ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA
VICEPRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Referitor la: aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu privire la terenul situat în comuna Sălișstea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, în suprafață de 402 mp, aflat în domeniul privat al comunei și aprobarea vânzării directe a acestui teren numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, titularii dreptului de folosință constituit anterior pe teren, proprietarii locuinței edificate pe acesta, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003

Având în vedere:

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală;
- prevederile art. 176 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 198, art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- prevederile hotărârii Consiliului Local Sălișstea nr. 20 din 31.03.2021 privind aprobarea transmiterii dreptului de folosinţă gratuită asupra terenului situat în comuna Sălișstea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, din folosinţa numitului Lingurar Samuel în folosinţa numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 137 din 29.01.2021, încheiat între numiții Lingurar Samuel și Lingurar Adriana-Viorica, în calitate de vânzători și numiții Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, în calitate de cumpărători, având ca obiect construcția edificată pe terenul înscris în CF 73544, care aparține domeniului privat al comunei Sălișstea, atribuit în folosință gratuit numitului Lingurar Samuel;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- cererea nr. 5712 din 16.12.2021 a numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana cu privire la intenția de cumpărare a terenului,

în temeiul prevederilor art. 136, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1. Aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, cu privire la terenul situat în comuna Săliștea, satul Tărtăria, str. Principală nr. 281 B, județul Alba, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, în suprafață de 402 mp, aflat în domeniul privat al comunei și a valorii de 10.900 lei (echivalent 2.204 euro), conform raportului de evaluare, prevăzut în anexa, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Aprobarea vânzării directe a terenului menționat la art. 1 către numiții Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, titularii dreptului de folosință constituit anterior pe teren și proprietarii locuinței edificate pe acesta, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003.

Art. 3. (1) Aprobarea prețului vânzării, la valoarea de 10.900 lei (echivalent 2.204 euro), pentru întreaga suprafață de 402 mp.

(2) Prețul de vânzare va fi plătit în baza unei facturi emise de compartimentul contabilitate, buget-finanțe, impozite și taxe, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(3) La prețul de vânzare al terenului se vor mai adăuga și spezele vânzării, reprezentând taxa de întabulare, taxele notariale și orice alte taxe impuse pentru încheierea actului de vânzare-cumpărare autentificat.

(4) Prețul imobilului vândut se poate achita în 5 rate lunare egale.

(5) În cazul neachitării consecutive a două rate lunare, contractul de vânzare-cumpărare își încetează aplicabilitatea.

(6) În cazul întârzierii plății ratelor peste data prevăzută se aplică o penalizare de 0,01 % din valoarea rămasă de achitat, pentru fiecare zi de întârziere.

Art. 4. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, încetează dreptul de folosinţă gratuită, constituit prin hotărârea Consiliului Local Săliștea nr. 20 din 31.03.2021.

Art. 5. Se împuternicește domnul Stănilă Aurel-Emil, primarul comunei Săliștea, județul Alba, să semneze toate documentațiile necesare din partea vânzătorului, în fața notarului public sau a oricărei alte autorități sau instituții va fi necesar.

Art. 6. După adoptare hotărârea poate fi contestată conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7. După adoptare hotărârea se va comunica, prin grija secretarului general, primarului comunei, compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săliștea, numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, pentru ducere la îndeplinire şi Instituţiei Prefectului - judeţul Alba.

INIŢIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
„TEREN INTRAVILAN TĂRTĂRIA CF 73544 – 402 MP"

Adresa:	**CF 73544, nr. cad. 73544 Săliștea, sat Tărtăria, nr. 281B, com. Săliștea, jud. Alba**
Proprietar:	**COMUNA SĂLIȘTEA**
Solicitant:	**COMUNA SĂLIȘTEA**
Destinatar:	**COMUNA SĂLIȘTEA**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

- Februarie 2022 -

Către: Consiliul Local al Comunei Sălișteа

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în sat Tărtăria, nr. 281B, comuna Sălișteа, jud. Alba, aflat în proprietatea UAT Comuna Sălișteа – domeniul privat, intabulat în CF 73544, nr. cad. 73544 Sălișteа – 402 mp, în vederea vânzării acestuia.

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat imobilul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul drumului asfaltat.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de terenuri intravilane, terenuri extravilane și drum.

