



TOP SKY VALUATION

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru Corporativ ANEVAR, autorizație. 0603

Telefon 0728.215.615e-mail topskyvaluation@gmail.com

Timișoara

www.valuation-experts.ro

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

ml. 30/22 11.2017
Teren intravilan, categoria de folosință
curți construcții, situat în
localitatea Dudeștii Noi, nr. 335, jud. Timis
CF 404067 Dudeștii Noi, top 404067
la data de 21.11.2017,
în scopul estimării valorii de piață în
vederea vânzării

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

-NOIEMBRIE 2017 -



21 NOIEMBRIE 2017

În atenția : PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Referitor: Evaluare teren intravilan, categoria de folosință curți construcții înscris în C.F. nr. 404067 Dudeștii Noi, Nr.Top. 404067, CF vechi 1193 Besenova Noua, top 373-374, localitatea Dudeștii Noi, nr. 335, aflat în proprietatea Statul Român (Primăria Comunei Dudeștii Noi) la data de 21.11.2017, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în vatra satului, localitatea Dudeștii Noi, nr. 335. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 20 pagini+anexe (centralizator, fisele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, și extrase de carte funciara, planuri amplasament), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta scrisoare, declarăm ca nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietățile ce fac obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) fără TVA a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,1	euro/mp
echivalent	79,6	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	12.300	euro
echivalent	57.300	lei

Valoare teren intravilan = 12.300 Euro**Valoare teren intravilan = 57.300 Lei**

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2017 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2017 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2. PREZENTAREA DATELOR	9
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
4. EVALUARE	15
5. REZULTATELE EVALUĂRII	18
6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ AVEVAR, autorizație nr. 0603 care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2017.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de 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 A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2017

Director general

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2017

Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro

Evaluator autorizat,

Chelu Adrian Claudiu



SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Utilizatorul desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării în vederea vânzării. Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: teren intravilan categoria de folosință curți construcții

Situația actuală a proprietății: terenul este liber.

Adresa: Dudeștii Noi, NR 335, CF 404067 Dudeștii Noi

Cod postal: 307041

Identificare cadastrală: nr. cadastral/topografic 404067; top vechi 373-374

Carte funciara: 404067, Dudeștii Noi.

Proprietar: Statul Român(Primăria Comunei Dudeștii Noi); dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 Data evaluării

Data inspecției: 21.11.2017. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența reprezentantului Primăriei Comunei Dudeștii Noi.

Data evaluării: 21.11.2017

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 21.11.2017

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii

NOIEMBRIE 2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 21.11.2017

1 Euro = 4.6551 lei.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de C.F. nr. 404067 Dudeștii Noi.

Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurat de către reprezentantul Primăriei Comunei Dudeștii Noi și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- (situație- precizată prin C.F. nr. 404067 Dudeștii Noi)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, publi24.ro, etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data

emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări 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 ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;

1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2017 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – *Cadrul general (IVS – Cadrul general)*

SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 – *Implementare (IVS 102)*

SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*

SEV 104 – *Tipuri ale valorii*

SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

SEV 400 – *Verificarea evaluării*

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată "Teren intravilan(categoria de folosință curți construcții) este situată în Jud. Timiș, localitatea Dudeștii Noi, str. Balta Neagră, nr 335 CF 404067 Dudeștii Noi. Această adresă se află în vatra satului a localității; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în: **CF nr 404067, localitatea Dudeștii Noi cu nr. cadastral 404067, CF vechi 1193 Besenova Noua, top 373-374**

La rubrica foaie de proprietate:

B2. STATUL ROMÂN,

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 – act nr.2682/05.08.1964

La rubrica sarcini: **NU SUNT.**

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

c. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona rezidențială, formată din case cu regim de înălțime P, P+1E; terenurile sunt situate în zona rezidențială a localității Dudeștii Noi.
- Unitati comerciale: la distanta mare;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Muze: amplasat la distanta mare
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Dudeștii Noi amplasată în apropiere
- Parcuri: amplasat la distanță mică
- Lacuri: la distanta mare -

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existentă
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta

Artere de circulație:

- Auto: pietruit. Calitatea rețelilor de transport: pământ cu circulația pe o bandă pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafața: autobuze
- Stație de autobuz la distanta mare
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament

Terenul se afla în vatra satului, strada Balta Neagră, nr. 335, a localității Dudeștii Noi

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr. crt	Specificație	Categoria de folosință	CF Dudeștii Noi	CAD/TOP	Suprafața	Front stradal
					mp	
1	Teren intravilan	curți construcții	404067	404067	720	1fs= 19 m

Date generale

- Amplasare în vatra satului, strada Balta Neagră, nr. 335 a localității Dudeștii Noi acces la drum de pietruit, terenul analizat are vecinătățile:
E – teren intravilan, V – casa P și teren intravilan, S – teren intravilan, N – teren intravilan
- Inclinare: plan
- Tip drum de acces: drum pietruit

