



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 79
Din 27.06.2023

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției- apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Primarul Comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere cererea doamnei TOADER Ionica înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 23257/20.06.2023 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 1 situat în C3, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 1581/27.06.2023 al primarului comunei Săcălaz, întocmit în conformitate cu art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 1582/27.06.2023 al compartimentului de specialitate din cadrul aparatului primarului prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost înaintat de către inițiator ;

Văzând Contractul de închiriere nr. 738/28.03.2022 ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1;

Având în vedere Raportul de evaluare nr.24513/27.06.2023 ;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
 - b) art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
 - c) art. 7 alin. (2), art. 1730 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - d) art. 108, art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. „c” alin. (6) lit. „b”, din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Conform art.136 din O.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, adoptă prezentul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției-apartamentului nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Art. 2. Prețul de vânzare al construcției situată în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, proprietatea comunei Săcălaz este de _____ lei, ținând cont de Raportul de evaluare nr. 24513/27.06.2023, întocmit de expertul evaluator ȘUTEU Vasile-Mircea, membru ANEVAR și se va achita cu avans de 30% în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii de consiliu, către beneficiar, iar diferența în rate lunare, pe o perioadă de 2 ani, cu dobânda aferentă;

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare nr. 24513/27.06.2023, întocmit de expertul evaluator ȘUTEU Vasile-Mircea, membru ANEVAR

Art. 4. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului- Județul Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din cadrul Instituției Primarului Comunei Săcălaz;
- Monitorul Oficial Local;
- Persoanei în cauză;
- OCPI Timiș;
- Publică prin afișare.

Conform art.136 (4) din OUG 57/2019 actualizată, primarul trimite spre avizare comisiei:

Comisia I ☒

Comisia II ☒

Comisia III ☒

INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI SĂCĂLAZ,
VIOREL NICU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
Cons.jr. MARIOARA-SIMONA VLAD



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



REFERAT DE APROBARE NR. 1581/27.06.2023

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției- apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Având în vedere art. 136 (8), lit. a, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată, art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Având în vedere art 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

Văzând Contractul de închiriere nr. 738/28.03.2022 ;

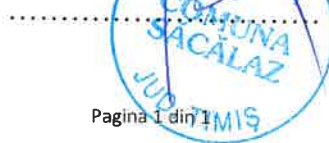
Având în vedere cererea doamnei TOADER Ionica înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 23257/20.06.2023 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 1 situat în C3, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr cad 413384-C3-U1;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 24513/27.06.2023, întocmit de expertul evaluator ȘUTEU Vasile-Mircea, membru ANEVAR

Solicit aprobarea proiectului de hotărâre așa cum a fost întocmit.

ÎNTOCMIT,
Primar al comunei Săcălaz
Viorel NICU





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu

Nr. 1582/27.06.2023

RAPORT

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției- apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Având în vedere cererea doamnei TOADER Ionica înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 23257/20.06.2023 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 1 situat în C3, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Văzând Contractul de închiriere nr. 738/28.03.2022 ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 24513/27.06.2023 ;

Doamna TOADER Ionica este titulara contractului de închiriere al locuinței ce face obiectul cererii de cumpărare.

Menționez faptul că, la această data, doamna TOADER nu figurează cu restanțe la plata chiriei.

Pentru adunarea de fonduri la bugetul primăriei, propun aprobarea proiectului de hotărâre, așa cum a fost înaintat de către inițiator.