Terenul este situat în intravilanul localității Tărtăria. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF și planul de amplasament (extrase de pe geoportalul ANCPI). S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasele CF anexate. La inspecția efectuată în data de 07.02.2022 a fost prezent un reprezentant al proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal și telefonie).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 73544 Sălișteа.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 07 februarie 2022 o valoare de piață de:

V = 10.900 lei (zecemiinouăsutelei)

echivalent **2.204 euro** la cursul de 1 euro = 4,9462 lei valabil în 07.02.2022
pentru imobilul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Valorile menționate nu includ TVA.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Cugir
07.02.2022

Evaluator:

[redacted]

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi reprezintă analizele opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele de Evaluare în vigoare, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informaţii importante (suprafeţe şi alte elemente legate de identificarea tehnică şi juridică a imobilului) de la reprezentanţii clientului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizaţi special în acest sens de către susnumita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.

ec. Bişboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR

[redacted]

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

1.2. Obiectul evaluării

1.3. Scopul evaluării

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

1.6. Data evaluării

1.7. Moneda raportului

1.8. Modalități de plată

1.9. Inspecția proprietății

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

1.11. Clauza de nepublicare

1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

2.1.2. Accesul

2.1.3. Asigurarea cu utilități

2.1.4. Situația juridică

2.1.5. Prezentarea clientului

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

2.2.2. Analiza ofertei competitive

2.2.3. Analiza cererii solvabile

2.2.4. Echilibrul pieței

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

3.4. Rezultatele evaluării

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care sa indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanții, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăților. Dimensiunile proprietăților au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extrase de carte funciară, planuri de amplasament și delimitare a imobilelor). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și extrasele CF puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situaţia a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** situat în sat Tărtăria, comuna Săliştea, jud. Alba în suprafaţă de 402 mp, având categoria de folosinţă curţi construcţii, conform specificului zonei.

Terenul este amplasat în intravilanul localităţii Tărtăria, comuna Săliştea.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a imobilului prezentat mai sus aşa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii, în vederea vânzării acestuia.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al comunei Săliştea asupra terenului menţionat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziţie de client (extras CF) fără a se face investigaţii sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în acelaşi timp şi destinatar). El este considerat integral şi nerestrictiv.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmăreşte estimarea „valorii de piaţă" a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a imobilelor prezentate, aşa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piaţă** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare şi conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2022, data inspecției fiind 07.02.2022, iar data efectivă a stabilirii valorii 07.02.2022.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9462 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bișboacă Nicolae Paul în data de 07.02.2022, din partea clientului fiind prezent un reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planurilor de situație anexate. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice, ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul solicitantului menţionat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanţă.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără obţinerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei şi a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi destinatarul atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare şi atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot avea o evoluţie în timp ascendentă sau descendentă, evoluţie condiţionată de datele pieţei (cerere-ofertă, inflaţie, cursuri valutare).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiului actual de dezvoltare al pieţei specifice şi scopului prezentului raport. Dacă aceste premize se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele şi condiţiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în intravilanul localității Tărtăria, comuna Săliștea, jud. Alba, aflat în proprietatea UAT Comuna Săliștea – domeniul privat.

Terenul evaluat, în suprafață de 402 mp este cuprins în intravilanul localității Tărtăria, comuna Săliștea fiind amplasat în zona mediană a localității. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de terenuri intravilane, terenuri extravilane și drum.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul drumului asfaltat.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități (rețele publice de energie electrică, gaz, apă-canal și telefonie).

2.1.4. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este atestat de extrasul CF 73544, nr. cad. 73544 Săliștea – 402 mp, proprietar UAT Comuna Săliștea – Domeniul privat - Intabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 pentru teren, respectiv Intabulare, drept de proprietate, cu titlu cumpărare bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 în favoarea Popa Marius și soția Popa Alexandra-Ioana pentru construcții. Sunt notate sarcini pentru Popa Marius și soția Popa Alexandra-Ioana – Intabulare, drept de folosință, pe durata existenței construcțiilor, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Act Notarial nr. 137 din 29.01.2021 emis de Burz Olimpiu.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al UAT Comuna Săliștea asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar. El este considerat integral și nerestrictiv.

2.1.5. Prezentarea clientului

Primăria Comunei Săliștea are sediul în localitatea Săliștea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, având Codul de Înregistrare Fiscală 4562001.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piaţă cu un număr relativ redus de participanţi, cu valori de tranzacţionare destul de mari, fiind deseori influenţată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale şi locale, politicile de creditare ale deţinătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piaţa cumpărătorului) sau exces de cerere (piaţa vânzătorului) şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii, fapt ce le face puţin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumeraţi anterior comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factorii endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea şi tipul participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, restricţiile privind proprietăţile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

2.2.1. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piaţa terenurilor la nivelul comunei Săliştea, ca şi al majorităţii localităţilor din România, a fost caracterizata de o creştere constantă a preţului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condiţiile facile de creditare conducând atât la preţuri mari ale imobilelor, cât şi la un număr mare de tranzacţii. După această efervescenţă imobiliară, a urmat o scadere drastică a preţului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidităţi de pe piaţă şi a înăspririi condiţiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecţie au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localităţii, terenuri fără utilităţi. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puţin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o uşoară revenire a pieţelor imobiliare.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietăţii evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul zonei intravilane, iar faptul că zona de amplasare este mediană, ne-a condus la analiza în principal a proprietăţilor cu destinaţie rezidenţială, luând în considerare oferte de teren intravilan din zonă.

Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliară specifică se defineşte ca fiind piaţa terenurilor intravilane amplasate în zona intravilană a localităţilor rurale.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioada de timp.

Existenta ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul şi extravilanul comunei Săliştea şi împrejurimile acesteia este segmentată pe doua tipuri, în funcţie de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafeţe medii şi mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăţi comerciale private;
- investitori şi speculanţi pe piaţa imobiliară.

Persoanele fizice deţin în general suprafeţe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca şi moştenire, în zone destinate construcţiilor de tip rezidenţial, comercial sau industrial. Aceştia operează pe piaţa imobiliară fiind în general printre participanţii mai activi în ceea ce priveşte numărul de tranzacţii încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacţii.

Ofertele din partea societăţilor comerciale private sunt în general proprietăţi pe care acestea le deţin în exces faţă de necesităţile lor curente.

Investitorii şi speculanţii de pe piaţa imobiliară oferă la vânzare fie suprafeţe mici de teren, în general cu destinaţie rezidenţială, suprafeţe parcelate din suprafeţe mai mari achiziţionate ca urmare a unei investiţii anterioare, fie suprafeţe mari rezultate în urma comasării unor suprafeţe mai reduse achiziţionate în diverse etape de investiţii, cu intenţia de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliara (construcţii de ansambluri rezidenţiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existenţa unei cereri solvabile relativ scăzute a dus la scăderea preţului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, acestea coborând destul de mult în condiţiile în care tranzacţiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piaţă este de 6-18 luni în funcţie de dimensiunile terenului şi interesul manifestat de potenţialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa de cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca şi *nivel* (număr de cereri) cât şi ca şi *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (şi cel cantitativ şi cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investiţional general şi în cel imobiliar în special.

Pentru proprietăţile de tip teren din zonele rurale cererea se manifestă în special din partea următoarelor entităţi:

- societăţi comerciale româneşti sau străine pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona oraşului Cugir sau municipiului Sebeş.
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidenţiale sau industriale.
- o altă categorie de participanţi pe pieţele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravian sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziţioneze proprietăţi ca investiţie imobiliară şi care acţionează fie în direcţia comasării unor suprafeţe de teren cu intenţia de a revinde unor alţi investitori strategici ce dezvolta proiecte imobiliare, fie acţionează singular, prin deţinerea în proprietate a unor suprafeţe destul de reduse, aşteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creştere viitoare a pieţei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidenţiază o direcţie clară a societăţilor comerciale româneşti sau străine, reprezentanţelor şi magazinelor din lanţurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziţionarea de terenuri pentru construcţia de unităţi industriale, comerţ sau logistică, care preferă în general suprafeţe de teren relativ mari, compacte, cu utilităţi, cu acces facil, front stradal generos şi poziţionare foarte bună. Din aceste considerente preţurile pe care sunt dispuşi să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcție de comportament o au societățile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul Comunei Săliștea și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială scăzută de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilii cumpărători fiind în general persoane fizice care achiziționează teren pentru construirea unei locuințe, a unei case de vacanță sau face o investiție în vederea valorificării ulterioare la un preț bun.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele imobiliare de dimensiuni medii și mari, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Comunei Săliștea, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăspririi condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii si ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 5 – 6 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂŢII

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ţinând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situaţia **terenului intravilan având categoria de folosinţă rezidenţial** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere faptul că discutăm de un teren de 402 mp, cu acces prin intermediul unui drum asfaltat, precum şi faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă intravilană;
- posibilă fizic – amplasarea şi dimensiunile terenului permit utilizarea acestuia ca rezidenţial;
- fezabilă financiar – costurile de achiziţie a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, specificul actual şi potenţialul de dezvoltare, aşa cum am precizat şi mai sus, utilizarea ca rezidenţial este cea mai favorabilă la data actuală.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informaţii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piaţă aşa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparaţiile directe de piaţă, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării şi este limitată de insuficienţa de informaţii credibile şi adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul *de evaluat* şi proprietăţile similare cu proprietatea în cauză, şi care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia amplasamentului;
- discuţii purtate cu reprezentanţii clientului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3.2.2. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele topografice şi de proprietate privind imobilele, puse la dispoziţie de către client;
- informaţii privind istoricul amplasamentului, situaţia juridică a terenului etc.;
- informaţii privind piaţa imobiliară a Comunei Săliştea şi împrejurimilor;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente şi informaţii au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţii clientului.

