

STUDIU DE OPORTUNITATE

STUDIU PRIVIND STABILIREA SOLUȚIEI OPTIME REFERITOARE LA TERENUL SITUAT ÎN COMUNA PESAC ȘI EVIDENȚIAT ÎN:

- C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top. 40166808, în suprafață totală de 2.000 mp

CAP. I. Date generale

1.1. Elaborator

PRIMĂRIA COMUNEI PESAC

1.2. Autoritatea contractantă

Consiliul Local al Comunei Pesac

1.3. Obiectivul studiului

Prezentul studiu are ca obiectiv stabilirea soluției optime privind un bun imobil din patrimoniul privat al Comunei Pesac, respectiv:

- terenul situat în intravilanul comunei și evidențiat în C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top.401668, în suprafață totală de 2.000 mp, aflat în proprietatea Comunei Pesac, patrimoniu privat și în administrarea Consiliului Local al Comunei Pesac.

1.4. Cadrul legal

Acest studiu este realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **Legea nr.215/2001** privind administrația publică locală, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța Guvernului nr.21/2002** privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Administrație Publică nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Art.1. Terenul care urmează să fie vândut este proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat, situat în intravilanul comunei și este evidențiat în C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top.401668, în suprafață totală de 2.000 mp, imobil aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Pesac.

CAP.II. Motivația vânzării:

Art.2. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri, sunt următoarele:

- prevederile art.123 alin.2 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală-republicată, care prevede că imobilele (terenuri, în cazul de față) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul unei vânzări, dar numai prin licitație publică, organizată potrivit legii;
- administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Pesac prin atragerea de investiții, dar și de venituri suplimentare la bugetul local, cu atât mai mult cu în prezent aspectul neplăcut și degradat al terenului aduce un prejudiciu de imagine comunei.

CAP.III. Elemente de preț:

Art.3. Prețul de pornire a licitației pornește de la suma de **54.051 lei**, sumă stabilită conform raportului de evaluare întocmit de S.C. Hanga Consult S.R.L. și înregistrat la Primăria Comunei Pesac sub nr.1685/22.04.2018. Pasul de strigare este de **50 lei**.

CAP. IV. Caracteristicile vânzării terenului

Art.4. (1) Crearea unei investiții care să cuprindă:

- construirea unui Cămin de bătrâni – în mod obligatoriu;
- construirea unei Săli de evenimente – în mod facultativ.

(2) Cumpărătorul are obligația **păstrării destinației imobilului** mai sus menționat pe o perioadă de **minim 10 ani** de la data semnării contractului de vânzare în fața notarului public, în caz contrar, cumpărătorul pierde dreptul de proprietate asupra întregului imobil existent la data constatării încălcării obligației prevăzute la alineatul 3 al prezentului articol, iar contractul de vânzare se reziliază de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și/sau altă formalitate în instanță în situația în care cumpărătorul schimbă destinația terenului în cauză.

CAP.V. Modalitatea de vânzare a terenului

Art.5. Procedura de vânzare propusă este prin licitație publică deschisă cu strigare, modalitate prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta oferta sa.

Art.6. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile cuprinse în Caietul de sarcini, anexă la **P.H. nr.2/22.03.2018**.

În acest sens, licitația se va desfășura cu respectarea prevederilor art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.b, ale art.45 alin.3, ale art.119 și art.121 alin.1 și ale art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea terenului intravilan aflat în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat, și în administrarea Consiliului Local Pesac, respectiv:

- *Terenul înscris în C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top 401668, în suprafață totală de 2.000 mp*

Dispoziții generale

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile minime în care se desfășoară licitația publică pentru vânzarea terenului intravilan înscris în:

- **C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top 401668, în suprafață totală de 2.000 mp.**

1. SCOPUL LICITAȚIEI

1.1. Vânzarea terenului intravilan înscris în **C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top 401668, în suprafață totală de 2.000 mp**, teren aflat în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat și în administrarea Consiliului Local Pesac se va realiza prin licitație publică, organizată potrivit legii, iar vânzarea e determinată de faptul că prin vânzarea terenului în cauză se va putea realiza o investiție de natură socială solicitată și necesară în comunitatea locală, dându-se în același timp și o destinație utilă și plăcută terenului în cauză, iar pe de altă parte, se va aduce un venit la bugetul local al Comunei Pesac.

