

LEPȘI CRISTINA ELENA
EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE

Mobil: 0726 253 340
cristina.lepsi@yahoo.com

MEMBRU AL
ASOCIATIEI
NATIONALE A
EVALUATORILOR
DIN ROMANIA
LEGITIMATIA
NR.13218

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Raport 202019/09.06.2020

RAPORT DE EVALUARE

CASA regim de înălțime parter- CONSTRUCȚIE

Aflată în proprietatea Comunei Dudeștii Noi

ÎN SCOPUL ESTIMĂRII VALORII DE PIAȚĂ

ÎN VEDEREA VÂNZĂRII



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 fara acordul scris și prealabil al **evaluatorului sau al clientului**.

- Iunie 2020 -

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării	Construcție cu regim de înălțime P
Adresă	Localitatea Duceștii Noi, str. Paduricii nr. 31
Extras CF	400386 Duceștii Noi Cad. C1, cad 400386-C1 eliberat în baza cererii 143945/14.07.2017
Proprietar	Construcție: Primaria Comunei DUDESTII NOI Teren: Statul Roman
Data evaluării	09.06.2020
Data raportului	09.06.2020
Client și Utilizator desemnat	UAT Duceștii Noi Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator
Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:	Nu este cazul. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz: i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, la cea mai bună utilizare, în vederea vânzării. Raportul de evaluare va stabili valoarea de piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate
Valoare de piață estimată a construcției	2.200 euro echivalentul a 10.700 lei <i>* valoarea nu conține TVA</i>

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Clientul: COMUNA DUDESTII NOI

Destinatar: COMUNA DUDESTII NOI

Proprietar: Primaria Comunei Duceștii Noi – construcție, Statul Roman- teren

Raportul de evaluare este destinat părților menționate, orice utilizare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului. Raportul de evaluare este întocmit pentru informare estimându-se așadar valoarea de piață.

1.2. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru vânzare. Scopul evaluării este de a estima valoarea de piață a clădirii ce reprezintă obiectul evaluării în vederea informării destinatarului asupra valorii proprietății deținute. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Proprietățile imobiliare au fost evaluate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

- o SEV 100 – Cadrul general
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- o SEV 102 – Implementare
- o SEV 103 – Raportarea evaluării
- o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- o GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Este supus evaluării dreptul de proprietate înscris în CF 400386 Duceștii Noi Duceștii Noi , cad 400386-C1 - Casă de tip parter- construcție. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este delimitată în baza declarațiilor reprezentantului clientului- doamna LOREDANA ADINA MIHAELA LUCIU . Copia extrasului de Carte Funciară-conform cu originalul- este atașată la capitolul Anexe al prezentului raport de evaluare.

Inspecția construcției a fost realizată la data de 01.06.2020 de către ec. Lepși Cristina însoțită de reprezentantul clientului- d-na Loredana Adina Mihaela Luciu. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

1.4. Tipul valorii

În SEV 100 Cadru general este definită și valoarea de piață, astfel:

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.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Moneda în care se va raporta valoarea este LEI și EURO.

1.5. Data evaluării

Data evaluării este 09.06.2020 și data inspecției este 01.06.2020 .

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele ce stau la baza evaluării sunt:

- Copie ale extrasului de Carte funciară – conform cu originalul cu numărul CF 400386 Duceștii Noi Duceștii Noi , cad 400386-C1 eliberat în baza cererii 3173/14.02.2020
- Plan de încadrare în zona
- Fisa tehnica a construcției

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Declarațiile D-nei LOREDANA ADINA MIHAELA LUCIU
- Standardele de evaluare ANEVAR 2018 ;
- Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale Editura Iroval Bucuresti 2009

- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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.

Ipoteze speciale:

- La indicația clientului, a fost utilizata suprafata construita a construcției a fost preluata din extrasul CF si anume 139 mp, iar anul constructiei fiind anul mentionat in fisa tehnica a constructiei

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este destinat doar părților menționate, orice utilizare, publicare sau difuzare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului.