Veridicitatea şi corectitudinea informaţiilor conţinute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3.3.Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparaţiei directe

Terenul de evaluat este teren intravilan având categoria de folosinţă curţi construcţii cu o suprafaţă de 402 mp (conform CF) de formă regulată, cu front de 16 ml, accesul făcându-se prin intermediul drumului asfaltat, cu topografie înclinată şi cu drepturi de proprietate depline.

Lotul subiect este amplasat în zonă cu utilităţile necesare (alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal şi telefonie).

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea *de evaluat*.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparaţie (Drepturi de proprietate, Restricţii de utilizare, Condiţii de finanţare, Condiţii de vânzare, Condiţii ale pieţei, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilităţi şi Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacţiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Tărtăria CF 73544	Tărtăria	Blandiana	Pianu de Sus
Data	07.02.2022	03.11.2021	05.10.2021	13.10.2021
Suprafaţa (mp)	402	1.674	800	4.600
Preţ de vânzare (eur/mp)		8	9	4,00
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		8,00	9,00	4,00
Restricţii legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		8,00	9,00	4,00
Condiţii de finanţare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		8,00	9,00	4,00
Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		8,00	9,00	4,00
Condiţiile pieţei	07.02.2022	nov. 21-ofertă (-15%)	oct.21-ofertă (-15%)	oct.21-ofertă (-15%)
Corecţii		-1,20	-1,35	-0,60
Preţ corectat		6,80	7,65	3,40
Localizare	Tărtăria CF 73544	Mai bun (-15%)	Mai bun (-15%)	Mai slab (15%)
Corecţii		-1,02	-1,15	0,51
Preţ corectat		5,78	6,50	3,91
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Neregulată (5%)
Corecţii		0,00	0,00	0,20
Topografie	Înclinat	Plană (-10%)	Plană (-10%)	În pantă (15%)
Corecţii		-0,58	-0,65	0,59
Raport dimensiuni (L/l)	402 mp, front 16 ml	1.674 mp, front 21 m (5%)	800 mp, front 12 m (5%)	4.600 mp, front 17 m (15%)
Corecţii		0,29	0,33	0,59
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată (0%)	stradă asfaltată (0%)	stradă asfaltată (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		5,49	6,18	5,29

Utilităţi disponibile	Utilităţi la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie)	Utilităţi la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie) (0%)	Utilităţi la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie) (0%)	Utilităţi la gard (energie electrică, apă-canal, telefonie) (5%)
Corecţii		0,00	0,00	0,26
Preţ corectat		5,49	6,18	5,55
Cea mai bună utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)	Rezidenţial (0%)
Corecţii		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat		**5,49**	6,18	5,55
Corecţie totală netă		-2,51	-2,82	1,55
% corecţii nete		-31,38%	-31,33%	38,75%
Corecţie totală brută		3,09	3,48	2,75
% corecţii brute		**38,63%**	38,67%	68,75%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricţii de utilizare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţiile pieţei: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 15% datorită faptului că acestea sunt oferte de vânzare (marja de negociere);
- Localizare: au fost ajustate negativ comparabilele A şi B cu 15%, acestea fiind amplasate în zone mai bine cotate decât a terenului subiect; comparabila C a fost ajustată cu 15% fiind amplasată într-o zonă mai slab cotată decât a terenului evaluat;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafaţă, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
  - la formă: a fost ajustată cu 5 % comparabila C, aceasta având forma neregulată, faţă de terenul subiect şi comparabilele A şi B, care au formă regulată;
  - la topografie: comparabilele A şi B au fost ajustate negativ cu 10% având topografie plană, fiind terenuri mai uşor de organizat în vederea construirii, iar comparabila C a fost ajustată cu 15%, aceasta fiind un teren în pantă pe 2/3 din suprafaţa totală, spre deosebire de terenul evaluat care este înclinat.
  - la raport dimensiuni lungime/suprafaţă: comparabilele A şi B au fost ajustate cu 5%, acestea având o suprafaţă mai mare faţă de terenul evaluat, iar comparabila C a fost ajutată cu 15%, având o suprafaţă mult prea mare faţă de terenul subiect;
  - la acces: nu au fost necesare ajustări;
- Utilităţi disponibile: a fost necesară o ajustare de 5% pentru comparabila C deoarece aceasta are reţelele de energie electrică, apă-canal şi telefonie, iar terenul subiect şi comparabilele A şi B au toate reţelele de utilităţi la limita de proprietate (inclusiv gaze);
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei **A** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de **5,49 euro/mp** – echivalent aproximativ 27,15 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