Utilități, curent

Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator) : nu

Teren în exces (considerat de evaluator) : nu

e. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

f. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piață imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții în special pentru construcții cu destinație rezidențială, sau către societăți comerciale în scop amenajări de agrement, sau comerciale. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "arabil" prin PUZ se vând în mod obișnuit către clienți care vor să-și construiască case. În urma analizei de piață s-a constatat că terenurile având destinație "rezidențial" din zona rezidențială se vând mai scump cu 10% decât cele care au destinația doar "rezidențial" în vatra satului. În prezent piață este într-o stare de evasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci că în ultimii ani piață este o piață a cumparatorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțării, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale, de servicii sau mixte este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zona rezidențială vând în mod obișnuit cu prețuri între 17Euro/mp și 21 Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistică/destinația (rezidențial/comercial) dar și a localizării. În urma analizării pieței s-a constatat că terenurile intravilane care sunt mai aproape de zona centrală sunt mai scumpe decât cele mai îndepărtate.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele 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.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (residențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Dudeștii Noi este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității Dudeștii Noi. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip, rezidențial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip

rezidențial (teren intravilan), piață a carei limita geografică localitatea Dudeștii Noi.

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Dudeștii Noi

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația rezidențială, destinație curți construcții

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Dudeștii Noi;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, localitatea Dudeștii Noi.

c. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru teren intravilan cu destinația rezidențială din localitatea Dudeștii Noi.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în localitatea Dudeștii Noi se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii (construibile în principal în servicii, sau ansambluri rezidențiale comune) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru Terenurile intravilane în zona rezidențială între 17 EUR /mp și 21 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică care dorește să construiască o clădire rezidențială".

d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru

vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan cu destinația rezidențială sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip rezidențial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

a. Condițiile politice: neinfluențabile

b. Condițiile juridice: neinfluențabile

c. Condițiile economice generale: dezavantajoase

d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: mare

e. Echilibrul pieței

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mica măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

Piața în declin: NU. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor.

Piața a cumpărătorului: DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piața a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

f. 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 liber
- cea mai bună utilizare a terenului 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 rezidențial (curți construcții)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate rezidențială (curți construcții).

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta 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).

IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către reprezentantul Primăriei Comunei Dudeștii Noi;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2017 (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu

atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
 2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
 3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
 4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.
- Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparației directe.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,1	euro/mp
echivalent	79,6	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	12.300	euro
echivalent	57.300	lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt:

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietății există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închirieri; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat;

Precizia: se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere;

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre vânzări sunt abundente și din surse credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile terenului intravilan, aflat în proprietatea Statul Român (Primăria Comunei Dudeștii Noi) la 21.11.2017, valoarea de piață a terenului este în opinia evaluatorului de:

Valoare teren intravilan = 12.300 Euro

Valoare teren intravilan = 57.300 Lei

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de moștenire;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conțin T.V.A.



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Timișoara

21 NOIEMBRIE 2017

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimatie nr. 11.300 valabilă 2017

Director general

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2017

Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro

VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

**- Teren intravilan, strada Balta Neagră, nr. 335, Dudeștii Noi județul Timis, –
Metoda comparației directe**

DATA EVALUARII 21.11.2017

Specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
Adresa	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi
valoare oferta(euro)		21.940	18.000	22.260
Suprafata (mp)	720	1.097	1.160	1.060
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		20	16	21
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare valorică (euro)		-2,00	-1,55	-2,10
valoare ajustată (euro)		18,00	13,97	18,90
transmiterea dr.de propr.	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		18,00	13,97	18,90
condiții de finanțare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0	0	0
valoare ajustată (euro)		18	14	19
condiții de vânzare		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		18,00	13,97	18,90
localizare		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		18,00	13,97	18,90
utilități disponibile	curent	curent, apa	curent, apa	curent
ajustare procentuală (%)		-2%	-2%	0%
ajustare valorică (euro)		-0,36	-0,28	0,00
valoare ajustată (euro)		17,64	13,69	18,90
dimensiune, forma in plan		inferioara	inferioara	inferioara
ajustare procentuală (%)		3%	3%	3%
ajustare valorică (euro)		0,53	0,41	0,57
valoare ajustată (euro)		18,17	14,10	19,47
front stradal, vizibilitate	1 fs = 19 m	1 fs = 33 m	1 fs = 20 m	2 fs = 60 m
ajustare procentuală (%)		-3%	0%	-5%
ajustare valorică (euro)		-0,55	0,00	-0,97
valoare ajustată (euro)		17,62	14,10	18,49
raport laturi	0,50	0,99	0,34	0,50
ajustare procentuală (%)		-3%	3%	0%
ajustare valorică (euro)		-0,53	0,42	0,00
valoare ajustată (euro)		17,10	14,52	18,49
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		17,10	14,52	18,49
vecinătăți		similara	similara	superioara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	-7%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	-1,29
valoare ajustată (euro)		17,10	14,52	17,20
destinația	rezidențial	similara	similara	similara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00

valoare ajustată (euro)		17,10	14,52	17,20
accesibilitatea	buna	similara	inferioara	similar
ajustare procentuală (%)		0%	5%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,73	0,00
valoare ajustată (euro)		17,10	15,25	17,20
drum acces	pietruit	similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		17,10	15,25	17,20
ajustare totala bruta(euro)		1,96	1,84	2,83
ajustare totala bruta procentuală (%)		10%	12%	13%