1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ale ANEVAR editia 2018 .

1.11. Descrierea raportului

Raportul de evaluare se va elabora într-un exemplar- pentru client si contine o sinteza, certificarea evaluatorului, premisele evaluarii, prezentarea proprietatii de evaluat- descrierea si situatia juridica, analiza pietei imobiliare specifice si a abordarilor in evaluare, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului si anexe. La capitolul anexe sunt prezentate actele care au stat la baza intocmirii prezentului raport precum si fotografii ale proprietatii de evaluat.

1.12. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către COMUNA DUDESTII NOI avand calitate de proprietar al constructiei corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia.

În conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport și încă un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general iunie 2020 în care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decat în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2. PROPRIETATEA EVALUATĂ

2.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o construcție rezidențială, de tip parter situata în intravilanul localității Dudestii Noi. **Construcția** este situata periferic. Terenul are curent electric la parcela, drumul de acces este drum asfaltat. La data inspectiei, constructia era nelocuita, starea fizica a acesteia fiind nesatisfacatoare. Identificarea proprietatii a fost facuta in baza coordonatelor cadastrale.



În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate. Potrivit extrasului de carte funciară pus la dispoziție de client, proprietatea este lipsită de sarcini.

2.2. Descrierea proprietății

Terenul pe care este situată construcția este în intravilanul localității Dudestii Noi și are o suprafață de 971 mp și are formă regulată- dreptunghiulară, topografie plană, cu două fronturi stradale 17,86 m și 56.02 m (pe str. Paduricii și pe str. Balta Verde). La data inspecției terenul era ocupat de vegetație crescută haotic. Terenul este în proprietatea Statului Roman. Construcția a fost edificată potrivit fișei tehnice a construcției - în anul 1907, tip parter și are o suprafață construită de 139 mp- suprafața înscrisă în extrasul CF. Potrivit extrasului de Carte Funciara pus la dispoziție, clădirea aparține Primăriei Comuna Dudestii Noi- STATUL ROMAN .

Fundație din cărămidă, pereți din pământ bătut. Acoperișul este în două ape, cu învelitoare din țiglă.

Aspect exterior: Construcția prezintă structura de rezistență slabă (crapături vizibile în pereții interiori și exteriori), tencuieli deteriorate. Acoperișul este în 2 ape, coama acestuia fiind parțial expusă din lipsa țiglelor, sistemul de scurgere a apelor pluviale incomplet. Aspect interior: înferior- tamplăria interioară și exterioră este din lemn- cu spațiu vitrat- ferestrele exterioare sunt sparte. Podelele sunt din lemn camere iar pe hol din ciment, pereții sunt vopsiți var. Într-una din încăperi tavanul este parțial căzut Utilitățile sunt: apa este de la rețeaua localității, există instalație electrică, curentul este la parcelă. Nu se cunosc informații privind existența bransamentelor individuale. În curte este un spațiu amenajat ca fosa septică.

2.3. Analiza pieței imobiliare specifice

2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

"În piața imobiliară din România, concurența nu se remarcă în primul rând prin preț, cât mai ales prin locație (oraș, cartier, accesul la mijloacele de transport în comun etc.) Asta pentru că programul 'Prima Casă' a nivelat oferta (suprafață, dotări, prețuri), mai ales în cazul apartamentelor noi, iar dezvoltatorii și-au aliniat ofertele. În 2019 este puțin probabil ca prețurile să scadă, având în vedere că mare parte din investiții au fost demarate în anii trecuți, la randamente stabilite în funcție de constrângerile fiecărei firme în parte - costurile terenurilor și materialelor, finanțării și ratei de profitabilitate asumate în business plan", spun aceștia.

Pe fondul creșterii cursului euro, a scumpirii finanțării, a creșterii costurilor cu materialele de construcții și angajații, cel mai probabil prețurile vor continua să urce cu câteva procente, însă într-un ritm mult mai temperat față de anii trecuți.