V = 27,15 lei/mp x 402 mp = **10.914 lei**

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obținută următoarea valoare:

Metoda comparației directe **V = 10.914 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

10.900 lei (echivalent a 2.204 euro)

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9462 lei/ EURO;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în zona intravilană a localității Tărtăria;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele practicate pe piață în zona respectivă.

[redacted]

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management" și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.

ANEXE

[redacted]

Comparabila A – 8 euro/mp

Teren intravilan:

- Situat în Tărtăria, în suprafață de 1.674 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 21 m;
- Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie);

Preț: 8 euro/mp

[redacted]

Comparabila B - 9 euro/mp

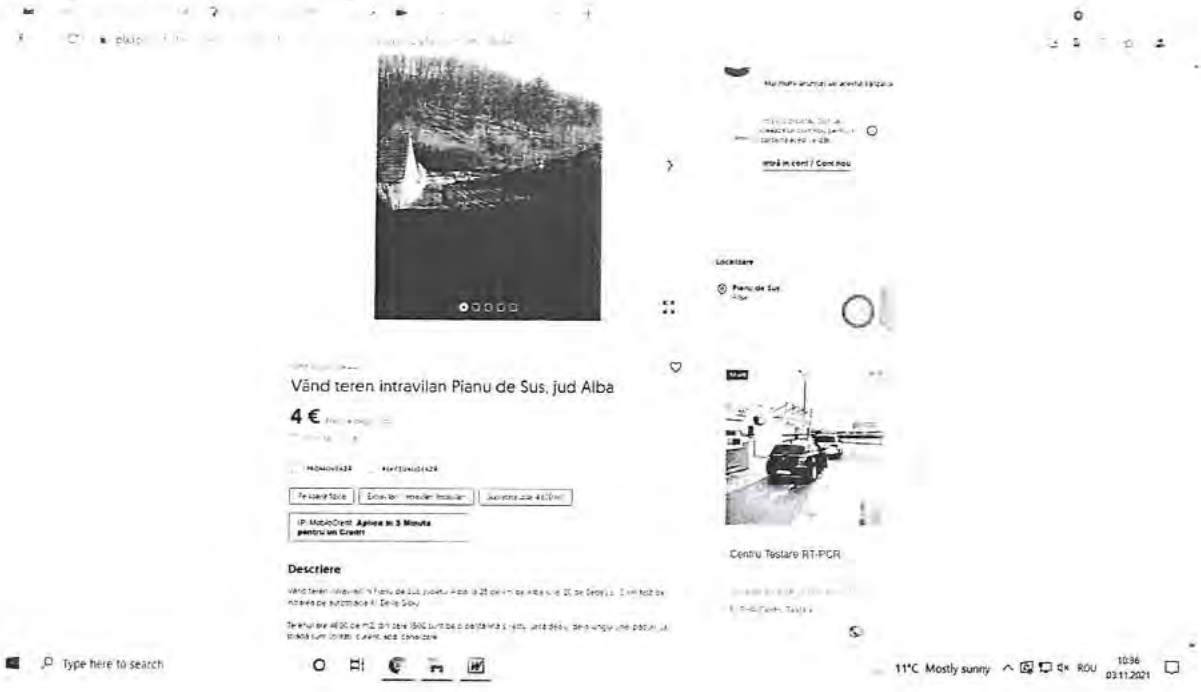
Teren intravilan:

- Situat în Blandiana, în suprafață de 800 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 12 m;
- Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie);

Preț: 9 euro/mp

[redacted]

Comparabila C - 4 euro/mp



Teren intravilan:

- Situat în Pianu de Sus, în suprafață de 4.600 mp;
- Formă neregulată, topografie în pantă, front la drum asfaltat 17 m;
- Utilități la gard (energie electrică, apă-canal, telefonie);

Preț: 4 euro/mp

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alba Iulia

Nr. cerere	91819
Ziua	16
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110640110

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73544 Săliştea

A. Partea I. Descrierea imobilului

(21*) Teren intav Tărtăria

Nr. CF vechi:1856/Tărtăria
Nr. cadastral vechi:89/4
Nr. topografic:650-651/1/2/1/1/4