1 euro=

4,6551 lei

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuală, este cea care va fi aleasa.
Astfel, valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,1	euro/mp
echivalent	79,6	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	12.300	euro
echivalent	57.300	lei

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

data tranzactiei/ofertei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

transmiterea dr.de propr.

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

condiții de finantare

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.



condiții de vânzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

localizare

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceluasi cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0	0	0

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

utilități disponibile

In functie de utilitatile de care dispun, terenurile se ajusteaza procentual intre 2% si 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-2%	-2%	0%

dimensiune, forma in plan

Cu cât terenurile rezidentiale au o suprafata mai mare cu atat sunt mai putin atractive decât parcelele mai mici care se pot achizitiona mai usor. Ajustarile pornesc de la 3% si pot ajunge pana la 10%

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	inferioara	inferioara	inferioara
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
	3%	3%	3%

front stradal, vizibilitate

In functie de frontul stradal se poate pozitiona viitoarele constructii si mai ales posibilitatea aprovizionarii constructiilor cu masini de mare tonaj

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioara	similara	superioara
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
	-3%	0%	-5%

topografie

Nu au fost aplicate ajustari; toate terenurile sunt plane

vecinătăți

In functie de imobilele care se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negativ.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	superioara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
	0%	0%	-7%

destinația

Nu au fost aplicate ajustari

accesibilitatea

In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe o strada principala sau o strada secundara.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	inferioara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	ajustare pozitiva 5%	nu se ajusteaza 0%

drum acces

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza cu pana la 7%

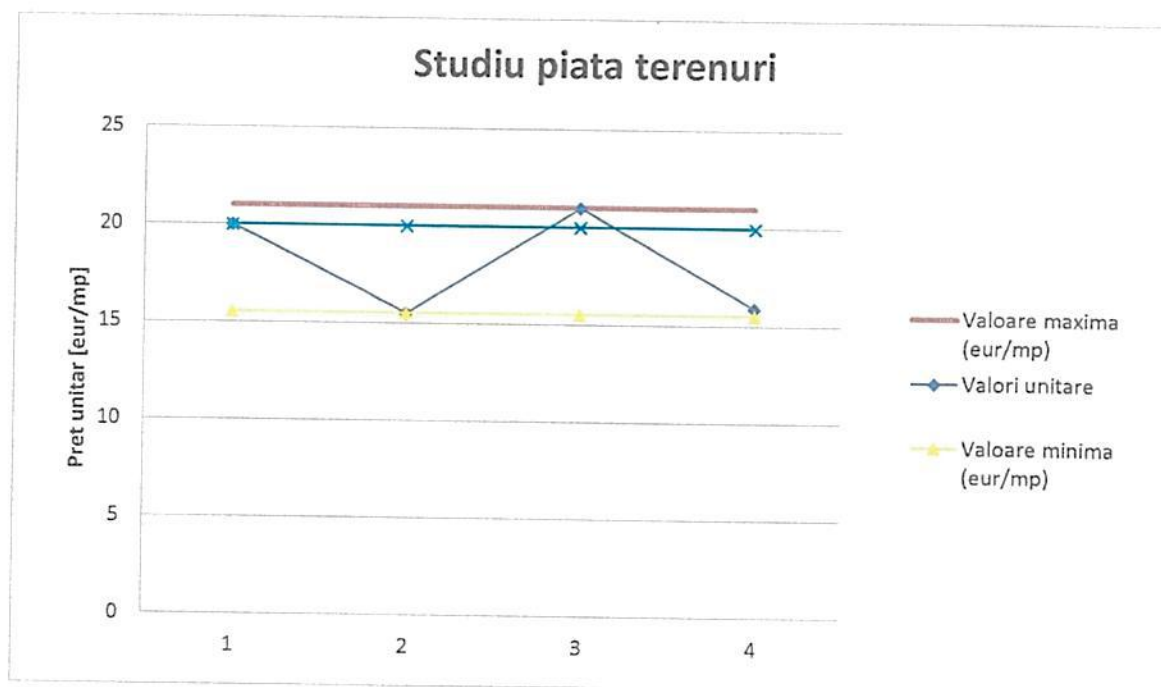
Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%

Anexa 2.1. - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	1.097	21.940	20	20	16	21
2	Oferta 2	1.160	18.000	16	20	16	21
3	Oferta 3	1.060	22.260	21	20	16	21
4	oferta 4	1.100	17.500	16	20	16	21

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-plr-casa/anunt/Proprietar-vand-teren-pentru-casa-1100-mp/7b0165737f6f6651.html>



TERENURI INTRAVILANE DE VÂNZARE ÎN DUDEȘTII NOI

OFERTA 1

<http://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Timis/Dudestii-Noi/anunt-4403980.html>

**Vand teren pentru constructii in Dudestii Noi
suprafata 1097mp, fs 33ml Pret 20euro/mp**



Caracteristici

- Suprafață teren: 1097 mp
- Front stradal: 33 m
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

Parcela poate fi dezmembrată la cerere pentru a obține o parcelă mai mică (aprox 550mp), utilități curente și apă.