2.OBIECTUL LICITAȚIEI

2.1. Obiectul licitației este vânzarea terenului intravilan înscris în **C.F. nr.401668** a Comunei Pesac, având nr. top 401668, în suprafață totală de 2.000 mp, teren aflat în proprietatea Comunei Pesac, domeniul privat, și în administrarea Consiliului Local Pesac.

2.2. (1) Prețul de vânzare se licitează avându-se în vedere prețul de stabilit prin raportul de evaluare întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L. și înregistrat la Primăria Comunei Pesac sub nr. 839/02.03.2018, adică se va porni de la suma de **54.021 lei**. Pasul va fi de **50 lei**.

(2) Licităția va avea loc la sediul Primăriei Pesac, nr.360, Jud. Timiș și va respecta prevederile art.123 alin.1 și 2 din **Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală**, republicată (r1) și modificată, precum și potrivit prevederilor hotărârilor Consiliului Local Pesac. Termenul limită de depunere a documentelor, precum și data și ora desfășurării licitației se vor stabili prin dispoziție a primarului Comunei Pesac. Informații suplimentare se pot obține la telefon/fax: 0256-382888.

(3) Terenul propus pentru vânzare prin licitație publică se află în intravilanul Comunei Pesac și este proprietatea privată a Comunei Pesac.

(4) Se stabilește ca destinația imobilului-teren scos spre vânzare să fie acela de **teren pentru construirea, în mod obligatoriu, a unui Cămin pentru bătrâni** și, în mod facultativ, a unei Săli de festivități.

(5) Cumpărătorul are obligația păstrării destinației imobilului mai sus menționat pe o perioadă de minim 10 ani de la data semnării contractului de vânzare în fața notarului public, în caz contrar, cumpărătorul pierde dreptul de proprietate asupra întregului imobil existent la data constatării încălcării obligației prevăzute la alineatul 3 al prezentului articol, iar contractul de vânzare se reziliază de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și/sau altă formalitate în instanță în situația în care cumpărătorul schimbă destinația terenului în cauză.

3.CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1. Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică care acceptă condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

3.2. CONDIȚIILE SUNT :

Cei care doresc să participe la licitație pentru oricare dintre cele două terenuri, au următoarele obligații:

1. să depună o cerere de înscriere la primărie; persoanele fizice trebuie să depună copie după actul de identitate, precum și Certificatul fiscal pentru dovedirea bonității fiscale; persoanele juridice trebuie să depună actele firmei în copie xerox, precum și delegația reprezentantului

legal al acesteia și o copie xerox de pe actul de identitate, precum și Certificatul fiscal pentru dovedirea bonității fiscale;

2. să depună documente constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local al Comunei Pesac;
3. să constituie o **taxă de garanție de 200 lei**, care se restituie pentru cei declarați necâștigători; solicitanții înscriși, dar care nu se prezintă la licitație, pierd garanția; garanția se achită până la data licitației, respectiv cu 30 de minute înainte de începerea licitației; celui declarat câștigător i se reține taxa ca avans la prețul la care a adjudecat bunul, iar dacă nu achită contravaloarea integrală a bunului la termenul stabilit în caietul de sarcini, pierde taxa de garanție, pierde dreptul asupra bunului adjudecat și se va organiza o nouă licitație, la aceasta nemaivând dreptul să participe; chitanța cu plata taxei de garanție se va anexa la cerere, ca o condiție esențială de participare la licitație; garanția se depune în lei la casieria instituției sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Pesac, cod fiscal 23062754, cont nr. RO38TREZ62721390207xxxxx deschis la Trezoreria Sănnicolau Mare, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea terenului;
4. să plătească o **taxă de participare** la licitație în sumă de **200 lei** care reprezintă cheltuieli de publicitate, rechizite, organizare a licitației, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanța care dovedește achitarea taxei de participare; taxa de participare se poate achita până la data licitației, respectiv cu 30 de minute înainte de începerea licitației, constituind venit la bugetul local;
5. alte documente solicitate de organizatorul licitației;
6. participanții la licitație vor cumpăra **caietul de sarcini la prețul de 200 lei**; acesta poate fi găsit la sediul primăriei, zilnic, de luni până vineri, între orele 8,00-16,00; participanții vor depune și chitanța din care reiese că au achiziționat prezentul caiet de sarcini. În cazul participanților care au cumpărat caietul de sarcini imediat înaintea licitației, există posibilitatea să se amâne licitația cu 30 de minute, pentru a se acorda timpul necesar studierii caietului de sarcini.

4. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

4.1. Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

4.2. În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

4.3. Comisia de licitare stabilește fișa participanților, pe baza documentelor depuse și în ordinea cronologică a înregistrării cererilor de înscriere în registrul de evidență a Primăriei Pesac.

4.4. Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor în funcție.

4.5. Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 participanți care oferă prețul de pornire la licitație**.

4.6. Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație, precum și a condițiilor privind destinația imobilului în cauză și a termenului de păstrare a destinației respective.

4.7. Înainte de începerea licitației, documentele de capabilitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei, urmând ca aceștia să consemneze în scris cele constatate.

4.8. Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a fișei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea sau nu a condițiilor legale de desfășurare a licitației publice.

4.9. Se admit, ca participanți la licitație, solicitanții care îndeplinesc condițiile din prezentul caiet de sarcini.

4.10. La desfășurarea licitației prin **metoda ofertei directe** se întocmesc următoarele acte:

- fișa participanților;
- fișa de licitare;
- procesul-verbal de adjudecare.

4.11. **Prețul de strigare este de 54.021 lei, iar pasul este de 50 lei.**

4.12. Participanții la licitație, în ordinea fișei de participare, oferă pasul sau o sumă ce depășește pasul, în aceste condiții pentru următorul ofertant, prețul oferit este preț câștigat, de la care oferă din nou pasul sau o sumă care depășește pasul.

4.13. Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de licitare stabilit.

4.12. Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

4.13. Nu se poate face o ofertă sub valoarea pasului, indiferent de oferta anterioară.

4.14. Cel care se retrage de la licitație depune **o cerere** la comisia de licitare, menționând prețul la care s-a ajuns la licitație și va scrie în fișa de participare, în dreptul său, la poziția de strigare « mă retrag » și va semna.

4.15. Următorul participant va face oferta pornind de la prețul oferit anterior retragerii celui dinaintea sa, care s-a retras.

4.16. Licitația se încheie când mai rămâne un singur ofertant ce a oferit ca și consecință, ultima sumă, devenind suma adjudecată.

4.17. (1) Între oferte se acordă timpul rațional de gândire, iar participanții pot solicita lămuriri de la membrii comisiei de licitare, cu privire la obiectul licitației și la nivelul prețului la care s-a ajuns.

(2) Se declară câștigător participantul care a oferit suma cea mai mare, iar ceilalți s-au retras din licitație.

5. CONDIȚII DE ADJUDECARE

5.1. Imobilul-teren va fi adjudecat de cel care a oferit ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație. Ultimul ofertant care a oferit prețul cel mai mare, este declarat câștigător și va da o **declarație** din care să reiese că acceptă prețul și condițiile privind destinația terenului, că acceptă să plătească avansul, reprezentând taxa de garanție și se obligă ca în termen de 30 de zile de la data adjudecării să semneze contractul de vânzare în fața notarului public.

5.2. Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei prezenți și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatului licitației.

5.3. Contractul de vânzare se va încheia în fața notarului public în termen de 30 de zile de la data adjudecării, termen în care cumpărătorul are obligația achitării integrale a prețului cu care a fost adjudecat terenul, precum și a contravalorii raportului de evaluare a terenului în cauză.