ÎNTOCMIT,
Inspector- Florentina DUMA

Red. F.D.
Ex.1/27.06.2023

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 1

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 1 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	Proiect de hotărâre nr. <u>79/ 27.06.2023</u> Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz	Viorel NICU	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Comisia 1
CĂTRE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 1 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 1, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	Proiect de hotărâre nr. ____/____ Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3-comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 1

AVIZUL

Nr. ____/_____
Proiect de hotărâre nr. ____/____

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 1 adoptă următorul aviz _____

Art. 1. - Se avizează favorabil/nefavorabil **Proiectul de hotărâre nr. ____/_____** Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 2

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 2 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	Proiect de hotărâre nr. 79/27.06.2023 - Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz	Viorel NICU	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 2

CĂTRE

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 2 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 2, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
I	Proiect de hotărâre nr. ____ / Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3-comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 2

AVIZUL

Nr. ____ / ____
Proiect de hotărâre nr. ____ / ____

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 2 adoptă următorul aviz _____

Art. 1. - Se avizează favorabil/nefavorabil **Proiectul de hotărâre nr. ____ / ____** Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 3

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 3 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	Proiect de hotărâre nr. 79/27.06.2023. Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz	Viorel NICU	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 3

CĂTRE

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 3 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 3, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	Proiect de hotărâre nr. ____ / ____ Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3-comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 3

AVIZUL

Nr. ____ / ____

Proiect de hotărâre nr. ____ / ____

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 3 adoptă următorul aviz _____

Art. 1. - Se avizează favorabil/nefavorabil **Proiectul de hotărâre nr. ____ / ____** Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către doamna TOADER Ionica, a construcției - apartamentul nr. 1 situat în C3- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C3-U1 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C3-U1, suprafață construită la sol 21 mp, suprafață utilă 15,97 mp, proprietatea comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

- către primăria sateelor
- SUPRAZEMATA Todoru Tomica
- Domiciliul 3m, Sateelor Muritote
- militare AP. 1. C 3
- prin parata Vă. reg. dămii Aprobat
- cumpărare locuiri de la Adresa
- de noi sunt cu plotă, în rate
- esalonate pe 24 luni

TEL 0730206093

Primăria
A

U.A.T.		①
COMUNA SĂCĂLAZ		
Nr. înregistrare	23254	
Anul 2023	luna 06	ziua 20

J

DATA

20.06.2023

→ contul 738/28.03.2022

U.A.T.
COMUNA SĂCĂLAZ

Nr. înregistrare 24513
Anul 2023 luna 06 ziua 28



Raport de evaluare nr.53

Apartament în imobil Parter, situat în Săcălaz, CF 413384-C3-U1, jud.
Timiș

15.06.2023

Ing. Suteu Vasile Mircea

Legitimație nr.16475

M. pagini

1.INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea imobiliară tip : Apartament în imobil cu regim de înălțime P, ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Sacalaz, CF 413384-C3-U1, Județul Timiș.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 12.06.2023-15.06.2023

Data inspecției/vizionării: 12.06.2023

Data evaluării: 15.06.2023

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9586 lei (12.06.2023)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea abordării prin cost în evaluare.

Nr.CF	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
413384-C3-U1	Apartament 1	Abordare prin cost	23.223	4683

Valorile indicate nu contin TVA

Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor de piață care au stat la baza determinării fiecărei valori , valoarea de piață a proprietatii subiect Apartament în imobil cu regim de înălțime P este: 23.223lei echivalent 4.683Euro.

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmează, precum și în anexele la prezentul raport de evaluare.

Ing.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

1 CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării - INFORMARE	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)	7
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor.....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	8
3.2.Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului	9
3.4.Descrierea amenajărilor și construcțiilor	9
3.5.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	9
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	10
4.2.Analiza ofertei(ofertă competitivă).....	10
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	10
5.Analiza celei mai bune utilizări.	10
6.Evaluarea proprietății.....	10
6.1. Abordarea prin cost.....	10
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	12
7.1.Analiza rezultatelor.....	12
7.2.Concluzia asupra valorii	12
8.Anexe.....	12

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite 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 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Toader Ionica .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Săcălaz.

2.(C) SCOPUL EVALUĂRII - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea vânzării proprietății.