Pentru detalii vă rog să mă contactați.

Parcela este într-o zonă cu alte case construite.

Proprietar 0721.849.852 0747.025.176

OFERTA 2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-dudestii-noi-timis-ID9KYUX.html#d18379857f>

Vand teren intravilan, Dudestii Noi, Timis suprafata 1160mp, fs 20ml Pret 16euro/mp



Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 160 m²

Telekom Black Friday la Telekom cu smartphone-uri la 1 leu

Vand teren intravilan in suprafata de 1160 mp, Dudestii Noi, jud. Timis, utilitati curent si apa.

Proprietar : 0723 609 142

OFERTA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/TEREN-DE-CASA-LA-DUDESTII-NOI12-KM-DE-TIMISOARA1060-MPFS-24PRET-NEGOCIABIL-/7b006c7f7a6f6753.html>

TEREN DE CASA LA DUDESTII NOI,12 KM DE TIMISOARA,1060 MP,FS 24,PRET NEGOCIABIL !!! Pret 21 euro/mp



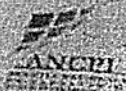
Descriere

AM ACUM DE VANZARE LA DUDESTII NOI,LA 12-13 KM DE TIMISOARA, O PARCELA DE 1060 MP CU FRONT STRADAL DE 24 M,CU 2 FRONTURI STRADALE, AVAND UTILITATILE IN APROPIERE,SINT CASE CONSTRUIE LA 150 M DISTANTA DE PARCELA, TOTUL ESTE OK, ZONA ESTE IN PLINA DEZVOLTARE, PUTINE PARCELE MAI SINT DE VANZARE, DECI MERITA VAZUT. Pretul este de 21 E/MP NEGOCIABIL. Deasemenea, terenul este foarte foarte ok de luat ca investitie., , suprafata totala: 1060, Front stradal: 24

TELEFON 0727.110.149

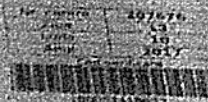
HARTA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 404067 Județul Timiș



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1193 BESENOVA INQUA

Adresa: Loc. Dădești Noi, Nr. 335, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404067	720	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2682 / 05/08/1964		
Act nr. Decret 111/1951, din 05/08/1964 emis de :		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 404067 Comuna/Oras/Municipiu Gura
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*
404067	720

Observatii / Referinte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	720	-	-	373-374	loc de casa

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de a birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, Chitanta internă nr. 5022119/13-10-2017 in suma de 60, pentru serviu publicitate imobiliara cu codul nr. 242.

Data solutieiarii,

18-10-2017

Data eliberarii,

/ /

Asistent Registrator,
MARIA GABRIELA DRAGHIA

(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

20 OCT. 2017



Raport de evaluare nr.88

Teren liber situat în comuna Dudeștii Noi, CF 404007, județul Timiș

07.08.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren liber cu suprafața de 2.018 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Dudești Noi.
Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 07.08.2017-09.08.2017.

Data inspecției/vizionării: 07.08.2017

Data raportului: 07.08.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,5657 lei (07.08.2017)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Comparația directă.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Comparația directă	16.500	75.300 lei

V=16.500 Euro echivalent 75.300 lei , preț unitar 8,2 Euro/mp
Valorile exprimate nu contin TVA

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmeaza, 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

CUPRINS

1.Introducere.....	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 oricărui alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
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.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.....	7
3.3.Descrierea terenului	8
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței.....	8
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei	10
4.3.Analiza echilibrului pieței	13
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	13
6.Evaluarea proprietății	13
6.1.Metoda comparației directe	13
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14
7.1.Analiza rezultatelor.....	14
7.2.Concluzia asupra valorii	14
8.Anexe.....	15

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat de catre un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea Evaluarii „VE”, dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competente necesara intocmirii 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

