



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 6
Din 25.01.2023**

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției- apartamentul nr. 4 situat în C1- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Primarul Comunei Săcălaz, județul Timiș;

Având în vedere referatul de aprobare numărul 42/06.01.2023 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 cererea dlui MIRON Nicolae-Mircea înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 57188/19.12.2022 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 4 situat în C1, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Având în vedere raportul înregistrat cu numărul 43/06.01.2023 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. 58192/22.12.2022 ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 58363/27.12.2022;

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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției-apartamentului nr. 4 situat în C1- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Art. 2. Prețul de vânzare al construcției situată în comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, proprietatea comunei Săcălaz este de _____ lei, ținând cont de Raportul de evaluare nr. 58363/27.12.2022, întocmit de expertul evaluator MITA Dan, 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. La data încheierii contractului de vânzare sau a promisiunii de vânzare, beneficiarul va achita suma de 550 lei, reprezentând servicii de evaluare a imobilului;

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare nr. 58363/27.12.2022, întocmit de expertul evaluator MITA Dan, membru ANEVAR

Art. 5. 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. 42/06.01.2023

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției- apartamentul nr. 4 situat în C1- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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. 58192/22.12.2022 ;

Având în vedere cererea dlui MIRON Nicolae-Mircea înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 57188/19.12.2022 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 4 situat în C1, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr cad 413384-C1-U4;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 58363/27.12.2022, întocmit de expertul evaluator MITA Dan, membru ANEVAR;

Solicite 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. 43/06.01.2023

RAPORT

privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției- apartamentul nr. 4 situat în C1- comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz

Având în vedere cererea dlui MIRON Nicolae-Mircea înregistrată la registratura comunei Săcălaz sub nr. 57188/19.12.2022 prin care solicită cumpărarea construcției, apartamentul nr. 4 situat în C1, comuna Săcălaz, sat Săcălaz, Jud. Timis, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz;

Văzând Contractul de închiriere nr. 58192/22.12.2022 ;

Având în vedere Extrasul de carte funciară cu nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 58363/27.12.2022 ;

Domnul MIRON Nicolae -Mircea este titularul contractului de închiriere al locuinței ce face obiectul cererii de cumpărare.

Menționez faptul că, la această data, domnul MIRON, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



SERVICIUL URBANISM, AGRICOL ȘI PATRIMONIU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 58/92/22.12.2022

Pentru suprafețele cu destinația de locuință

(Conf. HCL nr. 137/03.12.2021 și aprob. nr. 57188 si 57189/19.12.2022)

Comuna Săcălaz, cu sediul în loc. Sacalaz nr.368, jud. Timis, având CUI 5439113, legal reprezentată de catre primar Viorel NICU în calitate de **Locator** ,

Și

MIRON Nicolae-Mircea având domiciliul în comuna Săcălaz, sat Săcălaz C1-U4, legitimat cu actul de identitate BI/CI seria TZ nr. 661910, CNP 1890809350115, denumit în cele ce urmează **Locatar (Chiriaș)**

În temeiul OUG 40/1999, Legii 114/1996 și Cod Civil, părțile contractante au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Locatorul închiriază spațiul, chiriașului, destinat exclusiv și numai în scopul locuirii, în schimbul plății de către acesta din urmă a chiriei prevăzută la art. 3.1 și a tuturor celorlalte cheltuieli prevăzute în prezentul contract.
- 1.2 Obiectul închirierii îl constituie locuința din comuna Săcălaz, sat Săcălaz, situată în C1 ap. 4, jud. Timiș, înscrisă în CF 413384-C1-U4 compusă din 3 camere în suprafață de 34,14 mp, o bucătărie în suprafață de 8,24, un hol în suprafață de 7,54 mp și teren aferent în suprafață de 222 mp. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia compusă din:
 - MIRON Nicolae-Mircea-chiriaș;
 - MIRON Camelia-Alexandra-soție;
 - MIRON Floarea-mama;
 - MIRON Ramona -Alexandra-sora;
 - MIRON Bogdan-Florin-frate;
 - MIRON Melania-Felicia-cumnata;

4.1 Punerea la dispoziția chiriașului a locuinței se va face prin proces-verbal de predare – primire. Locuința se dă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal.

4.2 Spațiul închiriat va fi folosit de către chiriaș numai în scop de locuire, pentru chiriaș și persoanele menționate în contract.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE

5.1 Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract, ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor acestora;
- b) să efectueze plățile prevăzute în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- c) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor inspecții periodice inopinate;
- d) să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuială proprie, reparațiile sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- e) să repare și să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) să nu depoziteze în spațiu sau în dependențele acestuia, mărfuri periculoase sau interzise de către lege la comercializare, inflamabile, substanțe toxice, stupefiante sau mărfuri cu efecte poluante care pot pune în pericol sănătatea publică sau care pot afecta în orice mod mediul înconjurător;
- h) să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- i) să predea la mutarea din locuință, proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- j) să predea spațiul închiriat în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului, în bună stare, pe baza unui proces verbal de predare – primire;

5.2 Locatorul are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția chiriașului locuința închiriată, conform unui proces verbal de predare - primire semnat de ambele părți, care descrie starea existentă a spațiului;
- b) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), să întrețină în bune condiții instalațiile comune ale clădirii (instalații de alimentare cu apă);

CAPITOLUL VI. ÎMBUNĂTĂȚIRILE ADUSE SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

6.1. Costurile amenajărilor și îmbunătățirilor aduse imobilului (la instalațiile sanitare, electrice, de încălzire/ climatizare, apă - canalizare, decorare, rezugrăvire, pereți rigips, tavane false etc.) vor fi suportate de chiriaș;

CAPITOLUL VII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

de contract. Subrogația personală în drepturile acestuia nu este permisă.

CAPITOLUL XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11.1 Orice litigii care pot apărea între părți cu ocazia interpretării sau executării contractului se vor soluționa în mod amiabil de către acestea;

11.2 În cazul în care nu se va putea ajunge la o soluționare pe cale amiabilă, competența de soluționare a acestor litigii va reveni instanțelor judecătorești competente din Timișoara.

CAPITOLUL XII. FORȚA MAJORĂ

12.1 Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă;

12.2 Pentru a produce efectul exonerator, forța majoră va fi notificată celeilalte părți în termen de 10 zile de la producere;

12.3 Părțile au obligația să limiteze pe cât posibil efectele forței majore și să elimine în măsura posibilului, efectele acesteia.

CAPITOLUL XIII. NOTIFICĂRI

14.1 Notificări: În înțelesul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă se va realiza în scris, prin poștă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, ori prin orice alte mijloace care confirmă primirea de către destinatar, și va fi transmisă acestuia din urma la adresa menționată în preambul sau prin afișare la sediul primăriei și/sau pe pagina oficială de internet www.sacalaz.ro

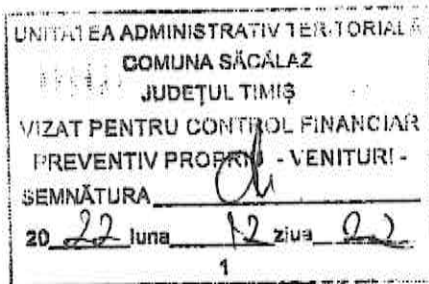
CAPITOLUL XIV. DISPOZIȚII FINALE

15.1 Prezentul contract este încheiat astăzi, 22.12.2022, fiind semnat de părți pe fiecare pagină, în 2 (două) exemplare originale, unul pentru chiriaș, unul pentru Locator

LOCATOR,
COMUNA SĂCĂLAZ
PRIMAR-Victor NICU
SECRETAR GENERAL
Cons.jr. Marioara-Simona VLAD
Contabilitate,
Rodica Mihaela FORTA
Control preventiv,
Insp. Monica Valentina COTET
Întocmit,
Insp. Florentina DUMA

LOCATAR,
MIRON Nicolae Mircea

Miron Nicolae Mircea



Red FD
EX2/22.12.2022

*Am primit un exemplar.
22.12.2022*

Cerere.

U.A.T.		(1)
COMUNA SĂCĂLAZ		
Nr. Înregistrare	54188	
Anul	2022	luna 12 ziua 19

Către: Consiliul. Primărie. Săcălaz,

Sub. MIRON Floarea, cu domiciliul în
Săcălaz, U.M. Pav.2. Ap.4. vin. cu rugămintea la
dumneavoastră de-a-l trece pe fiul meu
chirias principal, în contractul de închiriere

Fiul meu. Miron. Nicolae Mireea dorește
să cumpere locuința din U.M. Pav.2. Ap.4.