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Tartaria, Nr. 281B, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73544	402	Teren împrejmuit; Împrejmuit cu gard beton, gard zidit, zid constructie si gard lemn.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	73544-C1	Loc. Tartaria, Nr. 281B, Jud. Alba	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Locuinta familiala -Dp+P+M-

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
88668 / 21/12/2020		
Act Administrativ nr. HCL nr. 66, din 27/11/2020 emis de PRIMARIA COM. SALISTEA; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 5604, din 11/12/2020 emis de PRIMARIA COM. SALISTEA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA SĂLIŞTEA-DOMENIUL PRIVAT**	
5402 / 29/01/2021		
Act Notarial nr. 137, din 29/01/2021 emis de Burz Olimpiu;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **POPA MARIUS**, si sotia 2) **POPA ALEXANDRA-IOANA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
5402 / 29/01/2021		
Act Notarial nr. 137, din 29/01/2021 emis de Burz Olimpiu;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA,,pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **POPA MARIUS**, si sotia 2) **POPA ALEXANDRA-IOANA**	

[redacted]

BISERICA NICOLAE PAU

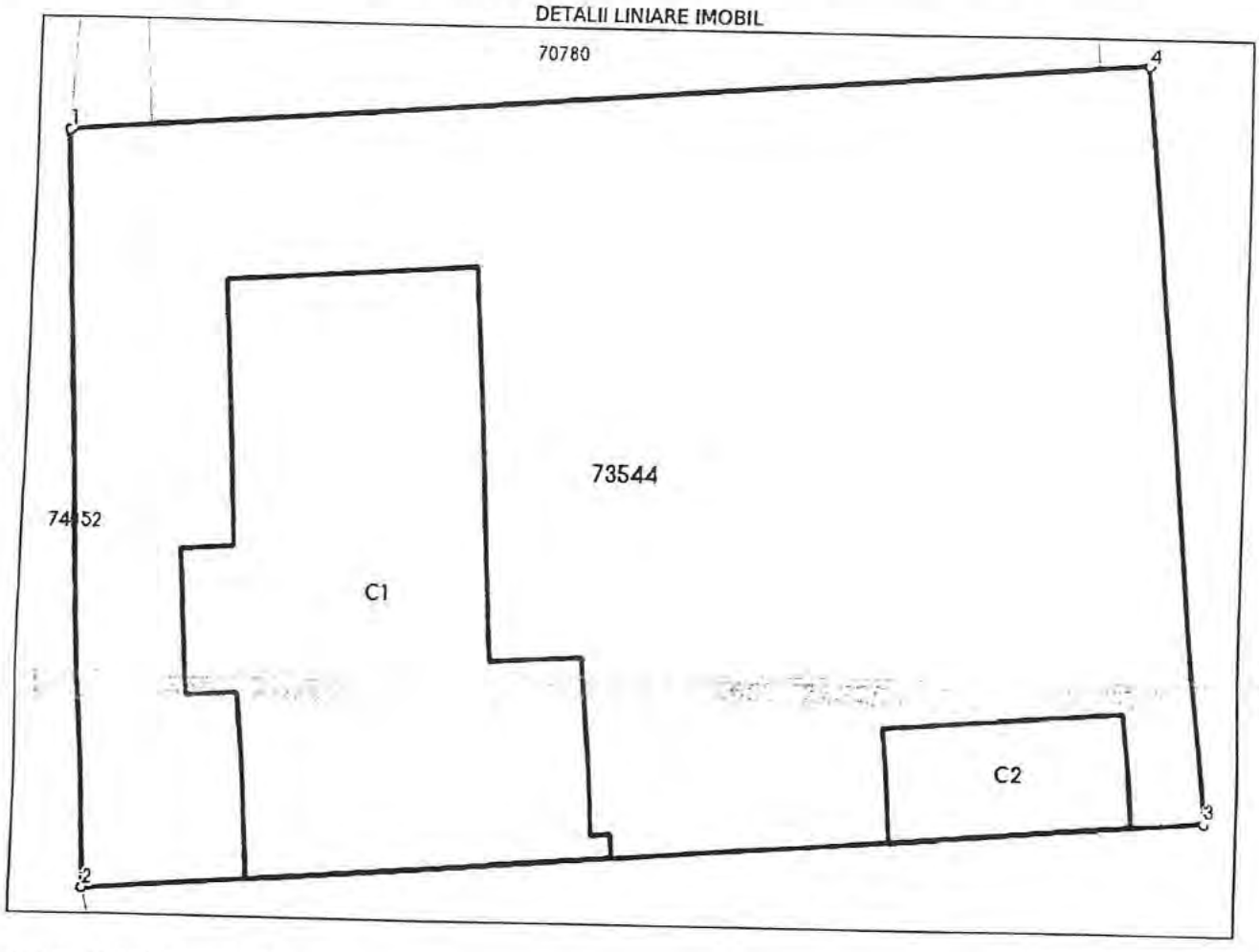
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73544	402	Imprejmuit cu gard beton, gard zidit, zid constructie si gard lemn.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	402	-	-	650-651/1/2/1/1/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	73544-C1	constructii de locuinte	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Locuinta familiala - Dp+P+M-
A1.2	73544-C2	constructii anexa	13	Fara acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Lemnarie -P-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.492
2	3	24.726