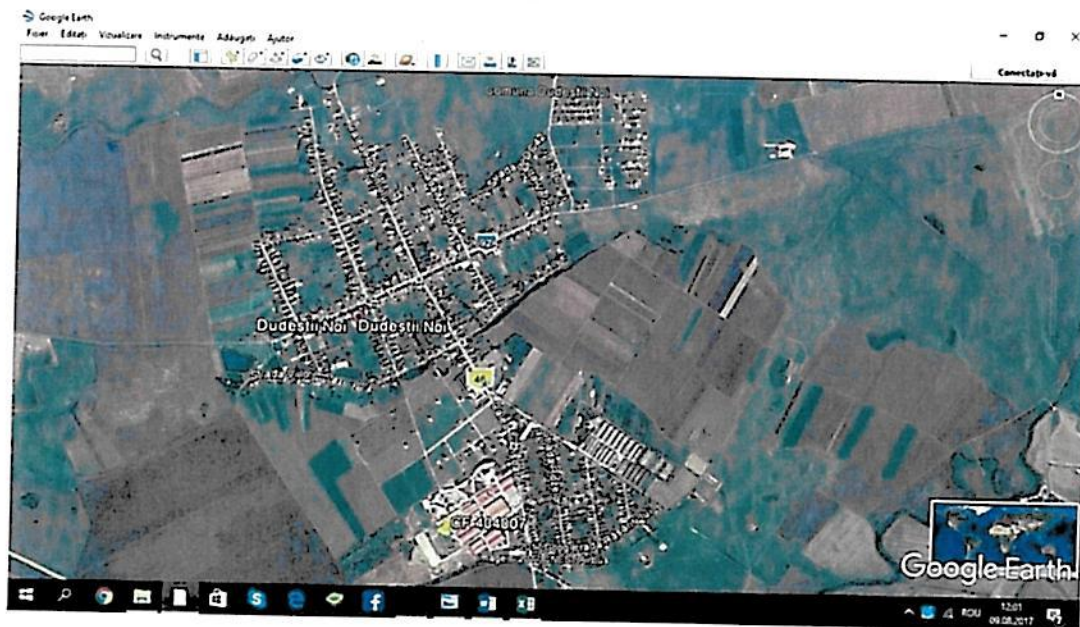
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Dudeștii Noi.
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul.

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

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

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Sud a localității Dudeștii Noi , cod postal 307041.



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 2017-SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **07 August 2017 – 09 August 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către la data de **07.08. 2017** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **07.08.2017**.

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF al proprietății -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudești Noi
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietarii construcției existente pe teren și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor

contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia 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. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declarația conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2017 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2017: 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 4,5657 lei/1EUR,cursul BNR la 07.08.2017.
- 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,oraș,vecinătăți și localizare.

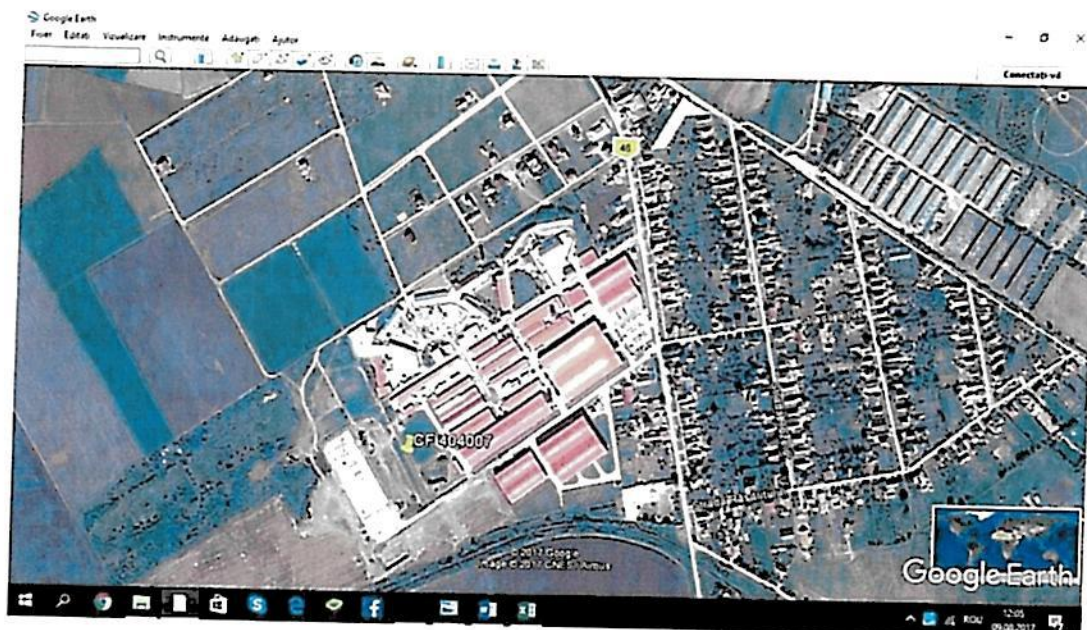
Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînandrei și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren liber, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, în partea de Sud a localității.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat, în administrarea Consiliului Local Dudeștii Noi.
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 404007 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 404007
- ✓ Imobilul se afla sub incidența art.3, alin.(1) din Legea nr.17/2014



3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren liber, cu suprafața de 2.018 m.p , de formă dreptunghiulară.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de alimentare cu apă ;
- rețea de energie electrică ;

3.4.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.