5.4. Nesemnarea de către adjudecatul licitației a contractului de vânzare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de participare nu se va restitui. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

6. MODALITATEA DE ACHITARE A BUNULUI ADJUDECAT ȘI DE ÎNCHEIERE A PROCEDURII

6.1. Prețul de vânzare al terenului stabilit în urma licitației prin procesul verbal de adjudecare va fi achitat de către cumpărător în termen de 30 de zile de la data adjudecării. Plata se va face la casieria primăriei sau prin ordin de plată emis de cumpărător depus în contul Comunei Pesac, cod fiscal 23062754, cont nr. RO38TREZ62721390207xxxxx deschis la Trezoreria Sănnicolau Mare și se va efectua în lei.

6.2. Taxa de garanție reprezintă un avans plătit și se scade din prețul integral de vânzare al terenului.

6.3. Taxele ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.

6.4. Demersurile privind intabularea în coala C.F. îi revin cumpărătorului.

6.5. În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul terenului, în termen de 30 de zile de la data adjudecării, intervine nulitatea adjudecării, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

6.6. Cumpărătorul va achita la casieria primăriei, integral, în termen de 30 de zile de la data adjudecării, dar nu mai târziu de data semnării contractului de vânzare (*inclusiv în ziua semnării contractului*) și cheltuielile efectuate cu evaluarea terenului, conform facturii emise de evaluatorul S.C. Ircons Eval S.R.L.

7. ALTE PREVEDERI

7.1. Anunțul privind licitația publică – *care va fi publicat în două ziare, unul de circulație locală și unul de circulație națională* – va specifica faptul că în cazul în care imobilul scos spre vânzare nu este adjudecat de nici un participant la prima licitație, următoarea licitație va avea loc în prima zi de miercuri a fiecărei luni, până la adjudecare sau până când proprietarul terenului va decide altfel.

7.2. Împotriva actelor întocmite de comisia de licitare se poate face contestație, la judecătoria competentă teritorial, respectându-se procedura prealabilă de a depune o contestație la comisie, în termen de 15 zile de la adjudecare și în caz de nesoluționare, ori când contestatarul este nemulțumit de soluție, plângerea se depune la instanța de judecată, în termen de 30 de zile de la adjudecare sub sancțiunea decăderii din termenul de contestare.

7.3. Prețul **caietului de sarcini este de 200 lei** și se va achiziționa până la data desfășurării licitației, existând posibilitatea ca în cazul unor participanți care au cumpărat caietul de sarcini înaintea licitației, să se amâne licitația cu 30 minute, pentru a se acorda timpul necesar studierii caietului de sarcini.

7.4. Licitația este publică, dar nu pot participa la licitație decât cei care au achiziționat caietul de sarcini, au achitat toate taxele și cunosc și îndeplinesc condițiile de desfășurare ale licitației.

ATENȚIE!

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cade în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

RAPORT DE EVALUARE

privind

*Terenul înscris în C.F. nr.401668 a Comunei Pesac, având nr. top: 401668, în suprafață totală de
2.000 mp*

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 2000 mp

Adresa: Pesac, jud. Timiș, CF 401668, nr. top. 401668
Proprietar: COMUNA PESAC, în adm. Consiliului Local Pesac, domeniul privat
Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI PESAC



Martie 2018

REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401668 Pesac, nr. top. 401668, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, în adm. Consiliului Local Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 2000 mp.

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

Proprietatea se află în localitatea Pesac.

Dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din extrasul de carte funciara cu nr. 401668 nr. top. 401668.

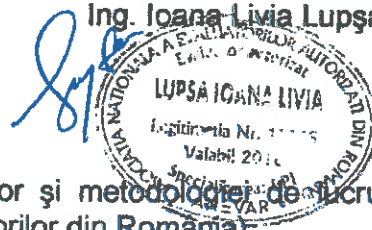
Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 06.03.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

54.051 ron
11.600 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 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6596 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;

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	9
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. 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:

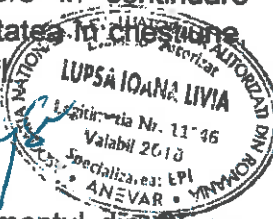
Ipoteze:

- 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. 401668 Pesac, nr. top. 401668, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 2000 mp.