Sperînd că cererea va fi luată în
considerație vă mulțumesc anticipat.

Vă rog să-mi aprobați cumpărarea
în rate pe 2. ani cu o rată 30%.

Data:

19. XII - 2022

Semnătura
Cluj

Floarea
ARGENT.

Se aprobă
Pr. HCL.

A

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare
situate în loc. Săcălaz, jud. Timiș
înscrișă în Cartea Funciara nr. 413384-C1-U4 Săcălaz
având nr. cadastral 413384-C1-U4
Proprietar: Comuna Săcălaz
Solicitant: Primăria Comunei Săcălaz
Utilizator desemnat: Primăria Comunei Săcălaz



-Decembrie 2022-

Cuprins

1. Termenii de referință	5
1.1. Evaluatorul	5
1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării	6
1.3. Identificarea activului supus evaluării	6
1.4. Tipul valorii și data evaluării	6
1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7
1.7. Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.9. Declaraarea conformității evaluării cu SEV	11
1.10. Descrierea raportului	11
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	13
3. Analiza pieței imobiliare specifice	19
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	19
3.2. Indicele preturilor proprietatilor rezidentiale	20
3.3. Evolutia preturilor proprietatilor rezidentiale	20
3.4. Perioada de vanzare si marja de negociere a apartamentelor scoase la vanzare	23
3.5. Cererea pentru proprietati rezidentiale de vanzare	24
3.6. Cererea pentru proprietati rezidentiale de inchiriat	26
3.7. Numarul de proprietati existaente la vanzare in marile orase	27
3.8. Numarul de proprietati existente la inchiriere in marile orase	28
3.9. Piata inchirierilor de locuinte	29
3.10. Constructiile de locuinte	30
3.11. Analiza cererii solvabile	32
3.12. Analiza ofertei competitive	32
3.13. Analiza echilibrului	32
3.14. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	32
4. Evaluarea	33
4.1. Abordarea prin cost	34
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	36
6. Anexe	37
6.1 Fotografii suplimentare	37
6.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	39

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Săcălaz, Jud. Timiș în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Săcălaz, Jud. Timiș în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul unei potențiale tranzacții.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Apartament nr. 4 – nr. CF 413384-C1-U4”, situată în Săcălaz, jud. Timiș, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Nu face obiectul evaluării.	-	-	-
Clădiri	Apartament având Su 49,92 mp și Sc 61 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare și construire

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, neinfluențat de sarcini, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este una industrială; ea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață a **proprietății evaluate**, la data de **22.12.2022**, este (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă):

6.044 EUR
(echivalent a 29.603 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la mia de EUR și LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

Mita Dan

22.12.2022

Evaluator autorizat EPI

Parafa 18788



1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către evaluator Mita Dan și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Mita Dan, cu legitimația ANEVAR nr. 18788, fiind însoțit de către reprezentantul Proprietarului și al clientului;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Mita Dan, cu legitimația ANEVAR nr. 18788.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Mita Dan

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI



1.2. Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primăriei Comunei Săcălaz, jud. Timiș, în calitate de Client/Destinatar și Proprietar și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul unei potențiale tranzacții.

1.3. Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Apartament nr. 4 – CF nr. 413384-C1-U4”, situată în Săcălaz, jud. Timiș, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Nu face obiectul evaluării.	-	-	-
Clădiri	Apartament având Su 49,92 mp și Sc 61 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare și construire
Componente non-imobiliare	Nu există.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, neinfluențat de sarcini, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

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.

Data evaluării este 22.12.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,8981 RON pentru 1 EUR; data raportului este 22.12.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.5. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile	Nu este cazul
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate(www.olx.ro; www.storia.ro, www.publi24.ro; www.imobiliare.ro; www.bnr.ro, etc.)
- manuale și cataloage de costuri: "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale" apărută la editura Editura Iroval București 2014 autor Corneliu Șchiopu, reactualizate pe baza indicilor de actualizare valabili în perioada 2020 – 2021;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat extrasul CF, documentele de proprietate a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu Proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de Proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de Proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a preluat suprafețele din schitele puse la dispoziția acestuia de către client. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de Proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între suprafața construcției și cea din prezentul raport de evaluare invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la Proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în

considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

- Cotele de teren aferente apartamentului nu fac obiectul prezentului Raport de Evaluare.

1.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.9. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022**”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Săcălaz, jud. Timiș; această adresă se află în zona mediană a localității și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

Proprietatea subiect este situată în intravilanul localității Săcălaz, zona mediană. Accesul la proprietatea subiect se realizează din calea de transport secundară, strada asfaltată, apoi prin intermediul unor alei pietruite. Zona de amplasare este una rezidențială și comercială, în vecinătate regăsindu-se proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială dar și comercială – construcții rezidențiale și comerciale de tip P.



Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. Cad./topo.	Teren (St în mp)	Clădire		Observații
			Nivel	Aria construită (Ac în mp)	
413384-C1-U4	413384-C1-U4	222	P	61	Cotele de teren (222 mp) aferente apartamentului nr. 4 nu fac obiectul evaluării.
Total		222		61	-

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr. / Data	Disponibil pentru evaluator
Extras CF 413384-C1-U4	324372 / 22.12.2022	DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Săcălaz este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Beregsău Mare, Beregsău Mic și Săcălaz (reședința).

Se situează la 4 km vest de ieșirea din municipiul Timișoara, pe drumul național DN59 A Timișoara - Jimbolia. Se învecinează la nord cu Dudeștii Noi, la vest cu Timișoara, la sud cu Utvin și Sânmihailu Român, la sud-vest cu Sânmihailu German, la vest cu Beregsău Mare și la nord cu Becicherecu Mic.

Săcălazu este pentru prima dată atestată documentar într-o diplomă din 29 decembrie 1392, în care se făcea delimitarea hotarului satului Zakalhaza, denumire pe care a păstrat-o până în anul 1520.

În 1765 sosește aici primul val de colonizatori germani șvabi, din ordinul Mariei Tereza. Aceasta a emis "Patenta de colonizare" din 25 februarie 1763 și mai apoi Decretul pe care l-a înaintat la "Oficiul de Colonizare bănățean" în 1765, prin care dispunea mutarea populației românești în partea de sud a Torontalului, pentru a face loc coloniștilor șvabi. Astfel, populația română de circa 60 de familii este nevoită să abandoneze Săcălazu și se mută în localitatea Torac (în Banatul sârbesc), unde întemeiază un nou așezământ. La rândul lui, satul Beregsău Mic a fost colonizat cu populație sârbească.