2.(D) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

- Proprietatea evaluată este: Apartament în clădire de locuit cu regim de înălțime P(corp C3), situată în localitatea Sacalaz, Județul Timiș , în partea de Nord-Vest a localității(fosta unitate militară).
 - ✓ Proprietar Comuna Sacalaz în administrarea Consiliului Local al Comunei Săcălaz .
 - ✓ Suprafața utilă totală: Su=15,97 mp(conform Extras CF apartament-Anexa nr.1)
 - ✓ Suprafața construită: Sc=19,16 mp (conform Extras CF apartament-Anexa nr.1)
 - ✓ Întreaga clădire de locuit în regim de înălțime P în care este amplasat apartamentul este construită pe un teren intravilan, neîmprejmuit, cu categoria de folosință curți-construcții cu suprafața totală de 14.407 mp(Cad.413384) (conform Extras CF 413384-Anexa nr.2).
 - ✓ Anul construirii : 1951
- Mobilierul și aparatele electrocasnice nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
- Pe teren mai există 9 corpuri de clădire. Acestea, împreună cu terenul nu reprezintă obiectul acestei analize.



2.(E) TIPUL VALORII

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(F) DATA EVALUĂRII

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 12.06.2023-15.06.2023
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **12.06.2023** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **15.06.2023**

2.(G)DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Inspecția proprietății a fost efectuată de evaluator în prezența locatarilor și a constatat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(H)NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Pentru proprietatea rezidențială evaluată în acest raport s-au prezentat următoarele acte:
 - ✓ Extras de carte funciară apartament nr cerere 134333/26.05.2023 Anexa 1
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.
- Pentru estimarea costului de înlocuire s-au utilizat costurile, furnizate de Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale/IROVAL București 2009 împreună cu Indici de actualizare/Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/2022-2023/Corneliu Șchiopu/IROVAL București

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor 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.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate

- sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Valoarea estimată în acest raport este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze speciale

- fără

2.(J)RESTRICȚII DE UTILIZARE,DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Concluzia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
 - Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- 2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Conformare și Documentare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(L)DESCRIEREA RAPORTULUI

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

2.(M)MONEDA VALORII DEFINITE.MODALITĂȚI DE PLATĂ

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în lei, convertită în Euro și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,9586 lei/EUR,cursul BNR la 15.06.2023.
- Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în localitatea Sacalaz, județul Timiș.

Comuna Săcălaz este situată în județul Timiș, la o distanță de 10 Km, în partea de vest a municipiului Timișoara și se întinde pe o suprafață de 136,1 km². Relieful este de câmpie. Râul Timiș este cea mai importantă apă curgătoare, iar pe teritoriul comunei Săcălaz, trec apele pârâului Beregsău Mare și Niarad. Total teritoriu administrativ al comunei în suprafață de 11.949.000 HA.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

Conform extras CF 413384-C3-U1, Comuna Sacalaz este proprietar asupra Apartamentului 1 din corpul de clădire C3, cu 71/14.407 mp teren în proprietate, cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Comunei Sacalaz.

- DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE (drept real principal).



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 413384-C3-U1 Sacalaz

Nr. cerere	134333
Ziua	26
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare	100137714443



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Sacalaz, Jud. Timiș

Părți comune: Parti comune generale sunt: terenul construit și neconstruit.

Partile comune indivize sunt: fundatiile, fatadele, peretii despartitori dintre apartamente, podul, acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	413384-C3-U1	21	15,97	49/10000	71/14407	Apartamentul nr.1, situat la parter compus din: 1 camera, cu 0,49% p.c.i. și 71/14407mp teren în proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
139008 / 20/07/2020			
Act Administrativ nr. 101, din 30/07/2015 emis de Consiliul Local Sacalaz;			
B2	Se înființează cartea funciară 411484-C6-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 411484-C6-U1/Sacalaz, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 411484-C6 înscrisă în cartea funciară 411484-C6;		A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018;			
Act Administrativ nr. HCL nr.102, din 24/11/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACALAZ; Act Administrativ nr. 218, din 17/02/2017 emis de COMUNA SACALAZ; Act Administrativ nr. 82, din 04/01/2017 emis de COMUNA SACALAZ;			
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE		A1
1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACALAZ			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018; pozitie transcrisa din CF 404943/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 43365 din 03/03/2017;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1		A1
1) COMUNA SACALAZ			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018; pozitie transcrisa din CF 404943/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 43365 din 03/03/2017;			