"Dezvoltatorii vor include în prețul locuințelor toate constrângerile financiare ce vor apărea pe parcursul anului. Unii dintre ei, în principal cei care dispun de un capital de lucru propriu, este posibil să își reducă din marja de profit, însă, în general, cei mai mulți vor opera creșteri marginale, de câteva procente, pentru a-și acoperi costurile operaționale și asta în condițiile în care mare parte dintre investitorii în construcții imobiliare nu au forța financiară care să le permită să își reducă din câștig", arată analiza Frames.

În mediul rural, acolo unde cererea este semnificativ mai redusă, sectorul construcțiilor, cel mai probabil, își va reconsidera pozițiile.

"Creșterea salariilor, mai ales în sectorul bugetar, și accesul facil la finanțare din ultimii ani au făcut ca mulți români, în special cei cu putere financiară, să migreze către localitățile limitrofe marilor orașe, către mediul rural, în căutarea unor locuințe unifamiliale. Restrângerea și scumpirea finanțării bancare vor pune presiune pe acest sector, astfel că dezvoltatorii ar putea îngheța o serie de proiecte. Nu este exclus ca, din stocul de proprietăți disponibile, în unele zone să urmeze ieftiniri de câteva procente. În mare parte, însă, dezvoltatorii vor prefera să aștepte vremuri mai bune decât să vândă sub prețul fixat", estimează analiștii.

Conform analizei, modificările fiscale de la sfârșitul anului trecut au adus și o veste bună, atât pentru dezvoltatori, cât și pentru clienți. Potrivit analiștilor de la Frames, extinderea marjei reduse de TVA de 5% la toate locuințele de sub 120 mp și de maximum 250 mp pentru teren va influența în sens pozitiv piața.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2020, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center.

Activitatea agenților imobiliari s-a diminuat, în martie, cu aproximativ 75% la nivelul Capitalei, ca volum al investiției, arată specialiștii de la Freedom Group. Aceștia au realizat o cercetare de piață care evidențiază că mai mult de jumătate dintre agenții imobiliare care activează în București generează cifre de afaceri brute mai mici de 2.000 euro lunar. Lucrarea citată menționează: "7% dintre respondenți generează în mod normal comisioane brute de peste 100.000 euro anual, cu o scădere estimată de peste 50% în 2020, dacă măsurile luate prin instaurarea stării de urgență se vor prelungi pentru câteva luni".

"Piața tranzacționării rezidențiale este în prezent cvasi înghețată, iar singurele proiecte de tranzacționare în derulare sunt cele care începuseră înainte de declanșarea acestei crize. Agenții imobiliare, care și până acum se confruntau cu problema discrepanței dintre venituri și volumul de muncă, vor avea destul de mult de suferit, dacă această situație se va prelungi dincolo de iunie. În prezent, pe piața rezidențială au început deja să apară speculatorii de oportunități, dar deocamdată acest fenomen este abia la început și nu a prins avânt, deoarece oamenii nu sunt dispuși să scadă din prețurile imobilelor. Estimez că, în următoarele trei luni, vom asista la o diminuare probabilă mai ales a numărului de tranzacții, într-o măsură mai mare decât a prețurilor".

Referitor la vânzarea proprietatilor in zona, factorii care ar afecta vandabilitatea ar putea fi:

- timpul de expunere pe piata mai ridicat si un marketing mai intens
- spatiul necesita lucrari de reparatii exterioare si intretinere, respectiv renovare;
- existenta facilitatilor financiare pe piata (credite bancare, imprumuturi);

Descrierea pietei

Acest tip de proprietati sunt atractive pentru o serie de potentiali utilizatori.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip rezidential, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona proprietatilor imobiliare de tip constructii cu regim de inaltime P din raza comunei Ducești Noi . In analiza acestei pietei am investigat aspecte

la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Acordarea creditelor imobiliare au fost susținute și de programul „Prima Casă”. Acest lucru a dat curaj și pieței imobiliare care a înregistrat și ea creșteri, prețurile apartamentelor urcând ușor, de la 1.000-2.000 de euro la peste 10.000 de euro, în funcție de mărimea, finisajele și poziția locuinței achiziționate.