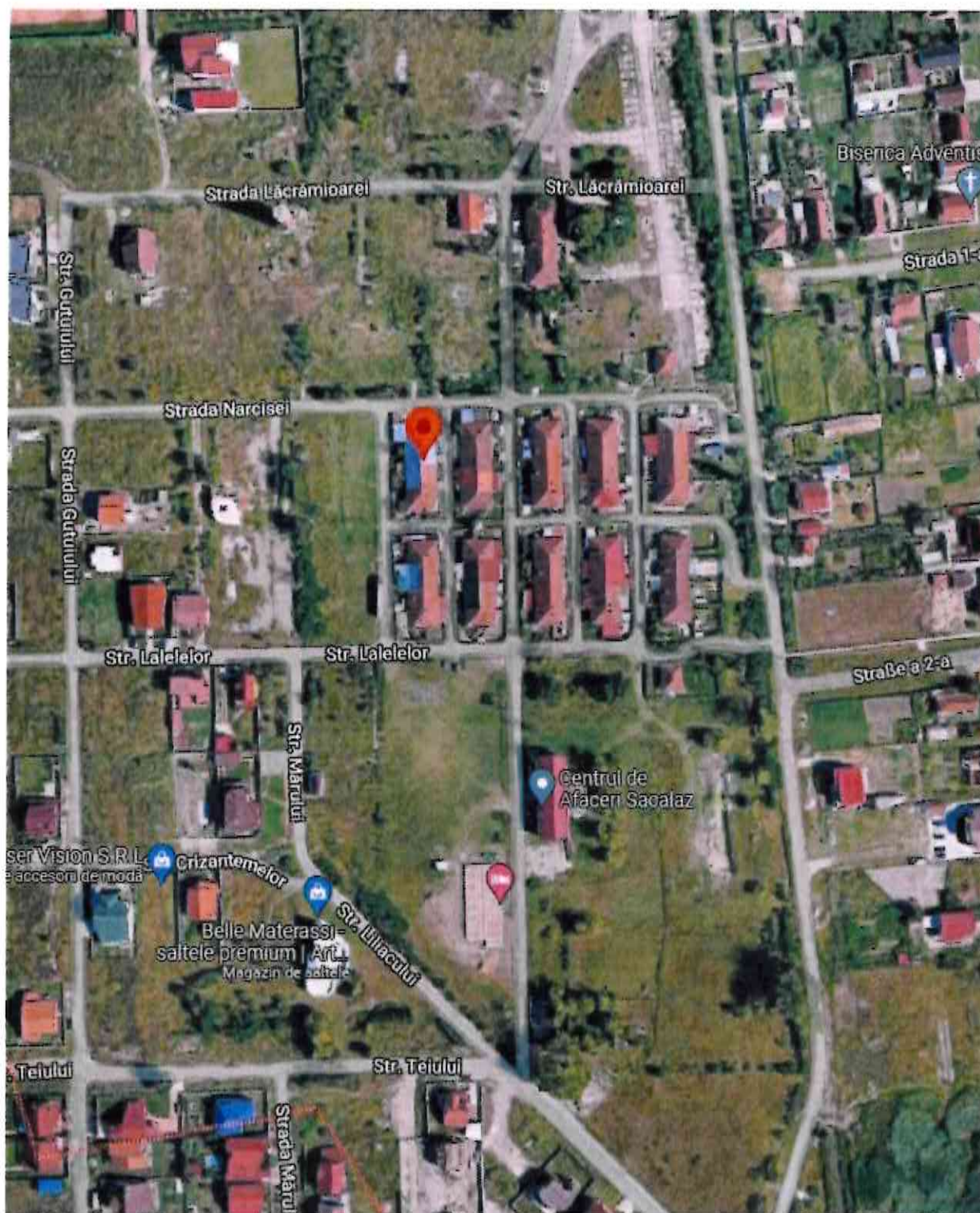
Următoarele valuri de colonizatori germani (1744-1772, 1782-1787) au stabilit definitiv predominanța germană a localității. Planurile dezvoltării Săcălazului au fost trasate pe hârtie la Viena, în forma unei table de șah, cu Biserica Catolică în centru.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Săcălaz se ridică la 7.204 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.273 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,91%), cu o minoritate de sârbi (1,99%). Pentru 11,9% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (78,87%), dar există și minorități de penticostali (7,38%), romano-catolici (2,42%) și ortodocși sârbi (1,78%). Pentru 7,12% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Proprietatea evaluată este situată comuna Săcălăz, jud. Timiș, în intravilanul comunei și poate să fie identificată astfel:



(sursa: Google Maps)



(Sursa: Google Maps)

<https://www.google.com/maps/place/45%C2%B045'52.4%22N+21%C2%B006'04.9%22E/@45.7639603,21.1014454,537m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x47454260b4abb189:0x60e6485f5a8f143a!2zU8SDY8SDbGF6IDMwNzM3MA!3b1!8m2!3d45.7603639!4d21.1108836!3m5!1s0x0:0xe28a200056c6cc49!7e2!8m2!3d45.7645671!4d21.1013597>

2.2.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (în cotă) de 222 mp/14.407 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia
- branșamente la utilități (electricitate, apa-canal)
- împrejmuire și alte îmbunătățiri
- parametri urbanistici favorabili

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la calea de transport secundară
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Terenul nu face obiectul evaluării.

2.2.3. Date despre construcții

Casa P					
Identificare	Nr. din plan	-			
	Tip clădire	Apartament			
	Regim înălțime	P			
	Înălțime nivel (m)	3			
	Data PIF	<2000			
	Utilizare	rezidențială			
Arii	Ac (mp)	61			
Sistem constructiv					
Infrastructură	Subsol/Demisol	fără	Finisaj interior	Pardoseli	Parchet laminat, gresie si sapa beton
	Fundații	Beton armat		Tencuieli	din mortar, drișcuite
Suprastructură	Structură rezist.	zidărie portantă întărită cu sâmburi și centuri din beton armat		Zugrăveli	din vopsea lavabila si placi OSB
	Planșee	din beton armat		Placaje	faianță în spații umede
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă		Tâmplărie	din lemn
	Compartimentări	zidărie din cărămidă			

	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată	Instalații	Electrice	de iluminat și prize
Finisaj exterior	Termosistem	fără		Sanitare	fără
	Tencuieli	fără		Încălzire	locală, cu sobe cu combustibil solid
	Zugrăveli	fără		Ventilație	nu
	Placaje	fără		Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	din lemn si geam simplu		Altele	nu
Deprecieri					
Fizice	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare satisfăcătoare		
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	Nu este cazul			
Externe	sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate				
Aprecieri stare generală: satisfăcătoare					
Fotografii suplimentare sunt prezentate în "Anexe"					

2.2.4. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje - fără sarcini	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje - economie locală în dezvoltare - dezvoltare industrială și comercială semnificativă - localitate rurală medie - densitate mare a populației - veniturile populației peste medie - șomaj redus	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale fără expunere la pericole	Dezavantaje - acces indirect la calea de transport principală	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - fără expunere la pericole	Dezavantaje - fără echipare completă/adecvată cu utilități	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile construcțiilor	Avantaje	Dezavantaje	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una mediu competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă cu specific industrial; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

3.1.2. CMBU a proprietății construite

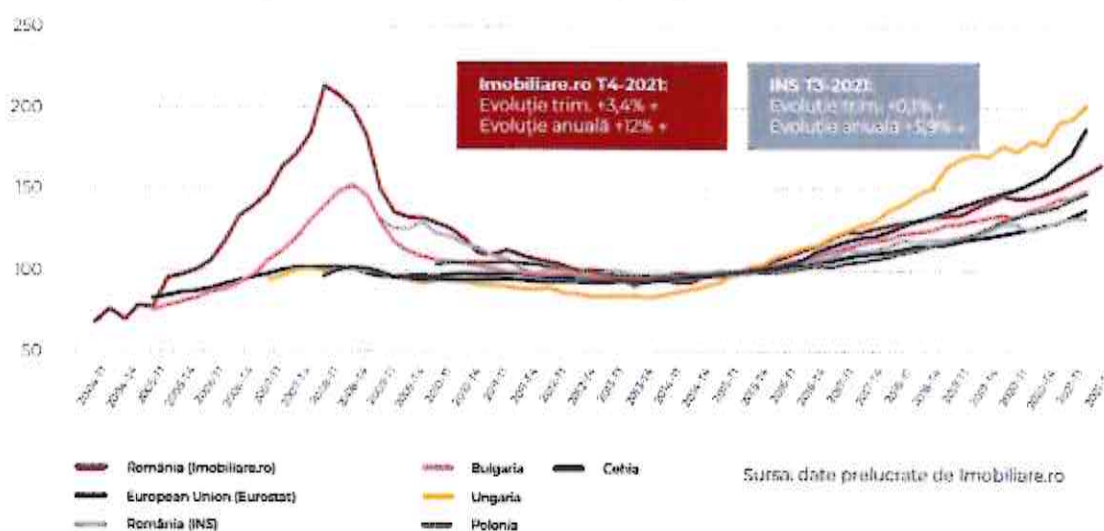
3.2. INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În al patrulea trimestru din 2021, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 3,4% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Această marjă de creștere este cea mai consistentă înregistrată pe parcursul anului trecut, față de 2,8% (T3), 3,1% (T2) și 2,2% (T1). Astfel, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în ultimul pătrar al anului 2021, la o valoare de 12% – ceea ce reprezintă un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare.