[redacted]

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	16.523
4	1	24.048

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2021, 15:04

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alba Iulia

Nr. cerere	91819
Ziua	16
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
1001106440110

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 73544 Sălişte*a

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:1856/Tărtăria
Nr. cadastral vechi:89/4
Nr. topografic:650-651/1/2/1/1/4

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Tartaria, Nr. 281B, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73544	402	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard beton, gard zidit, zid constructie si gard lemn.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	73544-C1	Loc. Tartaria, Nr. 281B, Jud. Alba	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Locuinta familiala -Dp+P+M-

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
88668 / 21/12/2020		
Act Administrativ nr. HCL nr. 66, din 27/11/2020 emis de PRIMARIA COM. SALISTEA; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 5604, din 11/12/2020 emis de PRIMARIA COM. SALISTEA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA SĂLIŞTEA-DOMENIUL PRIVAT**	
5402 / 29/01/2021		
Act Notarial nr. 137, din 29/01/2021 emis de Burz Olimpiu,		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **POPA MARIUS**, si sotia 2) **POPA ALEXANDRA-IOANA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
5402 / 29/01/2021		
Act Notarial nr. 137, din 29/01/2021 emis de Burz Olimpiu;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA,,pe durata existentei constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **POPA MARIUS**, si sotia 2) **POPA ALEXANDRA-IOANA**	

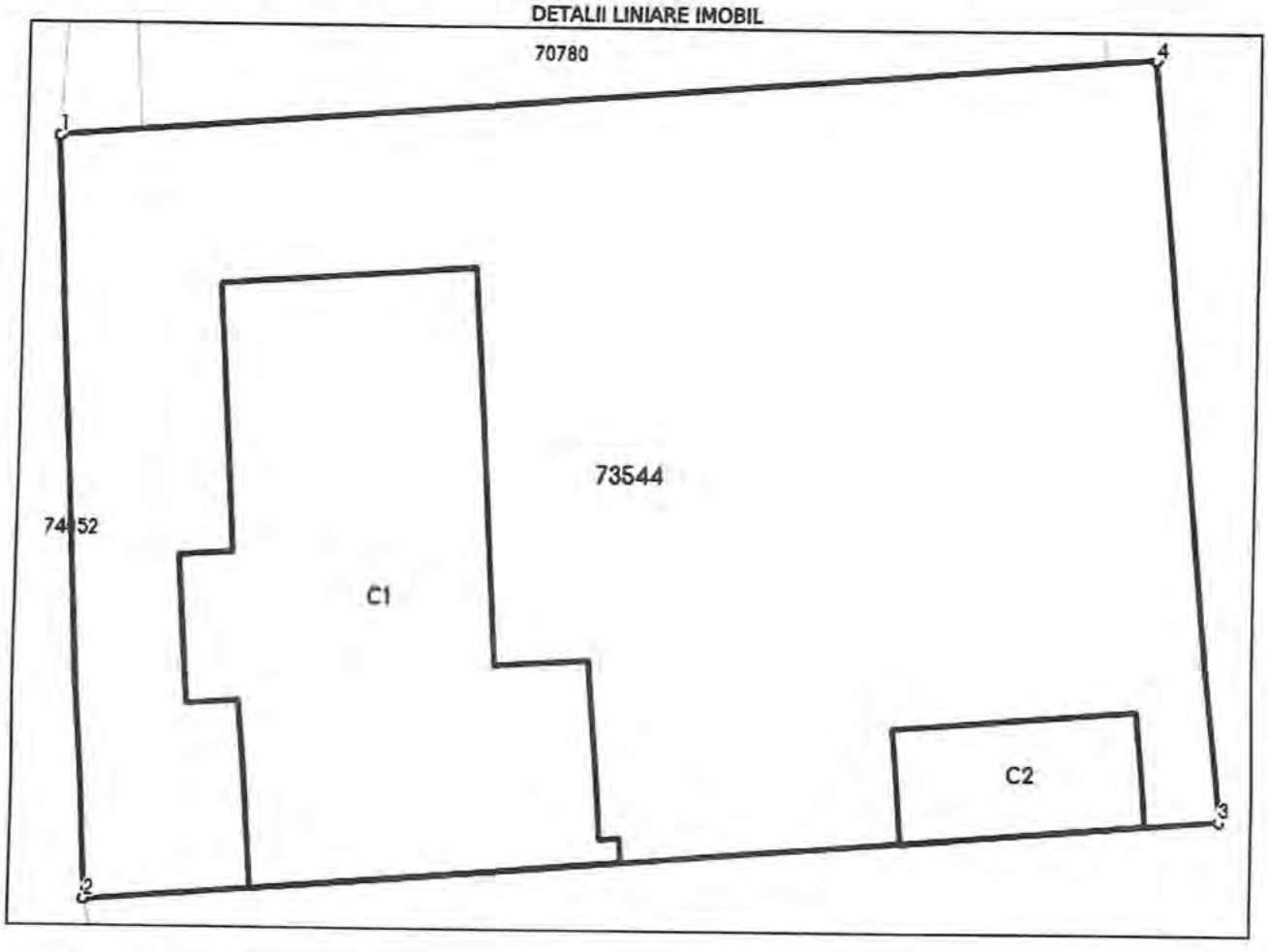
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73544	402	Imprejmuit cu gard beton, gard zidit, zid constructie si gard lemn.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	402	-	-	650-651/1/2/1/1/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	73544-C1	constructii de locuinte	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Locuinta familiala -Dp+P+M-
A1.2	73544-C2	constructii anexa	13	Fara acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Lemnarie -P-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.492
2	3	24.726