C. Partea III. SARCINI

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

3.3.DESCRIEREA TERENULUI

- Terenul pe care este construita cladirea de baza(Corp C3) este deţinut de către Comuna Sacalaz, în administrarea Consiliului Local Săcălaz-domeniu public.
- suprafaţă de 14.407 mp
- terenul este drept iar condiţiile de fundare sunt normale.
- are acces la reţeaua de curent electric, reţeaua de alimentare cu apă, fara canalizare, fara retea de gaz.
- **Terenul nu reprezinta obiectul acestei evaluari.**

3.4.DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ŞI CONSTRUCŢIILOR

Cladirea de baza-Corp C3

- Regimul de înălţime P
- Fundaţii: cărămidă
- Structura: caramida
- Şarpanta de lemn şi învelitoare de ţiglă si tabla
- Funcţiune: locuinţe familiale
- Suprafaţa construită desfăşurată: 403 mp
- Finisaje: inferioare
- Am construire 1951

Apartament 1, compus din 1 camera, cu 0,49 % p.c.i. si 71/14.407 mp teren in proprietate.

- Finisaje medii
- Incalzire cu sobe de teracota cu combustibil solid(lemne)
- Acces: drum de beton, neamenajat

3.5.DATE PRIVIND IMPOZITELE ŞI VALORILE DE IMPOZITARE

Impozitele si taxele pentru asemenea proprietăţi sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României şi sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât şi pentru persoane juridice.

4.ANALIZA PIEŢEI

Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea cele mai bune utilizări a unei proprietăţi imobiliare.

Piaţa imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alţii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare.

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 nu este mare, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează: tipul proprietății imobiliare, caracteristicile proprietății imobiliare și aria pieței. Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

4.1. ANALIZA CERERII (CERERE SOLVABILĂ)

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

4.2. ANALIZA OFERTEI (OFERTĂ COMPETITIVĂ)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției localității, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În prezent se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului.

Activitatea pieței imobiliare fiind ciclică este caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată, cea mai bună utilizare o reprezintă utilizarea ca proprietate rezidențială tip locuință familială.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia (teren sau construcții). **GEV 630**

6.1. ABORDAREA PRIN COST

Procedură:

Evaluatorul estimează costul pentru a construi o reproducere sau un substitut pentru construcția existentă, apoi va scădea din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire estimat la data evaluării) toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate obținând o indicație a valorii

dreptului absolut de proprietate asupra proprietății subiect (în acest caz nu s-a calculat profitul dezvoltatorului iar valoarea terenului nu face obiectul acestei analize).

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară cuprinde: construcții noi sau construcții relativ nou construite, construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora, construcții aflate în faza de proiect, construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

"Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la data efectivă a evaluării o copie sau o replică exactă a clădirii evaluate, utilizând același material, normative de construcție, proiecte, planuri și calitate a manoperei și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate."

"Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale."

Pentru evaluarea proprietății în acest caz s-a folosit costul de înlocuire (costul de nou)

Valoarea proprietății = Costul de nou – Deprecierea cumulată

6.1.1. Estimarea costului de nou a clădirii

Se cunosc trei metode de estimare a costului clădirii:

- metoda comparațiilor unitare
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

Pentru estimarea costului de înlocuire a proprietății evaluate am folosit metoda costurilor segregate, care estimează costul sub formă de cost unitar/pe unitatea de suprafață.

Pentru estimarea costurilor unitare am folosit: **Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Cladiri rezidentiale/IROVAL Bucuresti 2009** împreună cu **Indici de actualizare 2022-2023**.