De menționat ar fi că, în al patrulea trimestru din 2021, avansul anual al prețurilor apartamentelor din Brașov a înregistrat cea mai mare creștere de la nivel național, +16,9%. Acesta este urmat de Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (10,6%) și Craiova (10%), care au înregistrat de asemenea creșteri importante față de acum 12 luni.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, un avans trimestrial de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, unul anual de 9,2% la nivelul Uniunii Europene. Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 0,1%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 5,9%.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



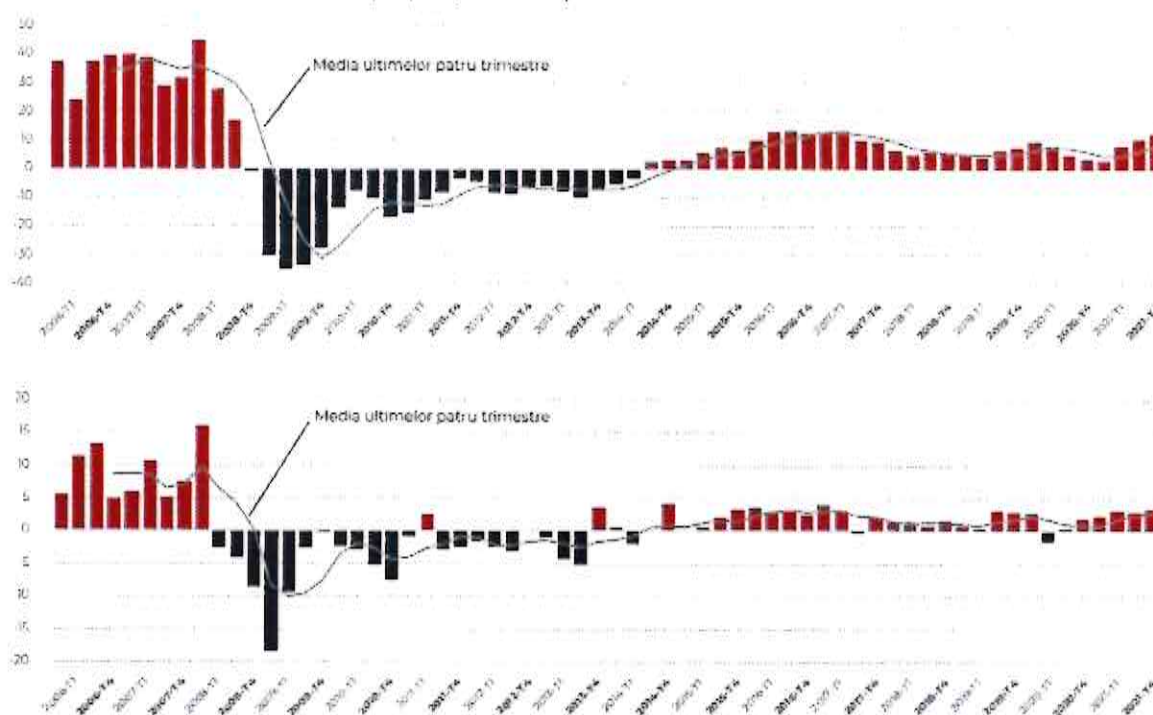
3.3. EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Faptul ca prețurile locuințelor au reușit sa-și mențină o traiectorie ascendentă pentru mai bine de 12 luni, în ciuda contextului dificil creat de epidemia de COVID-19, demonstrează că piața este susținută de o cerere solidă. Jucătorii din piață se așteaptă ca tendința de creștere să se mențină și în restul anului, date fiind scumpirile materialelor de construcții, în corelare cu dificultățile întâmpinate în dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare. Acești factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelați cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor și din domeniul energiei, care au potențialul de a limita puterea de cumpărare a populației.

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important în analiza evoluției pieței rezidențiale, aceasta a ajuns, în al patrulea trimestru din 2021, la o valoare de +12% – ceea ce marchează un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când se situa la

+10,3%. De menționat este însă ca în primele trei luni din anul în curs fusese atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumătate a lui 2017 încoace.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, toate cele 11 centre regionale au înregistrat creșteri, în T4 2021, la o medie de preț de peste 1.300 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 2.060 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.640 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.430 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.380 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.340 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.300 de euro pe metru pătrat), Iași (1.170 de euro pe metru pătrat), Oradea (1.160 de euro pe metru pătrat), Galați (1.030 de euro pe metru pătrat), Ploiești (1.020 de euro pe metru pătrat) și Brăila (920 de euro pe metru pătrat).

Capitala Bihorului își îmbunătățește, astfel, poziția dobândită în 2020, de a fi pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente și prezintă constanță față de trimestrul al treilea al anului 2021. Dintre orașele mai nou apărute în acest top, un progres vizibil îl are Galațiul, care de la 930 euro/mp la început de 2020, a ajuns la 1.030 euro/mp, în timp ce Ploieștiul a depășit pragul de 1.000 de euro/mp, iar Brăila se menține încă sub acest nivel, având un preț/mp de 920 euro. Cea mai importantă creștere o înregistrează Brașovul, care a ajuns pe locul 3 la nivel național cu un preț de peste 1.400 de euro pe metru pătrat.

Comparativ cu perioada anterioară (T3 2021), majoritatea acestor mari centre regionale au consemnat creșteri de preț de până în 3%. Totuși, în perioada analizată au existat două situații în care majorările trimestriale au depășit acest nivel, este vorba de Cluj-Napoca, care a înregistrat o creștere de 5%, respectiv de Brașov, care își continuă avansul considerabil, plusând cu încă 3,7%. Cele mai mici

creșteri s-au consemnat în Galați (0,8%), București (0,7%) și Oradea (0,5%), toate sub pragul de 1%, indicând o tendință de menținere a prețurilor solicitate la apartamentele scoase la vânzare.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de ultimul trimestru din 2020, în T4 2021 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Brașov, cu un avans anual de 16,9%, Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%), dar și Craiova (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%) și Ploiești (+7,9%). Cu un avans al prețurilor de 23,7% de la finele lui 2019 încoace, Brașovul deține cea mai mare creștere înregistrată în ultimii doi ani, fiind urmat de Cluj-Napoca, cu 22,2%, Craiova cu 18,7%, respectiv București cu 17,8%.

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



Prețurile apartamentelor de vânzare în funcție de zone – Top 4 centre regionale

➤ București

În Capitală, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite, în mod firesc, în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.378 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 2,4% și unul anual de 6,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.738 de euro pe metru pătrat, după un plus de 0,3% la trei luni și, respectiv, 10,3% la 12 luni. La periferia comunei, prețul mediu solicitat de vânzători este 1.426 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 10,5% față de T4 2020.

➤ Cluj-Napoca

În orașul de pe Someș, apartamentele scoase la vânzare în zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 2.455 de euro pe metru pătrat util, după ce au consemnat un avans trimestrial de 3,9% și unul anual de 12,8%. În arealul semicentral, o locuință la bloc are o valoare medie de listare de 2.208 euro pe metru pătrat (+4,6% la trei luni și, respectiv, +15,2% la 12 luni). În cartierele marginase ale comunei, pretențiile vânzătorilor se situează la 1.903 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 13,5% față de perioada similară din 2020.

➤ Timișoara

În orașul de pe Bega, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.500 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 1,6% la trei luni, și, respectiv, 1,6% la 12 luni.

În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.340 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1% la trei luni și, respectiv, 5,6% la 12 luni. La periferia comunei, prețul mediu solicitat de vânzători se cifrează la 1.328 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 5,1% față de T4 2020.

➤ Iași

În orașul din nord-estul țării, apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală au o valoare medie de listare de 1.708 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 3,5% și unul anual de 11,5%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.184 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 3% la trei luni și, respectiv, 8% la 12 luni. În cartierele mărginașe, suma medie solicitată de proprietari este 1.161 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,6% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,1% față de T4 2020.

București

6,8%	10,3%	10,5%
2,4%	0,3%	-0,2%
2.378 €	1.738 €	1.426 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

1,6%	5,6%	5,1%
1,6%	1%	1,5%
1.500 €	1.340 €	1.328 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

12,8%	15,2%	13,5%
3,9%	4,6%	5,7%
2.455 €	2.208 €	1.903 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

11,5%	8%	8,1%
3,5%	3%	2,6%
1.708 €	1.184 €	1.161 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