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	16.523
4	1	24.048

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2021, 15:04

Extras pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 3.1

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

NR. 8 DIN 07.02.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu privire la terenul situat în comuna Săliștea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, în suprafață de 402 mp, aflat în domeniul privat al comunei și aprobarea vânzării directe a acestui teren numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, titularii dreptului de folosință constituit anterior pe teren, proprietarii locuinței edificate pe acesta, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003

Având în vedere:

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală;
- prevederile art. 176 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 198, art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- prevederile hotărârii Consiliului Local Săliștea nr. 20 din 31.03.2021 privind aprobarea transmiterii dreptului de folosinţă gratuită asupra terenului situat în comuna Săliștea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, din folosinţa numitului Lingurar Samuel în folosinţa numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 137 din 29.01.2021, încheiat între numiții Lingurar Samuel și Lingurar Adriana-Viorica, în calitate de vânzători și numiții Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, în calitate de cumpărători, având ca obiect construcția edificată pe terenul înscris în CF 73544, care aparține domeniului privat al comunei Săliștea, atribuit în folosință gratuit numitului Lingurar Samuel;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- cererea nr. 5712 din 16.12.2021 a numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana cu privire la intenția de cumpărare a terenului,

propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost iniţiat.

INIŢIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

NR. 763 DIN 15.02.2022

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu privire la terenul situat în comuna Sălișstea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, în suprafață de 402 mp, aflat în domeniul privat al comunei și aprobarea vânzării directe a acestui teren numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, titularii dreptului de folosință constituit anterior pe teren, proprietarii locuinței edificate pe acesta, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003

În ceea ce privește proiectul de hotărâre referitor la aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu privire la terenul situat în comuna Sălișstea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, în suprafață de 402 mp, aflat în domeniul privat al comunei și aprobarea vânzării directe a acestui teren numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, titularii dreptului de folosință constituit anterior pe teren, proprietarii locuinței edificate pe acesta, în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003, inițiat de domnul viceprimar Linuț Gheorghe-Mircea, având în vedere:

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală;
- prevederile art. 176 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 198, art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- prevederile hotărârii Consiliului Local Sălișstea nr. 20 din 31.03.2021 privind aprobarea transmiterii dreptului de folosință gratuită asupra terenului situat în comuna Sălișstea, satul Tărtăria, înscris în CF 73544, nr. cad. 73544, din folosinţa numitului Lingurar Samuel în folosinţa numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 137 din 29.01.2021, încheiat între numiții Lingurar Samuel și Lingurar Adriana-Viorica, în calitate de vânzători și numiții Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana, în calitate de cumpărători, având ca obiect construcția edificată pe terenul înscris în CF 73544, care aparține domeniului privat al comunei Sălișstea, atribuit în folosință gratuit numitului Lingurar Samuel;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- cererea nr. 5712 din 16.12.2021 a numiților Popa Marius și Popa Alexandra-Ioana cu privire la intenția de cumpărare a terenului,

propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

SECRETAR GENERAL,
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA