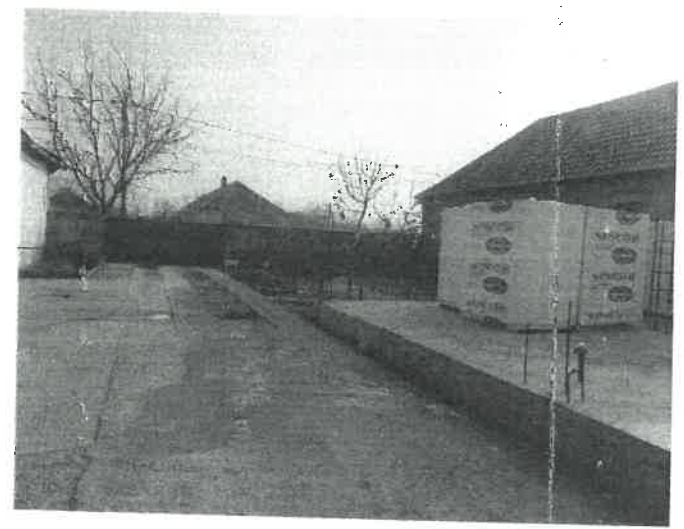
A existat casa pe teren.Utilitati la poarta.

Vanzare Teren Hodoni , 8300 €

De vanzare

Teren plat 1439 mq hodoni jud timis strada vale nr 4

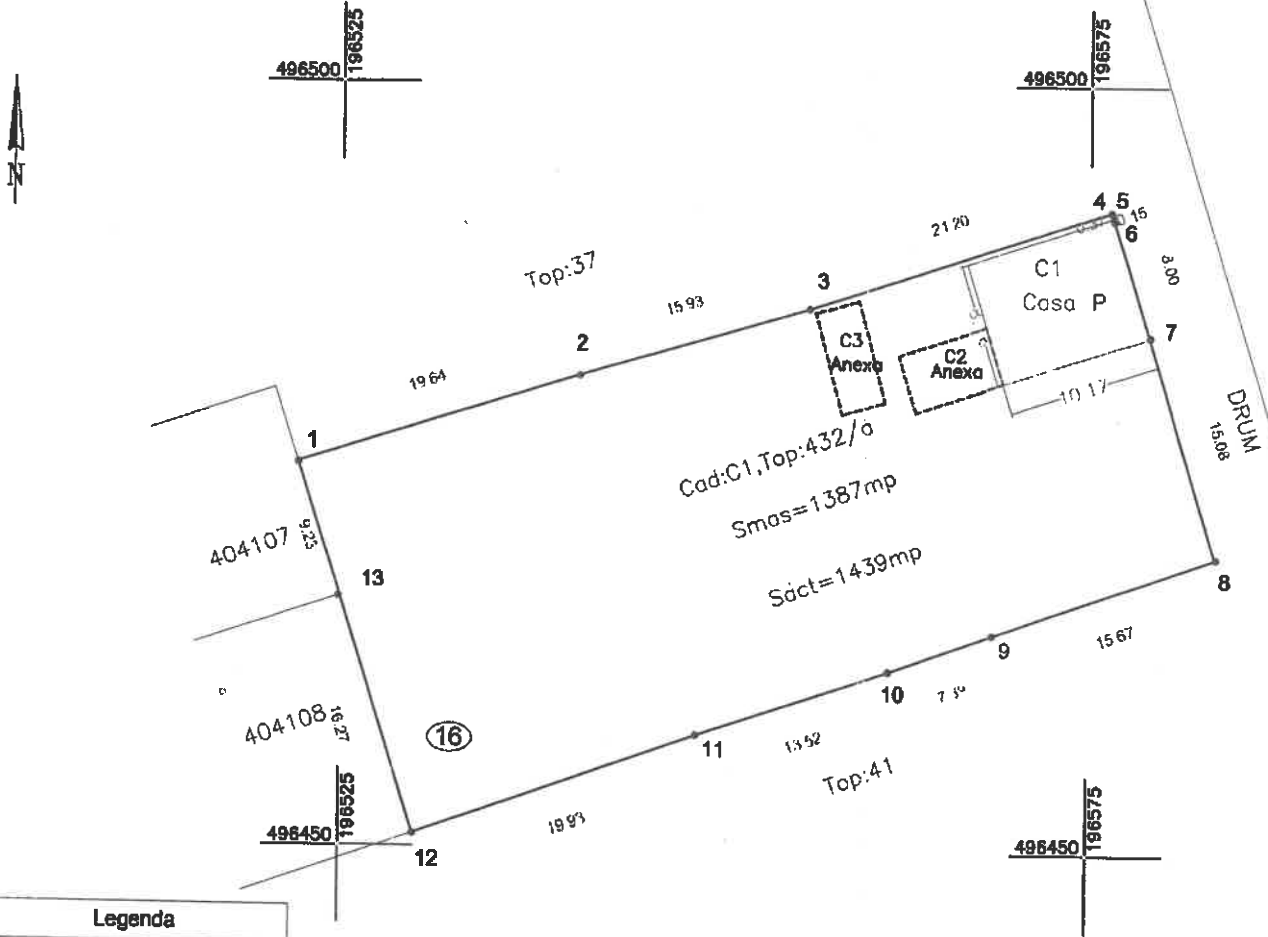
oferta #13928612



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Hany" or "Hany-".

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
TOP:432/a	1387	Intravilan, nr TOP:432/a- sat HODONI,NR.16	
NOU			
Cartea Funciara nr.	401693	UAT	SATCHINEZ



Legenda	
	limita constructie
	limita parcela
	numar postal

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuни
TOP:432/a	CC	1387		Teren intravilan neimpregmuit
Total		1387		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentiuни
C1	CL	83	CONSTRUCTIE DE LOCUIT (CASA P) INSCRISA IN CF
C2	CA	24	CONSTRUCTIE ANEXA NEINSCISA IN CF
C2	CA	20	CONSTRUCTIE ANEXA NEINSCISA IN CF
Total:		127	
Suprafața din act =		1439 mp	
Suprafața totală măsurată a imobilului =		1387 mp	

Executant P.F.A. Pordea Vlad Andrei

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren



Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa

[Handwritten signature and official stamp]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401693 Satchinez

Nr. cerere	228086
Ziua	09
Luna	11
Anul	2017



Cod verificare
100053062747

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:477 Hodoni
Nr. topografic:432/a

Adresa: Loc. Hodoni, Str Germana, Nr. 16, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401693	Din acte: 1.439 Masurata: 1.387	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 401693-C1; TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
228086 / 09/11/2017	
Act Administrativ nr. 72, din 29/05/2017 emis de PRIMARIA SATCHINEZ;	
B3 1/1 1) COMUNA SATCHINEZ, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	7.394
6	7	15.673
7	8	15.085
8	9	8.005
9	10	0.151
10	11	0.371
11	12	21.199
12	13	15.93
13	1	19.635

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta internă nr.5028820/09-11-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

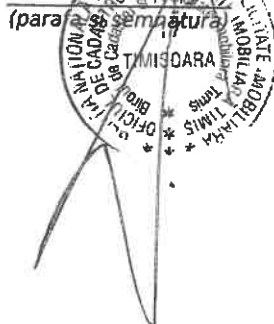
Data soluționării,
15-11-2017

Data eliberării,
/ /

27 NOV. 2017

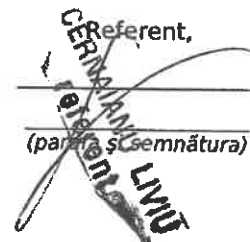
Asistent Registrator,
CORINA - ILEANA GALAPIS

(parașemnată)



Referent,

(parașemnată)



[Handwritten signature]