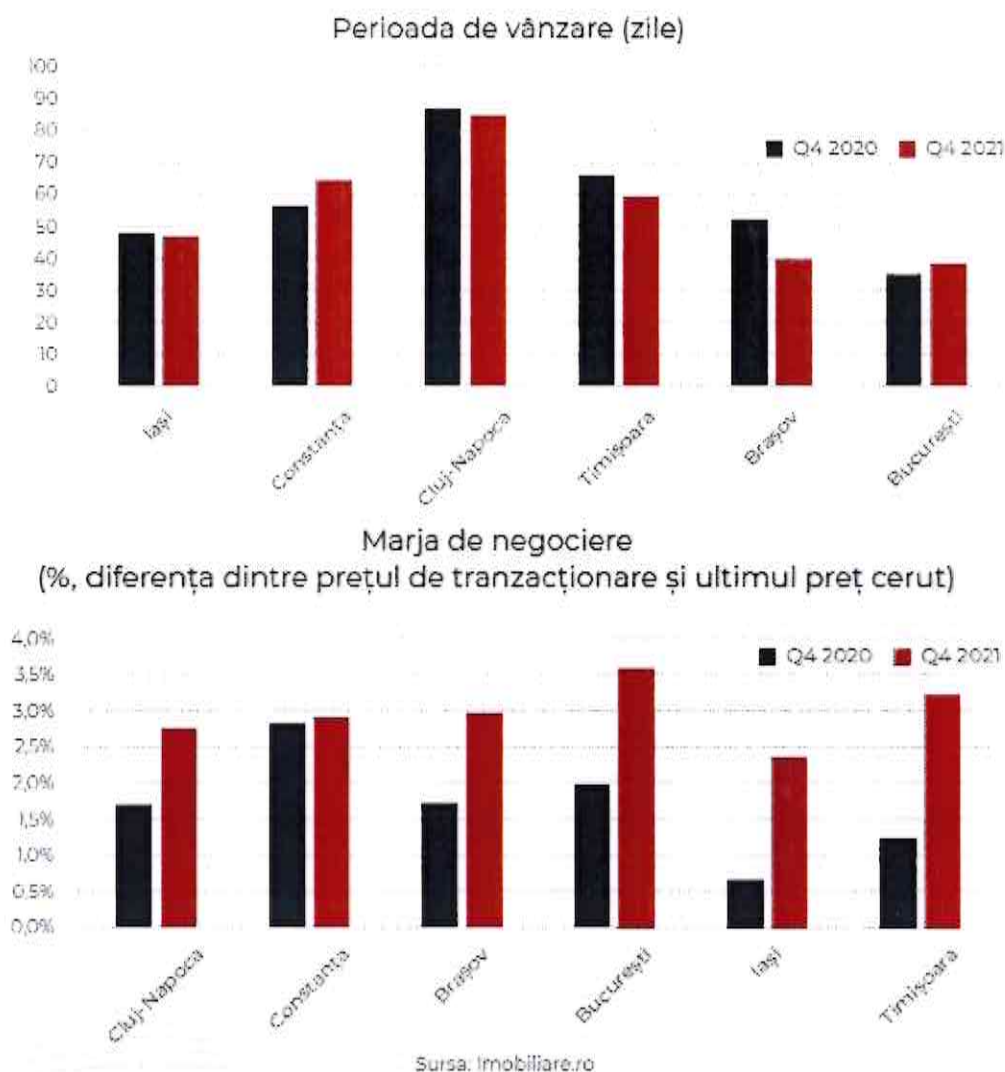
- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

3.4. PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urma cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelegând ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoare de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată ca, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate marile orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4% în București (în condițiile în care în T4 2020 se situa la 2%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3% (comparativ cu 1% în urma cu un an). Tot la un nivel de 3% se situează acest indicator și în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța; în Iași, pe de altă parte, disponibilitatea de negociere a proprietarilor scade la 2%.



3.5. CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

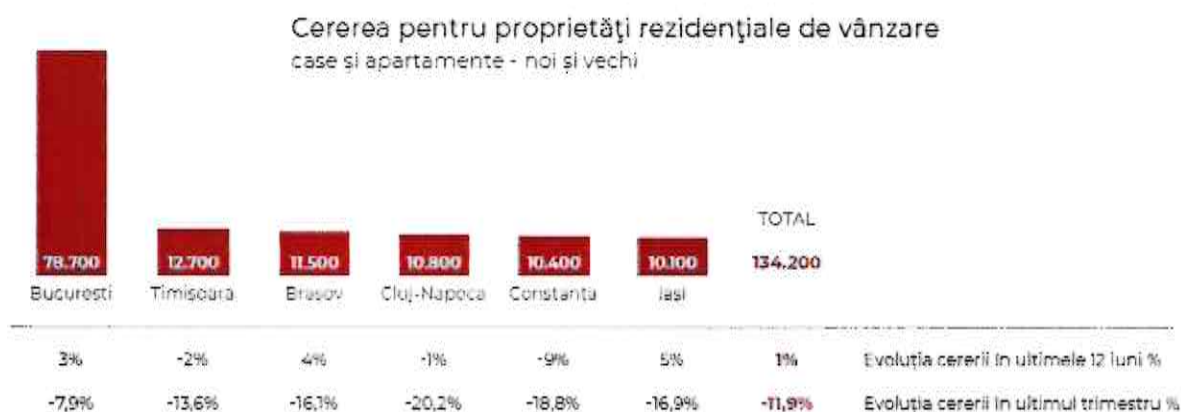
Apartamente și case la nivel național

Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o scădere a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior, fapt datorat în special restricțiilor generate de pandemia de COVID-19. Astfel, în trimestrul IV din 2021, aproximativ 134.000 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un progres de 1% față de perioada similară din 2020.

În decurs de 12 luni, trei din cele șase mari centre regionale analizate au înregistrat creșteri, anume Iași, a consemnat o creștere a acestui indicator, de 5%, Brașov de 4%, în timp ce Capitala a avut o creștere de 3%. În rest, evoluția anuală a fost una descendentă. Cele mai mari scăderi s-au înregistrat la nivelul municipiului Constanța, de -9%, urmat de Timișoara (-2%) și Cluj-Napoca (-1%).

În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ

78.700 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 12.700 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 11.500 de vizitatori, a trecut Brașovul (de pe locul al cincilea ocupat la începutul anului 2020). Astfel, pe locul al patrulea se menține Cluj-Napoca (10.800 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Constanța (10.400) și, la fel ca la începutul anului 2020, de Iași (10.100).



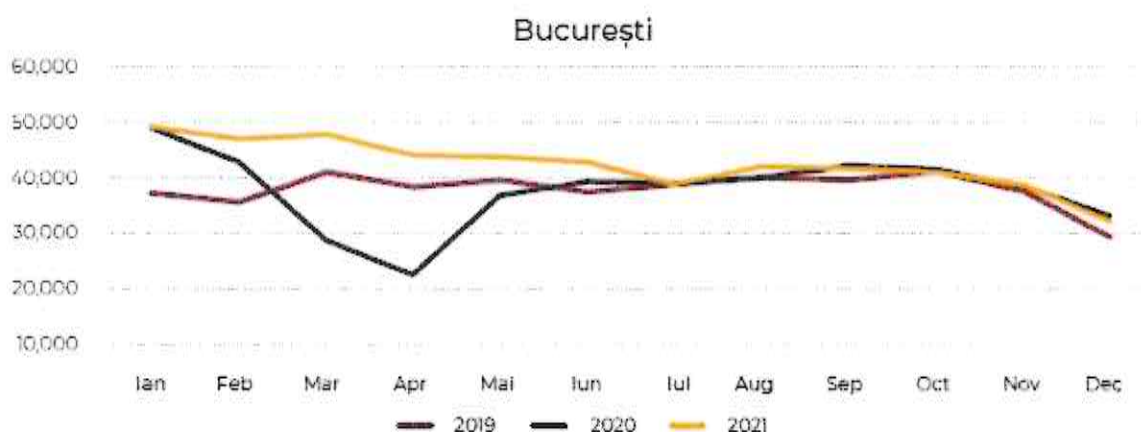
* Prin cerere ne referim la potențiali cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, trimite sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

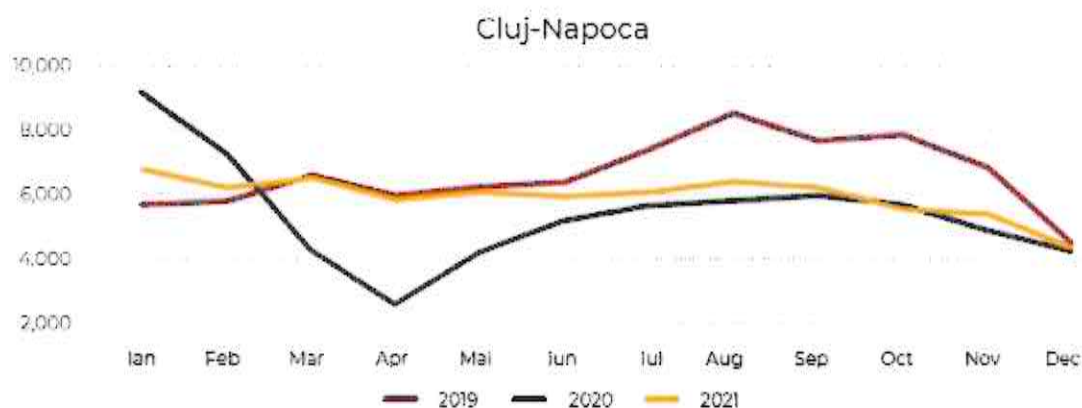
Apartamente și case la nivelul primelor două centre regionale (București și Cluj-Napoca)

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator a început anul 2021 la un nivel similar celui din 2020, apropiindu-se de pragul de 50.000 de potențiali cumpărători, față de mai puțin de 40.000 la începutul lui 2019. Spre deosebire de anul trecut, însă, când o tendință de scădere s-a manifestat încă din februarie, în prima jumătate a anului trecut interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut, practic, stabil. Interesant de observat este că, începând din luna iulie, acest indicator s-a situat la un nivel foarte apropiat din 2019 încoace – cu mențiunea că în 2020 cererea a fost impulsionată de pauza din timpul perioadei de urgență.