Pentru delimitarea și identificarea unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: **Teren liber.**
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 2.018 mp
3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în comuna Dudeștii Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, suprafața aproximativ 2000 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale)

Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de bălțire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

Clima este temperat-continentală moderată, cu un regim termic determinat de circulația curenților oceanici, polari, mediteraneeni și, mai rar, tropicali. Verile sunt calde, iernile nu prea friguroase, primăverile sunt timpurii, iar toamna, destul de lungă.

Cea mai mare parte a teritoriului așezării a fost transformat în teren agricol, vegetația naturală caracteristică zonei fiind înlocuită cu plante de cultură.

Numărul de locuitori ai comunei Dudeștii Noi este într-o continuă creștere. În 2004, anul de reînființare a comunei Dudeștii Noi, populația dudeșteană întrunea un total de 2.399 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3052 de persoane.

Populația comunei 2013 – este în creștere față de anul 2012, numărând un total de 3179 locuitori din care 1585 persoane de sex masculin și 1594 persoane de sex feminin.

Structura populației pe grupe de vârstă – La nivelul anului 2013 predomină grupa de vârstă adultă (20 - 64 de ani) cu o proporție de 67.19%, urmată de populația tânără (0 - 20 de ani) 24.16% și populația vârstnică (peste 65 ani) cu un procent de 8.65%, fapt ce indică tendința de îmbătrânire demografică a populației.

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte așezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau așezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în același stil: trei clofteri latime, trei clofteri

inaltime , cu fatada spre strada , unsprezece clofteri se intindea cladirea in curte.Ea cuprindea o camera de 4,80/4,60 m , o bucatarie , camara de alimente.Sub acelasi acoperis se gasea si grajdul pentru animale.Tehnica de constructie consta in pereti de vaiuga acoperiti cu stuf. Mai tarziu , intre 1830-1850 se construiesc dupa moda vieneza in stilul baroc tarziu.

Relieful dispus in trepte coboara de la NE la SV , cuprinzand ca forme principale campii piemontane cu terase in evantai , campii joase , campii inundabile , zone cu microdepresiuni si conuri de dejectie.

In 2010 Comuna sa era pe primul loc la capitolul accesare fonduri europene, numarul firmelor care functioneaza in Dudesti a ajuns la 130.Localitatea dispune de strazi asfaltate si canalizare.

Aflata intre Timisoara si granita cu Serbia, comuna Dudestii Noi este o adevarata atractie pentru investitori. Populatia satului este in crestere si aici e locul cu cea mai tanara populatie din zona Timisului.

4.2.Analiza ofertei

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

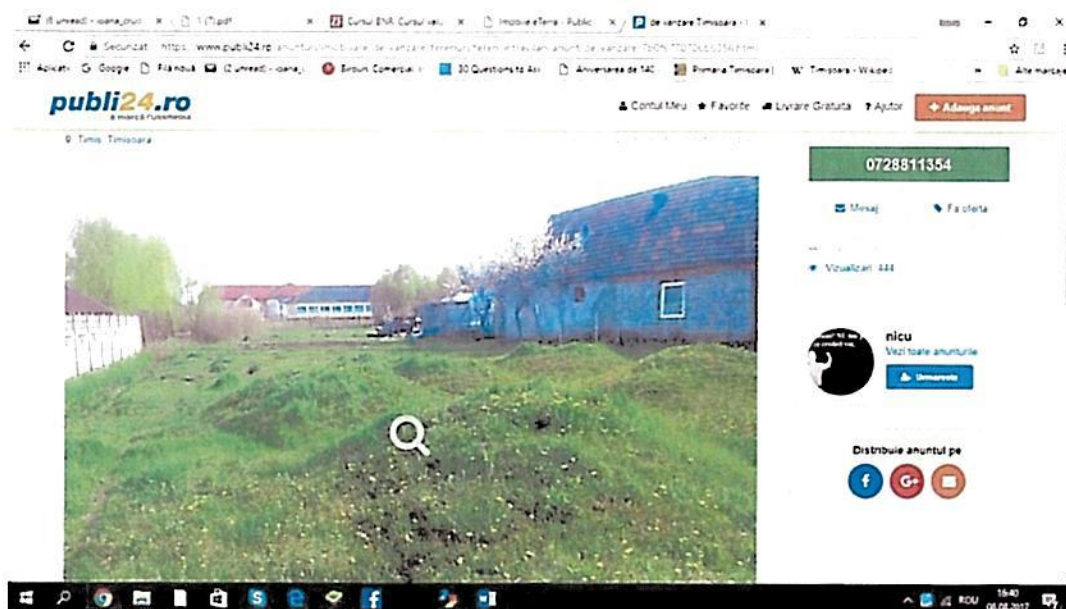
Aria pietei

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere) situate în Comuna Dudeștii Noi.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

CI

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/7b0f6770706b6356.html>



Teren liber intravilan cu suprafața de 800 mp , utilitati: curent, apa, acces drum pietruit.
Preț: 13.000 Euro negociabil



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-dudestii-noi-direct-de-la-proprietar-ID8Q8F9.html#d18379857f.promoted>

Teren liber intravilan, 1.100 mp , acces drum pietruit de la șosea, utilități: apa, curent.
Preț: 17.500 Euro negociabil.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/dudestii-noi/teren-constructii-de-vanzare-X8SA03006?lista=5473706>

Teren liber intravilan, cu suprafata de 781 mp , acces drum pietruit, utilități: apa, curent.
Preț: 15.500 Euro.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren liber cu suprafața de 2.018 mp, formă dreptunghiulară, situat în zona de sud a localității..