CALCUL CIB

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
PARTER	19 mp					
Scd	19 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBSV1	508,9 lei/mp	1	508,9 lei/mp	427,6 lei/mp	4.875,2 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	1.325,5 lei/mp	1	1.325,5 lei/mp	1.113,9 lei/mp	16.930,8 lei
Invelitoare	INVTIG	647,7 lei/mp	1	647,7 lei/mp	544,3 lei/mp	12.409,7 lei
Finisaje	FOBFS	1.932,1 lei/mp	1	1.932,1 lei/mp	1.623,6 lei/mp	9.254,6 lei
Instalații electrice	ELINGR	307,4 lei/mp	1	307,4 lei/mp	258,3 lei/mp	4.908,1 lei
Instalații sanitare	CHFOBO	3.841,0 lei/mp	1	3.841,0 lei/mp	3.227,7 lei/mp	3.227,7 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						51.606,0 lei
Cost de înlocuire brut lei						51.606,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						10.407 EURO
Cost de înlocuire brut unitar lei/mp						2.716,1 lei/mp

Cost brut inlocuire: **CIB = 51606 lei echivalent 10.407 Euro ;**

6.1.2. Estimarea deprecierei cumulate

Urmare a starii tehnice nesatisfacatoare constatata in cadrul vizionarii proprietatii estimam o **depreciere fizica** de 55 %, astfel valoarea uzurii fizice este: **5.724 euro sau 28.383 lei**

Depreciere cumulata= 28.383 lei

Valoarea proprietății obținută prin abordarea prin cost este :

V=CIB – Depreciere cumulata= 51.606 lei – 28.383 lei = 23.223 lei, echivalent 4.683 Euro

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect : Apartament în imobil cu regim de înălțime P, situata în localitatea Sacalaz, jud. Timis s-a aplicat abordarea prin cost în evaluare.

Nr.CF	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
413384-C3-U1	Apartament 1	Abordare prin cost	23.223	4.683

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul recomandă ca valori finale:

- Apartament în imobil de locuit cu regim de înălțime P :
V = 23.223 lei echivalent 4.683 Euro

8. ANEXE

- Extras de carte funciară apartament nr cerere 134333/26.05.2023 **Anexa nr.1**
- Fotografii- **Anexa nr.2**

Ing.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 413384-C3-U1 Sacalaz

Nr. cerere 134333
Ziua 26
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100137714463



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sacalaz, Jud. Timis

Părți comune: Parti comune generale sunt: terenul construit si neconstruit.

Partile comune indivize sunt: fundatiile, fatadele, peretii despartitori dintre apartamente, podul, acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	413384-C3-U1	21	15,97	49/10000	71/14407	Apartamentul nr.1, situat la parter compus din: 1 camera, cu 0.49% p.c.i. si 71/14407mp teren in proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
139008 / 20/07/2020		
Act Administrativ nr. 101, din 30/07/2015 emis de Cănsiliul Local Sacalaz;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 411484-C6-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 411484-C6-U1/Sacalaz, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 411484-C6 inscrisa in cartea funciara 411484-C6; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018;	A1
Act Administrativ nr. HCL nr.102, din 24/11/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACALAZ; Act Administrativ nr. 218, din 17/02/2017 emis de COMUNA SACALAZ; Act Administrativ nr. 82, din 04/01/2017 emis de COMUNA SACALAZ;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACALAZ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018; pozitie transcrisa din CF 404943/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 43365 din 03/03/2017;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA SACALAZ OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411484-C6-U1/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 49948 din 07/03/2018; pozitie transcrisa din CF 404943/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 43365 din 03/03/2017;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sacalaz, Jud. Timis**Părți comune:** Parti comune generale sunt: terenul construit si neconstruit.**Partile comune indivize sunt:** fundatiile, fatadele, peretii despartitori dintre apartamente, podul, acoperisul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	413384-C3-U1	21	15,97	49/10000	71/14407	Apartamentul nr.1, situat la parter compus din: 1 camera, cu 0.49% p.c.l. si 71/14407mp teren in proprietate.

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

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

Data și ora generării,

26/05/2023, 09:54