În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul lui 2021, mai scăzut decât în 2020, dar mai ridicat decât în perioada similară din 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, puțin sub 7.000 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 9.000 în urma cu un an și, respectiv, mai puțin de 6.000 în urma cu doi ani. Ca și în București, curba evoluției cererii a fost mult mai stabilă pe tot

parcursul anului trecut, iar la finele anului acest indicator se situa la un nivel foarte apropiat celui atins în 2019 și 2020. Spre deosebire de Capitală, nivelul cererii a fost sensibil mai ridicat în a doua jumătate a lui 2019 atât față de 2020, cât și față de 2021.

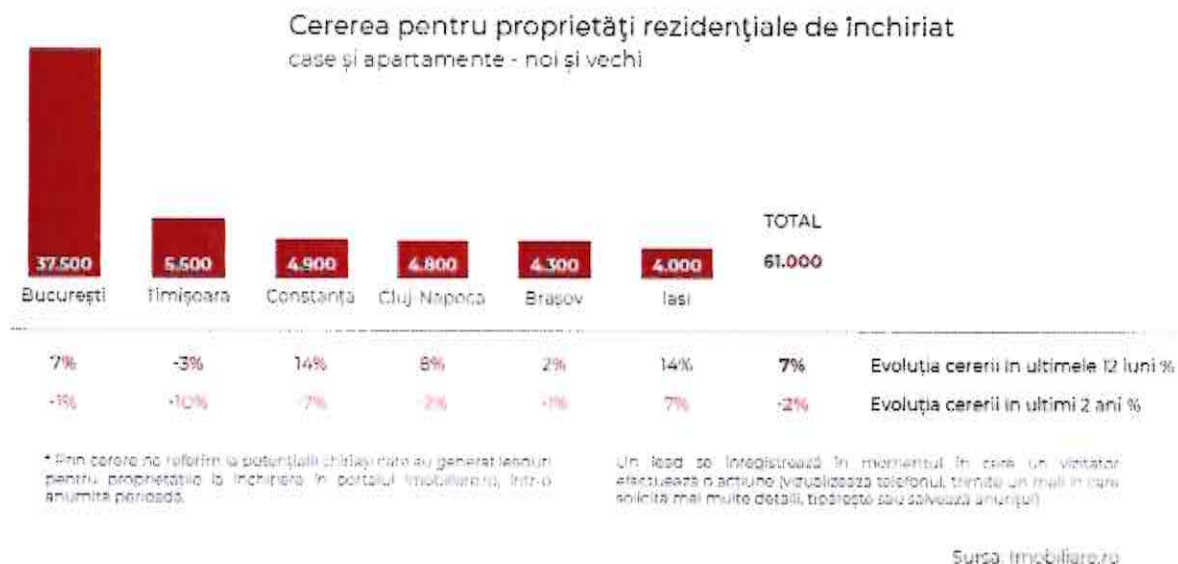


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

3.6. CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

Comparativ cu al patrulea trimestru din 2020, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în ultimul pătrar al anului 2021, un avans de 7%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 61.000 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de aprox. 95.100 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, peste 60% din noile căutări, anume 37.500. Pe poziția a doua în clasament se situează Timișoara (cu 5.500 de căutări), aceasta fiind urmată de Constanța (4.900 de căutări), apoi de Cluj-Napoca (cu 4.800 de căutări), de Brașov (4.300) și de Iași (tot 4.000 de căutări).

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2020, comparativ cu perioada similară din 2019, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu, cu 2% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în cinci din cele șase centre regionale analizate Timișoara (-10%), Constanța (-7%), Cluj-Napoca (-2%), București și Brașov (-1%). Creștere s-a înregistrat doar în Iași (+7%).



3.7. NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele nouă mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, în al patrulea trimestru din 2021, o scădere față de perioada similară din 2020. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 15,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea. De menționat este însă că, față de trimestrul anterior, oferta totală relevă un scădere de 39%.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 33,9%, a avut loc în Cluj-Napoca, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1.340 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -29,7%, a avut loc și în Iași, unde pe piață au existat 760 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Brașov (-21,9%, până la 810 oferte), apoi Constanța (-19,3%, până la 730 de oferte), Timișoara (-10,7%, până la 1.860 de oferte) și București (-7,5%, până la 6.060 de oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou introduse pe piață: este vorba despre o diferență de -14% comparativ cu al patrulea trimestru din 2020. De data aceasta, tendința descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-32,4%) și continuând cu Iași (-28,9%), Constanța (-19,2%), Brașov (-8,6%), București (-7,8%), în timp ce, cea mai mică scădere a fost înregistrată în Timișoara (-2,6%).

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 2.870 de asemenea anunțuri în T4 din 2021; această cifră echivalează cu mai bine de 50% din totalul de 5.510 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 750 anunțuri noi, Timișoara se situează pe următorul loc în clasament, orașul de pe Bega fiind urmat de Cluj-Napoca (720 de oferte), Brașov (400 de oferte), Iași (390 de oferte) și Constanța (380 de oferte).



Sursa: Imobiliare.ro

3.8. NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

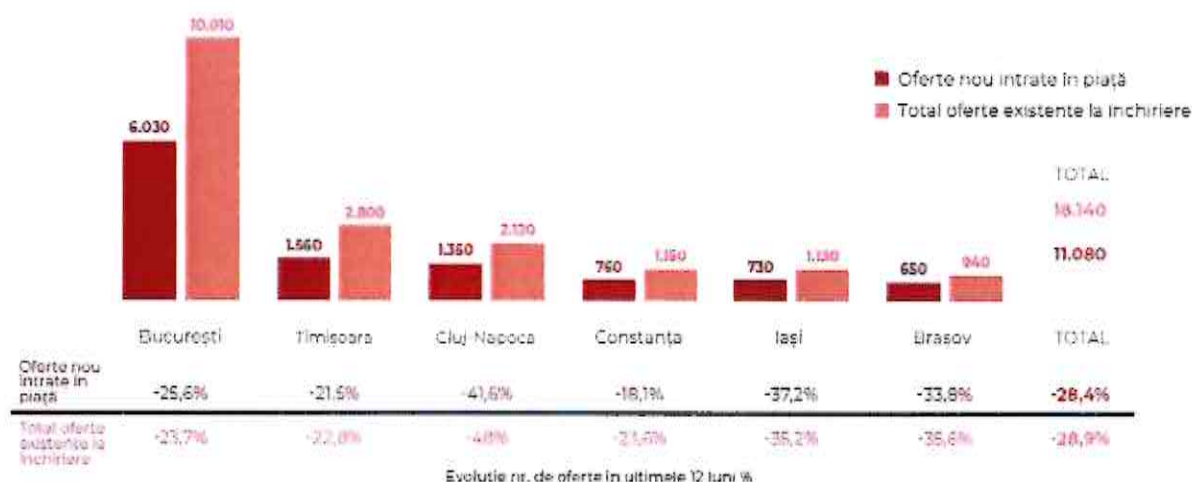
În cel de-al patrulea trimestru din 2021, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) a fost de 18.140 – ceea ce marchează o scădere de aproximativ 28,9% față de perioada similară a anului precedent.

Față de aceeași perioadă a anului anterior, oferta de închirieri din marile centre regionale a consemnat un regres similar, în frunte cu Cluj-Napoca (-48%), urmat de Brașov (-35,6%) și Iași (-35,2%), apoi București (-23,7%), Constanța (-23,6%) și Timișoara (-22,8%).

