



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



Hotărârea

nr. 24 din 30.03.2022

**privind aprobarea vânzării conform prevederilor Legii nr.112/1995
a imobilului – locuința înscris în C.F. nr.400444 Dudeștii Noi lui
Vladimir UNGUREANU**

Având în vedere :

- a) contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu destinația de locuință nr.207/10.04.1990 încheiat între ICRAL Timișoara, centrul comuna Becicherecu Mic și domnul Ungureanu Vladimir,
- b) Decizia Comitetului Popular al județului Timiș nr.3407/23.12.1985 prin care imobilul de la nr.31, proprietatea lui FRIEDRICH KATALIN înscris în C.F. nr.1478, top.45-46, a trecut în proprietatea Statului Roman,
- c) raportul de evaluare nr.22 din martie 2022 a expertului evaluator SUTEU Vasile Mircea, autorizat ANEVAR nr.16475, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.5106/07.03.2022,
- d) cererea lui Vladimir UNGUREANU înregistrată cu nr.3631/11.01.2021, prin care solicită cumpărarea imobilului în care are calitatea de chirie,

Analizând prevederile:

- a) art.9, alin.1 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare,
- b) art.6 din Hotărârea de Guvern nr.20/1996 din Norma metodologică privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului din 17.01.1996,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.5401/2022, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.5402/2022, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - c) avizul comisiilor de specialitate ECOF, JUREX, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - d) avizul de legalitate favorabil al secretarului general al comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi nr. 53 din 19 noiembrie 2012;
- având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. d) și ale alin. (7) lit. n), respectiv cele ale art. 139 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. – Se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi în cartea funciară nr.400444 Dudeștii Noi, cad.C1, top 45-46.

Art. 2. -(1) Se aprobă vânzarea către Vladimir UNGUREANU denumit în continuare cumpărător, în temeiul Legii nr.112/1995, a locuinței situată în comuna Dudeștii Noi, str.Scolii Vechi, nr. 15 (31 nr. vechi), înscrisă în C.F. nr. 400444, cad C1, top 45-46 la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 22/martie 2022, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.5106/07.03.2022 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **19.659 lei**.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 180 luni cu un avans de minim 30% din preț la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării pretului se vor perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 70% plus dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrie ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 30% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Comuna Dudeștii Noi va reține cu titlu de comision 1% din valoarea pretului de vânzare a imobilului descris mai sus.

Art.3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la ultima zi a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Dudeștii Noi poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

Art. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare care vor fi suportate integral de către cumpărători.

Art. 5. - Prin intermediul secretarului general al comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Vladimir UNGUREANU, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Sorin - Sergiu COSTIC



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUEȘTII NOI



Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 13 consilieri locali prezenți



Raport de evaluare nr.22

Casa P – Dudeștii Noi, str.Scolii Vechi Nr.15 (31 nr.vechi), CF 400444,
jud. Timiș

Ing. Suteu Vasile Mircea

Legitimație nr.16475

I. INTRODUCERE

I.1. SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea imobiliară tip : Casa în regim de înălțime P, ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Dudestii Noi, str.Scolii Vechi 15(nr.vechi 31) Județul Timiș.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada

Data inspecției/vizionării:15.11.2021

Data evaluării:22.02.2022

Curs valutar valabil:1 EURO=4,9458 lei

Scopul raportului de evaluare:informare

Tipul valorii estimate:valoare de piață

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

Nr.crt.	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
1.	Casa (constructii)	Abordare prin cost	19.659	3.975

Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor de piață care au stat la baza determinării fiecărei valori , valoarea de piață a proprietatii subiect este:

19.659lei echivalent 3975 Euro.

Valorile indicate nu contin TVA

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

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



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

Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Duestii Noi CF 400444

CUPRINS

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

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

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

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

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

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

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului UAT Dudestii Noi .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul.