În zona analizată prețurile de ofertă ale terenurilor intravilane cu destinație rezidențiale sunt în intervalul 25-32 eur/mp.

3. Evaluarea proprietății

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și 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 și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind construit.

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

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite și libere din imediată vecinătate a proprietății de evaluat. Se rețin următoarele:

- Toate terenurile construite din zonă sunt ocupate de construcții unifamiliale, cel mai adesea P
- În imediată vecinătate sunt terenuri construite
- Se apreciază ca numărul relativ redus de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine cu amănuntul, sedii ale unor firme sau birouri. Astfel de dezvoltări se apreciază ca pot apărea doar punctual.

Ca urmare, **singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială sau duplexuri**. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare, deci utilizarea ca rezidențială unifamilială sau duplexuri este probabilă în mod rezonabil.

Permisibilitate legală

Observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu există niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Posibilitatea fizică

Faptul că în imediată vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu prezintă riscuri de producere a unor dezaastre permit edificarea unei locuințe rezidențiale de tip P. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este posibilă fizic, nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau în exces.

Fezabilitatea financiară

Este posibil fizic și legal permisă dezvoltarea unei locuințe cu până la 2 niveluri, dar o astfel de construcție ar fi atipică zonei. Tipicul zonei este P, suprafețe construite de până la 200 mp. Întrucât există o singură utilizare permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și care duce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

Metoda utilizată este metoda costurilor segregate.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifuri și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea costului de înlocuire totală prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate conform cataloagelor Iroval, valori actualizate în baza indicilor 2019-2020

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează fișa de evaluare și se determină costul de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează costul unitar și costul total;

Estimarea costului de înlocuire

Costurile unitare ale construcțiilor au fost estimate pentru stadiul în care se afla acestea la data evaluării.

Calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție/inlocuire ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analizarea separat a fiecărui tip de depreciere ce se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

RAPORT DE EVALUARE nr 202019
Beneficiar raport: UAT DUDESTII NOI
Proprietate Evaluata: Primaria Comunei Dudeștii Noi
TIMIS, DUDESTII NOI, str Paduricii nr 31

Data evaluării: 09.08.2020 / Curs la data evaluării: 4.8373 lei/EUR
 Coefice corecție pentru distanța transport: 0.997 (conf tabel din ANEXA 2)
 Coef corecție manopera: 0.968 (conf tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fla nr	Poz pe plan de sit	Descriere	Anul FF	Orizt Subgr (CCV 500)	Starea Faza	Varia Cronoh gica (ani)	Varia Cronolog ica Ponderat	Suprafata constructa desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (cu)	Cost de nou constructie (ELP)	Depr (scara) fizica (%)	Depr (scara) functionala (%)	Depr Externa (%)	Cost net constructie (cu)	Cost net constructie (ELP)	Grad de realizare (%)	Cost total fara TVA de executat (cu)
1	1	Construcție P	1918	I	S	102	102	139	268188	55439.155	95%	0	20%	10727.92	2217.5662	100	0
TOTAL CONSTRUCȚII																	
									139	268188	55439.155	13409.0	10727.9	10727.92	2217.5662		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinanzate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea

RAPORT DE EVALUARE nr 202019
Beneficiar raport: UAT DUDESTII NOI
Proprietate Evaluata: Primaria Comunei Dudeștii Noi
TIMIS, DUDESTII NOI, str Paduricii nr 31

Data evaluării: 09.08.2020 / Curs la data evaluării: 4.8373 lei/EUR
 Coefice corecție pentru distanța transport: 0.997 (conf tabel din ANEXA 2)
 Coef corecție manopera: 0.968 (conf tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR 1 - Construcție P