La sfârșitul anului 2021, orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, acesta situându-se la o distanță semnificativă față de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut de ales, trimestrul trecut, dintre 10.010 anunțuri de profil. În celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează, în continuare, la mai puțin de 3.000 – și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 1.500. Mai exact, numărul ofertelor ajunge la 2.800 în Timișoara, la 2.120 în Cluj-Napoca, la 1.150 în Constanța, la 1.130 în Iași și la 940 în Brașov.

În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou introduse pe piață în T4 din 2021, datele Analize Imobiliare relevă o scădere importantă, respectiv -28,4%, față de perioada similară din 2020. Și în acest caz, scăderi au avut loc în toate centrele regionale. Astfel, o tendință descendentă a fost consemnată după cum urmează: Cluj-Napoca (-41,6%), Iași (-37,2%), Brașov (-33,8%), București (-25,6%), Timișoara (-21,5%) și Constanța (-18,1%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada octombrie-decembrie 2021 s-a cifrat la 6.030 în Capitală, 1.560 în Timișoara, 1.350 în Cluj-Napoca, 760 în Constanța, 730 în Iași și 650 în Brașov.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T4-2021
apartamente și case construite înainte de 2000

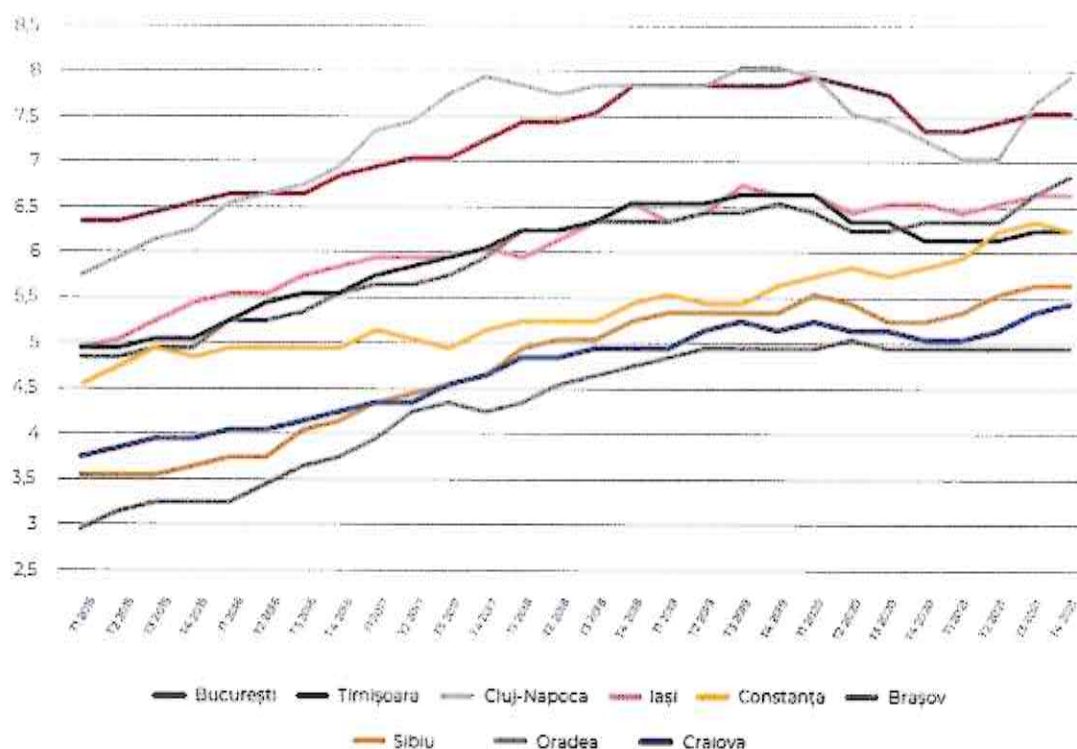


Sursa: Imobiliare.ro

3.9. PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca și Brașov pot fi observate, și în T4 2021, curbe de creștere vizibil mai abrupte decât în celelalte șase mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Pe de altă parte, în București, Iași, Timișoara, Craiova și Oradea pretențiile proprietarilor s-au menținut mult mai stabile în perioada analizată.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o scădere vizibilă a nivelului chiriilor în ultimul trimestru al anului trecut este Constanța. Acest lucru trebuie pus în legătură, desigur, cu sezonabilitatea pieței închirierilor de pe litoral, unde cererea din partea turiștilor se diminuează sensibil pe durata sezonului rece. De remarcat este că, în cel de-al treilea trimestru al anului trecut, avusese loc un avans la acest capitol



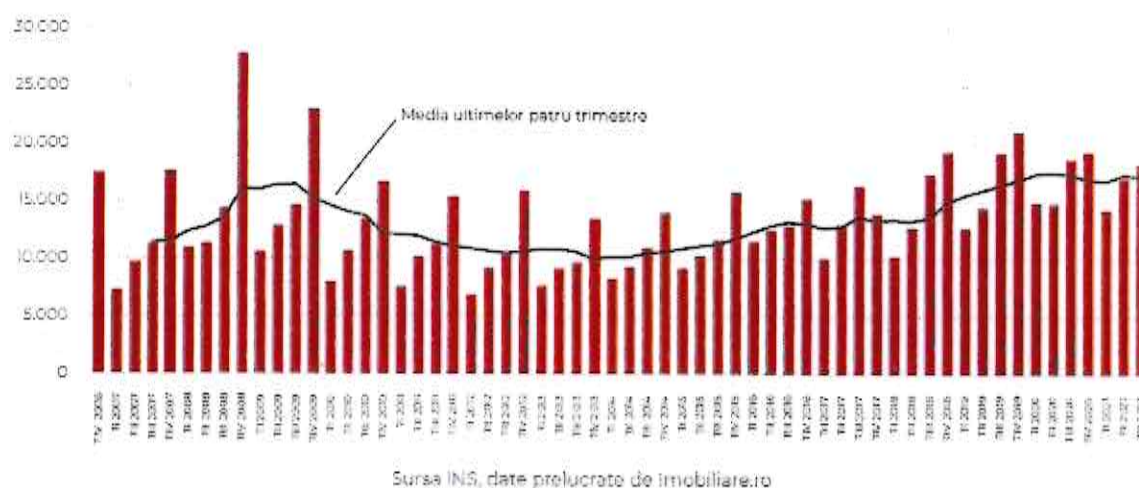
Sursa: imobiliare.ro, pretul mediu cerut/ mp

3.10. CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

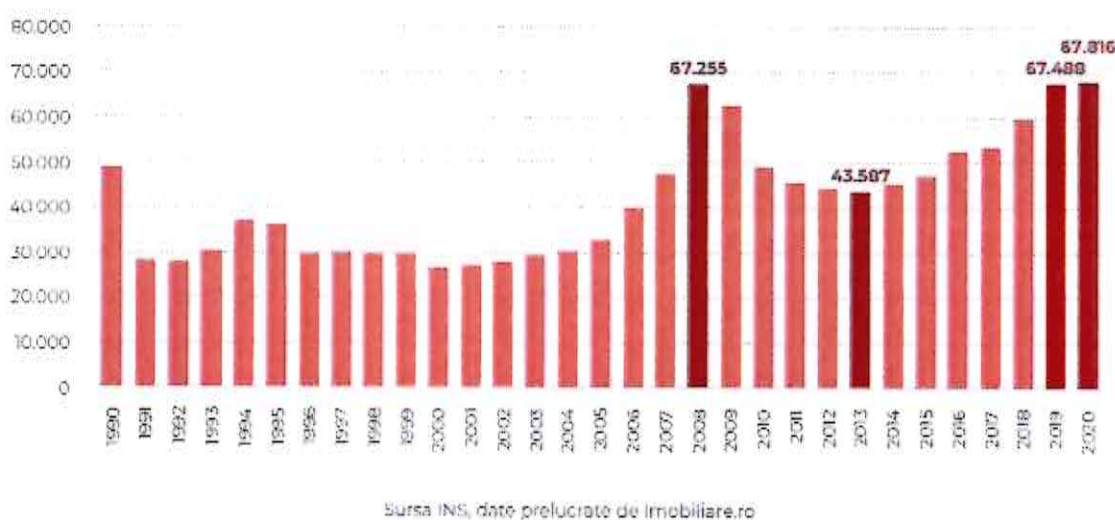
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, în primele nouă luni din 2021, au fost finalizate, la nivel național, 49.621 de locuințe, în creștere cu 530 de locuințe față de anul precedent (o creștere ușoară de 1%).