Utilități disponibile: apă, curent.

Concluzie: Având în vedere amplasamentul proprietății imobiliare, CMBU a terenului în cazul de față este teren pentru construcții.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit **Comparația directă**.

6.1. Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație următoare:

- ✓ drepturile de proprietate transmise
- ✓ condițiile de finanțare
- ✓ condițiile de vânzare
- ✓ cheltuielile efectuate imediat după cumpărare
- ✓ condițiile de piață
- ✓ localizarea
- ✓ caracteristicile fizice
- ✓ utilitățile disponibile
- ✓ zonarea

Comparabilele trebuie selectate dintre acelea care au aceeași CMBU.
 Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
 Pentru realizarea grilei datelor de piață s-au analizat proprietățile imobiliare comparabile prezentate și în cadrul analizei ofertei.

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
C1	Dudestii Noi	800 mp	16,3 Euro/mp
C2	Dudestii Noi	1.100 mp	16 Euro/mp
C3	Dudestii Noi	781 mp	20 Euro/mp

Grila datelor de piata- Anexa nr.2

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-Terenliber intravilan situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2017 și anume **Comparatia directa**.
 Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Comparatia directa	16.500 Euro	75.300 Lei

Pentru aplicarea metodei comparația directă s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.
 Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 16.500 Euro, echivalent 75.300 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=16.500 EUR echivalent 75.300 lei, preț unitar 8,2 EUR/mp
Valorile exprimate nu contin 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 teren

Anexa nr.2 – Grila datelor de piață

Anexa nr.3 – Fotografii



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404007 Dudeștii Noi

Nr. cerere	159655
Ziua	07
Luna	08
Anul	2017



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404007	2.018	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
240739 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. HCL nr.9, din 26/01/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403949/Dudeștii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 45215 din 23/02/2016;</i>	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL DUDESTII NOI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403949/Dudeștii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 45215 din 23/02/2016;</i>	A1

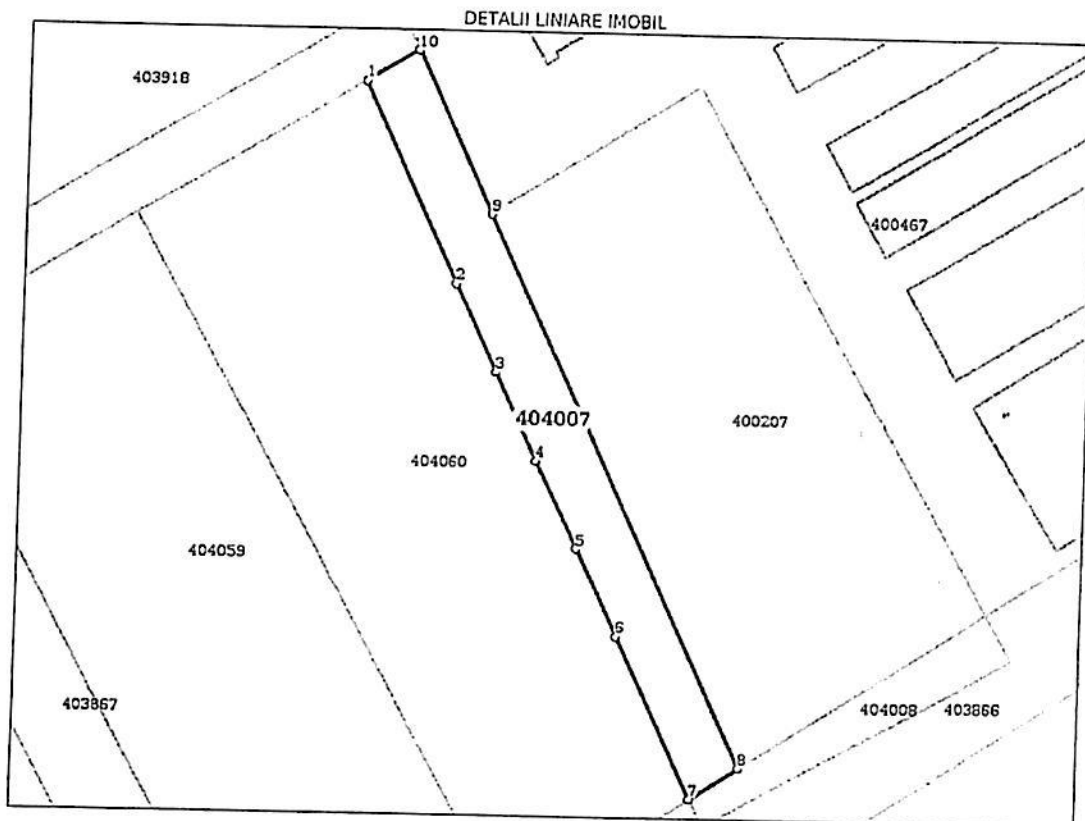
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404007	2.018	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.018	-	-	-	Teren arabil în extravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.798
2	3	20.053
3	4	20.054
4	5	20.053
5	6	20.053
6	7	37.122



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	12.079
8	9	125.771
9	10	36.937
10	1	12.813

** 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.

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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.5004354/07-08-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

07-08-2017

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,

MIHAELA OSZLONYAI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

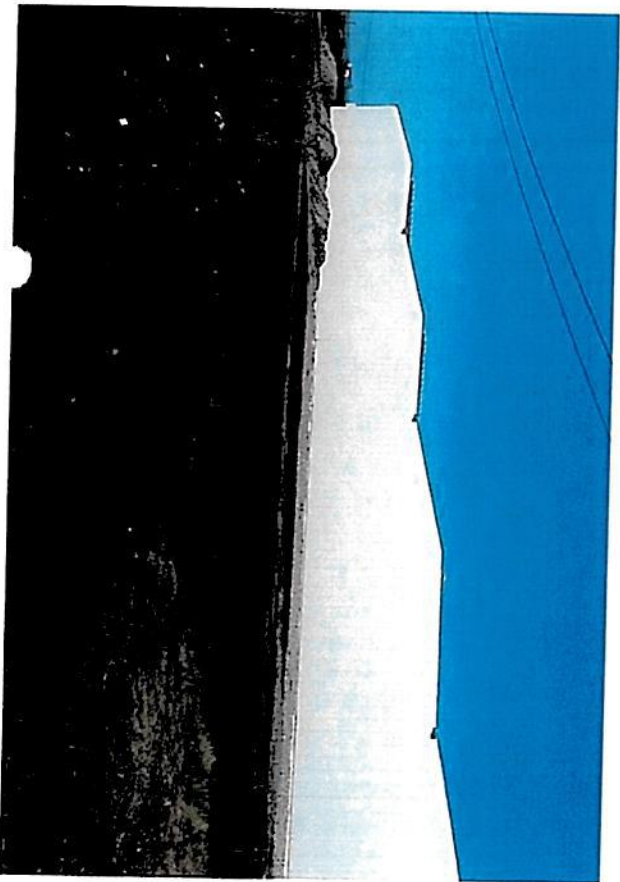
GERLOVAN MALVINA
REFERENT

- 8 AUG. 2017



Grija datelor de piață

Elem. de comparație	Propri. subiect S	Comparabila C1		Comparabila C2		Comparabila C3	
		valoare	ajustare	valoare	ajustare	valoare	ajustare
Adresa	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi		Dudeștii Noi		Dudeștii Noi	
Descriere tranzacție	Data evaluării	oferta		oferta		oferta	
Pret unitar	Euro/mp	16,3		16		20	
Drept de proprietate	Absolut	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	16,3		16		20	
Restricții de utilizare	Fără	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	16,3		16		20	
Condiții de finanțare	Presupus cash	Cash	0	Cash	0	Cash	0
Subtotal	Euro/mp	16,3		16		20	
Condiții de vânzare	la piață	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	16,3		16		20	
Condiții ale pieței	Data evaluării	oferta	-15%	oferta	-15%	oferta	-15%
Subtotal		13,9	-2,4	13,6	-2,4	17,0	-3,0
Localizare	Dudeștii Noi	similar	0	similar	0	similar	0
Acces la șosea	fara	superior	-10%	superior	-10%	superior	-10%
Topografia	Plana	Plana	0	Plana	0	Plana	0
Forma/raportul laturilor	dreptunghiulara	superior	-10%	superior	-10%	superior	-10%
Suprafața(mp)	2.018	800	-10%	1.100	-10%	781	-10%
Utilități	apa, curent	similar	0	similar	0	similar	0
Categoria de folosință/Zonare	extravilan	superior	-10%	superior	-10%	superior	-10%
Ajustare netă		-49%	-8,0	-49%	-7,8	-49%	-9,8
Ajustare brută		49%	8,0	49%	7,8	49%	9,8
Număr ajustări		1		1		1	
Valoare unitară Euro/mp	16467	8,3		8,2		10,2	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404007 Dudestii Noi

Nr. cerere	159655
Ziua	07
Luna	08
Anul	2017

Cod verificare



100049807313

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404007	2.018	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
240739 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. HCL nr.9, din 26/01/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA DUDESTII NOI, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403949/Dudestii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 45215 din 23/02/2016;	
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) CONSILIUL LOCAL DUDESTII NOI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403949/Dudestii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 45215 din 23/02/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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