2.(C) SCOPUL EVALUĂRII - INFORMARE

2.(D) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

- Proprietatea evaluată este: Casă de locuit cu regim de înălțime P, situată în localitatea Dudestii Noi, str.Scolii Vechi Nr.15(31 nr. postal vechi), Județul Timiș . Proprietar conform extras CF 400444 Dudestii Noi, – Comuna Dudestii Noi – domeniu privat.
- Casa cu suprafata construita la sol de 160 mp, este o cladire din caramida si vaiuga cu sarpanta de lemn si invelitoarea de tigla, amplasata pe un teren intravilan cu suprafata de 2338 mp.
- Anul construirii : 1926
- Pentru proprietatea rezidențială evaluată în acest raport s-au prezentat următoarele acte: Extras de carte funciară

2.(E) TIPUL VALORII

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(F) DATA EVALUĂRII

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 18.02.2022-22.02.2022
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către la data de 15.11.2021 și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este 22.02.2022

2.(G)DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Inspekția proprietății a fost efectuată de evaluator în prezența unuia dintre proprietari și a constat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras de carte funciară **Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.
- Pentru estimarea costului de înlocuire s-au utilizat costurile, furnizate de Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale/IROVAL București 2009 împreună cu Indici de actualizare/Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Corneliu Șchiopu/IROVAL București august 2020-2021

2.(I)IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Valoarea estimată în acest raport este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Duestii Noi CF 400444

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze speciale

- fără

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

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

2.(K)DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV (STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Conformare și Documentare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105-Abordări și metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(L)DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,9485 lei/1EUR,cursul BNR la 22.02.2022
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul localitatii Duestii Noi, judetul Timis.

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

Pentru descrierea juridică a proprietății imobiliare evaluate s-au prezentat următoarele acte:

- Extras de carte funciară construcție **Anexa nr.1**
- DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal).

3.3.DESCRIEREA TERENULUI

- suprafață de 2338 mp
- terenul este drept iar condițiile de fundare sunt normale.
- are acces la rețeaua de curent electric, rețeaua de alimentare cu apă.
- accesul la amplasament se face pe asfalt

3.4.DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Descrierea construcției

- Construcția are regimul de înălțime P
- Fundații: cărămidă
- Structura: cărămidă și vaiuga
- Șarpanta de lemn și învelitoare de țiglă
- Funcțiune: locuința familială
- Suprafața construită desfășurată: 160 mp
- Finisaje: inferioare
- Cladirea nu este dotată cu instalații sanitare
- Incalzirea clădirii se realizează cu ajutorul sobelor cu combustibil solid(lemn)
- Anul P.I.F.:1926
- Peretii portanți prezintă crapaturi pronunțate, construcția nu are structura de rezistență. Construcția nu a suportat reparații capitale, nu au fost executate lucrări de reabilitare majore.Au fost efectuate reparații minore.Gradul de depreciere fizică este unul ridicat : 90%

3.5.DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4.ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să

fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

4.1.ANALIZA CERERII(CERERE SOLVABILĂ)

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

4.2.ANALIZA OFERTEI(OFERTĂ COMPETITIVĂ)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

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

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

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

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

6.1. ABORDAREA PRIN COST

6.1.1. ESTIMARE VALOARE CONSTRUCTIE

Procedură:

Evaluatorul estimează costul pentru a construi o reproducere sau un substitut pentru construcția existentă,apoi va scădea din acest cost(cost de reconstruire/înlocuire estimat la data evaluării) toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate obținând o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății subiect(in acest caz nu s-a calculat profitul dezvoltatorului iar valoarea terenului nu face obiectul acestei analize).

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

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

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

Pentru evaluarea proprietatii in acest caz s-a folosit costul de înlocuire(costul de nou)

Valoarea proprietății = Costul de nou – Deprecierea cumulată

Estimarea costului de nou a clădirii. Depreciere cumulata

Pentru estimarea costului de inlocuire a proprietății evaluate am folosit metoda costurilor segregate, care estimează costul sub formă de cost unitar/pe unitatea de suprafață. Pentru estimarea costurilor unitare am folosit: **Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de inlocuire/Cladiri rezidentiale/IROVAL Bucuresti 2009** impreuna cu **Indici de actualizare 2020-2021**

Casa P.