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



Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

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 Pesac, în adm. Consiliului Local Pesac, domeniul privat, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401668, nr. top. 401668, și figurează cu descrierea „intravilan”.

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

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 „valorii de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

1.5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății a fost realizată în data de 06.03.2018, de către Ioana-Livia Lupșa 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 06.03.2018. 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 cu cele analizate.

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții proprietarului- Comuna Pesac, domeniul privat, 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 modifică semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (martie 2018) 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 menționați anterior.

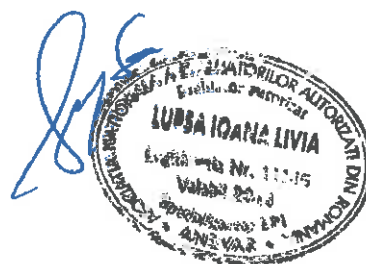
1.10. Clauze de nepublicare

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 a 2018
- 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. 401668 Pesac, nr. top. 401668, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 2000 mp.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul terenului este Comuna Pesac, în adm. Consiliului Local Pesac, domeniul privat, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401668, nr. top. 401668, și figurează cu descrierea “intravilan”.

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

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

Extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului are nr. cerere 2744 din data de 08.02.2018

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în localitatea Pesac.

Localitatea Pesac se situează în județul Timiș, la 46 km de municipiul Timișoara.

Zona în care este amplasată proprietatea supusă evaluării este o zonă rezidențială liniștită.

2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 2000 mp.

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

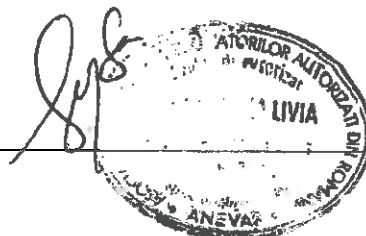
Utilitățile aflate în zonă sunt rețeaua de curent electric și rețeaua de apă.

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 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 5 - 9 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 liber 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.



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 liber 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 liber) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este aceea de teren intravilan liber. 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 comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzacțiilor comparabile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului – 2000 mp și configurația acestuia;
- gradul de ocupare cu construcții
- utilitățile existente.

Grila de comparații este următoarea:



Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1 teren Periam, jud Timis	Comparabila 2 teren Periam, jud Timis	Comparabila 3 teren Sanpetru Mare, jud Timis
Pret vanzare (EURO / mp)		5,3	4,8	2,0
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,3	4,8	2,0
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	2,0
Conditii de vanzare	fara	tranzactie	tranzactie	oferta
Corectie		0%	0%	-10%
Pret corectat		5,3	4,8	1,8
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	1,8
Localizare	Pesac	Periam, str.Freziei, zona B	Periam, str.Stejarului nr.29 zona D	Sanpetru Mare, strada laterala, aproape de marginea satului
Corectie		10%	20%	30%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Dimensiuni	2.000	1.188	3.370	2.800
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Utilitati		similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,8	5,8	2,3
Corectie totala neta		0,5	1,0	0,3
Corectie totala neta (%)		10%	20%	17%
Corectie totala bruta		0,5	1,0	0,7
Corectie totala bruta (%)		10%	20%	37%

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

Vteren = 5,8 euro/mp

Vpropr. = 54.051 ron (11.600 euro)



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare rezultatul obținut este:

Abordarea prin comparația vanzarilor: 54.051 ron (11.600 euro)

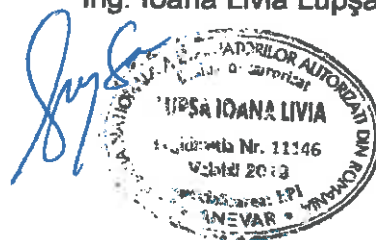
Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

54.051 ron
11.600 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 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6596 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;

Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupșa



ANEXE

1. Certificare

2. 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