Nr crt	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa din	Poz
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 8 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTG	Înveltoare țigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul gheburilor si buranelor din tabla zincata		mp	acoperis	180.7	378.94	68474.458	100	68474	0	1	35
2	FNPA	Finaj cladire din palanta, tencuiala si zugraveli in culori de apa (ntal ext), dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn vopsit		mpAd	S	139	505.68	70286.74	100	70287	0	1	55
3	FCBSVI	Fundatie beton simplu 0.40 x 1.00m		Ac zana fara subzol	S	139	350.86	50131.74	100	50132	0	1	11
4	RPAINTA	Structura bucatarie de vara din palanta		mp Ad	S	139	570.54	79305.06	100	79305	0	3	57
TOTAL FISA													
									268188		268188	0	

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaj. Coeficient de venit anstic. Coeficient de directie din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coeficientul transport/manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabile la data evaluarii

- Sursa informatiilor: 1 - "CI-CR Crezidentiale"; 2 - "CI-CR Cindusitiale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 - "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL. 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL. 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C

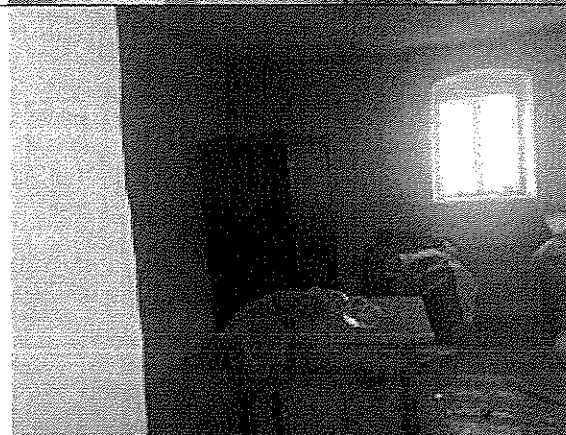
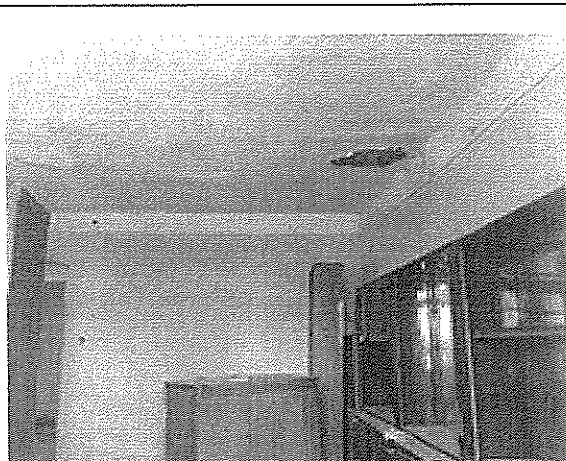
- Creata cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kost.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

ANEXE

FOTOGRAFII PROPRIETATE
FOTOGRAFII PROPRIETATE
VIZUALIZARE EXTERIOARA



VIZUALIZARE INTERIOARA





1154350



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 400386 Comuna/Oraș/Municipiul: Dudeștii Noi

Sc.	143849
Zona	14
Luce	07
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1169
Nr. topografic: 949/a/5/2

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400386	971	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400386-C1	Loc. Dudeștii Noi, Jud. Timis	S. construita la sol: 139 mp; CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8732 / 21/08/1974 Act nr. 0 (renunțare);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenția, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚIE (proveniența din conversia CF 1169)	A1
89794 / 31/07/2009 Act Administrativ nr. 2433, din 22/07/2009 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI (act administrativ nr. 83571/17.07.2009 emis de OCPI Timis);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construirea, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI, CIF-Statul roman	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dozele membrantele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

Carte Funciară nr. 400386 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudestii Noi

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	16.851
7	1	55.702

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

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

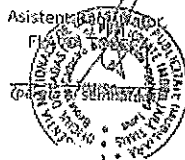
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dobatorea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanța internă nr.4098309/14-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

14-07-2017

Data eliberării,



Referent,

(parafă și semnătură)

17 IUL. 2017