Calcul cost de inlocuire brut.

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	160 mp					
Scd	160 mp					
Fundatii si structura		756.8 lei/mp	1	756.8 lei/mp	636.0 lei/mp	101,754.0 lei
Finisaj		625.4 lei/mp	1	625.4 lei/mp	525.5 lei/mp	84,087.4 lei
Instalatie electrica si 3 sobe		79.9 lei/mp	1	79.9 lei/mp	67.1 lei/mp	10,742.9 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						196,584.9 lei
Cost de inlocuire brut						196,585.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						39,726 Euro

Deprecierea fizica estimata :Df= 90%, Df =171.028,95 lei

Costul de inlocuire net, CIN = CIB - Df

CIN = 19.659 lei sau 3.975 euro

Valoare totala estimata constructie = 3.975 Euro echivalent 19.659 lei

Valoarea exprimată nu conține TVA

7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

7.1.ANALIZA REZULTATELOR

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect : Casă de locuit in regim de înălțime P situata în localitatea Dudestii Noi, str.Scolii Vechi Nr.15 (31 nr.vechi), jud. Timis s-a aplicat abordarea prin cost în evaluare.

Valorile obținute sunt:

Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Duestii Noi CF 400444

Nr.crt.	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
1.	Casa (constructii)	Abordare prin cost	19.659	3.975

7.2.CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul recomandă ca valoare finala :

V constructie =3.975 Euro echivalent 19.659lei
Valoarea exprimată nu conține TVA

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



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

8.ANEXE

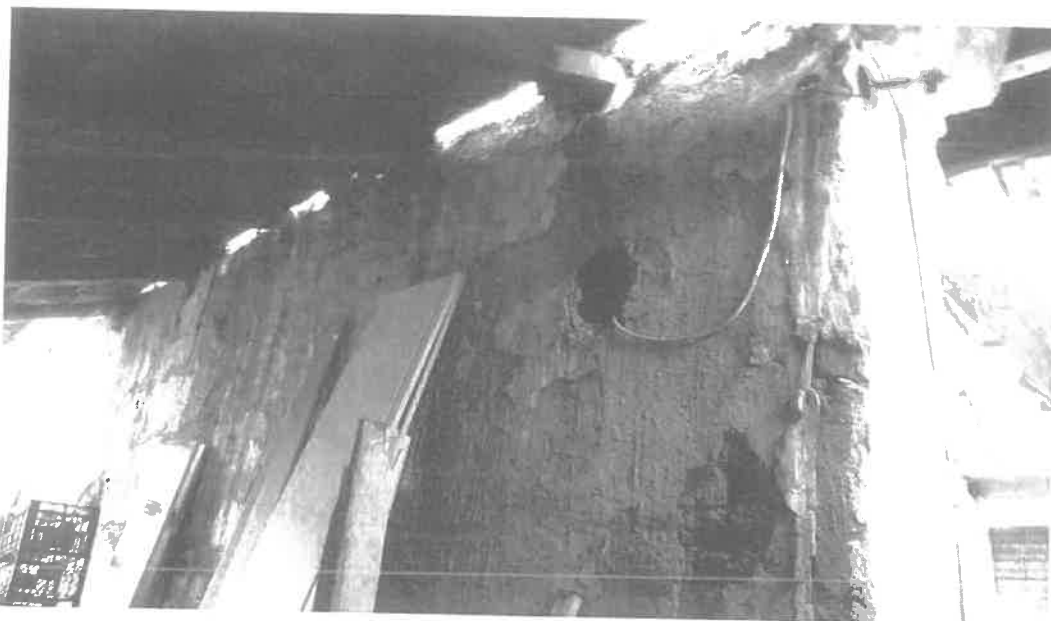
- Anexa nr.1-Extras CF
- Anexa nr. 2 –Fotografii proprietate imobiliara subiect

Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Dudestii Noi CF 400444



Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Duestii Noi CF 400444





Raport de evaluare nr.22-Casa Parter in Dudestii Noi CF 400444