În 2020, volumul total al livrărilor de locuințe a ajuns la 67.816 unități, potrivit datelor oficiale. Spre comparație, în anul precedent, erau finalizate, la nivel național, mai puține locuințe, anume 67.488. De precizat este faptul că, în condițiile în care anul 2019 a reprezentat atingerea unui apogeu în ceea ce privește livrările de locuințe noi, 2020 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață de la Revoluție încoace. Având în vedere că prima jumătate a anului în curs a marcat un avans al livrărilor de locuințe, rămâne de văzut dacă tendința ascendentă se va menține, astfel încât 2021 să devină noul record în materie de construcții rezidențiale.

Ar mai fi de menționat că dacă în T3 2021 au fost livrate, în întreaga țară, 17.053 de unități locative, ultimele trei luni din an au adus un avans trimestrial de aproximativ 7%, până la 18.266 de locuințe.



Evoluție anuală



Un alt indicator important de luat în seamă într-o analiză a evoluției pieței rezidențiale este numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în al treilea trimestru din 2021, 14.663 de asemenea avize. De menționat este ca această cifră echivalează cu un avans ușor față de trimestrul anterior, când erau eliberate 14.242 de autorizații de construire.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau acordate 12.734 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință vizibil ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de circa 15% – evoluție ce s-ar explica printr-un plus de încredere conferit pieței rezidențiale de relaxarea restricțiilor legate de COVID-19, în corelație cu cererea existentă pe piață.

În ciuda tendinței de scădere a numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe tot parcursul lui 2020, doar un recul ușor, de aproximativ 3% față de 2019, de la 42.541 la 41.311 de avize pentru clădiri rezidențiale. De menționat este că acest rezultat final

reprezintă o îmbunătățire evidentă față de jumătatea anului, dat fiind că diferența față de 2019 se cifrează, în T2 2020, la 12%. Per ansamblu, statisticile oficiale privind autorizațiile de construire eliberate anul trecut, dar și în primele nouă luni din 2021, sugerează o evoluție satisfăcătoare a activității de dezvoltare pe piața rezidențială în perioada următoare.

3.11. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

3.12. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mare; ponderea între construcțiile vechi și noi este favorabilă construcțiilor vechi.
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (Proprietari și chiriași) mediu; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative

3.13. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este aproximativ egal cu cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a vânzătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.14. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei metode de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin cost); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin piață și cea prin venit, nu sunt relevante în acest caz.

4.1. Abordarea prin cost

Are la baza estimarea valorii proprietății imobiliare adăugând la valoarea construcțiilor valoarea de piață a terenului (considerat liber).

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire totală (brută) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcative și gradul de dotare a clădirii la nivelul preturilor perioadei Decembrie 2022;

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei cumulate.

Costul de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Referitor la estimarea costurilor de înlocuire brute pentru clădirile și construcțiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate după cum urmează:

În cazul construcțiilor, costul de înlocuire brut al acestora a fost estimat prin înmulțirea suprafețelor cu costul brut unitar. Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza cataloagelor „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale”, autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, Ediția 2014 (și indicii de actualizare aferenți, pentru perioada 2020-2021).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Uzura fizică a fost determinată ca raport între vârsta actuală a construcțiilor și durata de viață totală a acestora. (Pentru elementele cu viață lungă, durata de viață s-a considerat de 100 de ani, pentru elementele cu viață medie și scurtă: durata de viață s-a considerat de 50-60 de ani pentru anvelopa, 35 de ani finisajele și 30 de ani instalațiile.
- neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). Pentru elementele supuse evaluării nu s-a considerat depreciere funcțională.
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Apartament nr. 4			
1. IDENTIFICARE			
Proprietar	Primăria Comunei Săcălaz		
UAT	Săcălaz, jud. Timiș		
Denumire mijloc fix	Apartament nr. 4		
Adresa, localizare, identificare	Săcălaz, jud. Timiș		
Carte funciară	413384-C1-U4		
2. DESCRIERE			
Regim de înălțime	P		
Suprafață construită (Sc) (mp)	61		
Suprafață construită desfășurată (Sd) (mp)	61		
3. DETERMINAREA VALORII JUSTE			
ABORDAREA PRIN COST			
Sursă	Cataloge de reevaluare a clădirilor		
Catalog nr. 124, Fisa nr. 4B, cod. 141	Editura Matrix Rom		
Determinarea costului de înlocuire / de reconstrucție			
Denumire element	Preț unitar		Preț total
Clădire de locuit individuală	705	lei/mp	43,005.00
Corecții:		lei/mp	
Instalație baie	-19	lei/mp	-1,159.00
Lavuar	-13	lei/mp	-793.00
WC	-19	lei/mp	-1,159.00
Cost brut total neactualizat	39,894.00	lei	
Coefficient de actualizare	44944.568		
* conform Buletinului documentar Expertiza Tehnică valabil la data evaluării, Corpul Experților Tehnici - România			
Cost brut total actualizat	179,302	lei	
Cost unitar actualizat	2939	lei/mp	600 €
Comentarii/Observații	-		
Determinarea vârstei efective			
vârstă efectivă	83	ani	
Estimarea deprecierei fizice			
Starea tehnică	Satisfăcătoare		
Durata de viață totală (ani) P135	100	ani	
Uzură fizică calculată	83.49%		
Depreciere fizică normală	149,699	lei	
Determinarea valorii juste			
Cost brut total			179,302
Depreciere fizică			149,699
		Lei	29,603
Valoarea Justa		Euro	6,044
		Euro/mp	99.08

In urma aplicării abordării prin cost, valoarea construcției de tip apartament este de: **6.044 EUR** echivalent a **29.603 LEI**.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile estimate pentru construcția de tip apartament, situată în comuna Săcălaz, Apartament nr. 4, jud. Timiș, nr. CF 413384-C1-U4, descris în cuprinsul raportului de evaluare, sunt următoarele:

- Abordarea prin cost – **6.044 Euro echivalentul a 29.603 Lei.**

Analizând criteriile de analiza a rezultatelor prin prisma criteriilor de adecvare și precizie, analizate în corelație cu cantitatea informațiilor, consider cea mai adecvata abordare ca fiind **Abordarea prin cost:**

6.044 Euro echivalentul a 29.603 Lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei **22.12.2022**
- nu reprezintă valoare de asigurare

Mita Dan

22.12.2022

Evaluator autorizat EPI

Parafa 18788



6. Anexe

6.1 Fotografii suplimentare







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 413384 C1-U4 Săcălaz



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Săcălaz, Jud. Timiș

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

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	413384-C1-U4	61	49,92	154/10000	222	Apartamentul nr.4, situat la parter compus din: 3 camere, 1 bucatarie si 1 hol, cu 1,54% p.c.i. si 222/14407mp teren in proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
139008 / 20/07/2020		
Act Administrativ nr. 63, din 30/06/2020 emis de COMUNA SACALAZ,		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 413384-C1-U4 a imobilului cu numarul cadastral 413384-C1-U4/Sacalaz, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 411484-C1-U4 inscris in cartea funciara 411484-C1-U4.	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;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SACALAZ		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411484-C1-U4/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;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA SACALAZ		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 411484-C1-U4/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 .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 413384-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Săcălaz

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Săcălaz, Jud. Timiș

Parti 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 construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	413384-C1-U4	61	49,92	154/10000	222	Apartamentul nr.4, situat la parter compus din: 3 camere, 1 bucatarie si 1 hol, cu 1.54% p.c.i. si 222/14407mp 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 dlografă, 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/12/2022, 08:46

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>6 / 25.01.2023</u> Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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 sesiunii 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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

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. 1.4

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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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. 6 / 25.01.2023 Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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
1	Proiect de hotărâre nr. ____ / ____ Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în CI – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-CI-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-CI-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

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. 1.4

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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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. <u>6 / 25.01. 2023</u> Privind aprobarea vânzării fără licitație publică către MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 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 MIRON Nicolae-Mircea, a construcției – apartamentul nr. 4 situat în C1 – Comuna Săcălaz, sat Săcălaz, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 413384-C1-U4 Săcălaz, nr. cadastral 413384-C1-U4, suprafață construită la sol 61 mp, suprafață utilă 49,92 mp, proprietatea comunei Săcălaz, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,
