



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



Hotărârea

Nr.84 din 26.09.2017

vânzare imobil – construcție și teren înscris în C.F. nr.400386 Dudeștii Noi lui Iacob-Dumitru COLȚA și soției Tatiana-Alina COLȚA

Având în vedere prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) art. 7 alin. (2), art.1828 din Codul civil,
- c) art. 36 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar,
- d) art. 6 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică
- e) art.9, alin.1 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare
- f) cererea lui Colța Iacob-Dumitru, înregistrată cu nr. 22/16.08.2017,
- g) raportul de evaluare nr.78/20.07.2017 întocmit de ing. Autorizat ANEVAR nr.16475, Șuteu Vasile-Mircea,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 5585/2017, calitate acordată de prevederile art. 33 din legea nr. 393/2004 privind statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului, înregistrat sub nr.5584 /2017;
- c) raportul comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;
- d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare,

analizând prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3), și art. 115 alin. (1) și (2), art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. – Se aprobă intabularea în domeniul privat al comunei Dudeștii Noi a imobilului-construcție și teren înscris în C.F. nr. 40386, nr. top. 400386.

Art. 2 - (1) Se aprobă vânzarea către Iacob-Dumitru COLȚA și soției Tatiana-Alina COLȚA, denumiți în continuare cumpărători, a imobilului- construcție și teren proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Păduricii, nr.31, înscris în C.F. nr. 400938, nr. cadastral 240-241/A/1 având o suprafață de 971 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 78/20.07.2017 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de 11.400 lei + TVA- reprezentând casa, și 13.300 lei +TVA- reprezentând teren intravilan.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 24 luni cu un avans de minim 30 % din preț la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii terenului se vor perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 70% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrice 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) Contractul de închiriere se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 26 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.

Art. 5. - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU să semneze oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

Art. 6. - Sumele obținute din vânzarea acestor terenuri vor constitui venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 7. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Iacob-Dumitru și soției Tatiana-Alina COLȚA, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ


.....
Rodica CONDEESCU



Contrasemnează:

**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**


.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotrivă-, 0 voturi abțineri - din 11 consilieri locali prezenți.



Raport de evaluare nr.78

Teren și casă în Dudeștii Noi, CF 400386, jud. Timiș

20.07.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Legitimăție nr.16475

1.INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea imobiliară tip :Teren și casă, ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Dudeștii Noi, Județul Timiș.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 20.07.2017-25.07.2017.

Data inspecției/vizionării:20.07. 2017

Data evaluării: 20.07.2017

Curs valutar valabil:1 EURO=4,5654 lei (20.07.2017)

Scopul raportului de evaluare:informare

Tipul valorii estimate:valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a casei s-a exprimat prin utilizarea abordării prin cost în evaluare. A fost alocată o valoare pentru terenul analizat folosind metoda extracției.

Nr.crt.	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
1.	Casa	Abordare prin cost	11.400	2.500
2.	Teren 971 mp	Metoda extracției	13.300	2.900

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

1 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.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)	7
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.Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului.....	8
3.4.Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	8
3.5.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei(ofertă competitivă)	9
4.3.Analiza echilibrului pieței	11
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	11
6.Evaluarea proprietății	11
6.1. Abordarea prin cost	12
6.2. EVALUAREA TERENULUI	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
7.1.Analiza rezultatelor.....	18
7.2.Concluzia asupra valorii	18
8.Anexe.....	18

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

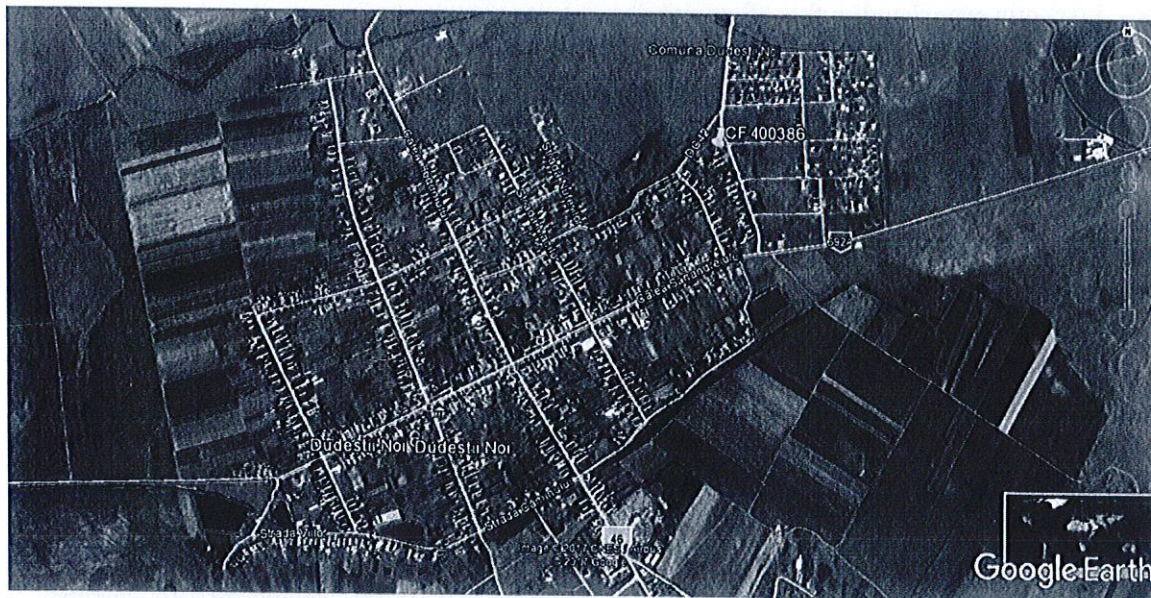
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Colta Iacob Dumitru .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi în administrarea Consiliului Local Dudeștii Noi.

2.(C) SCOPUL EVALUĂRII - INFORMARE

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

2.(D) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Casa și terenul analizate în acest raport de evaluare sunt amplasate în Nord – Estul localității Dudeștii Noi.



- Proprietatea evaluată este: casă de locuit cu regim de înălțime P, situată în localitatea Dudeștii Noi, Județul Timiș , proprietar Statul Roman.
 - ✓ Suprafața construită la sol: Sc=139mp
 - ✓ Aria construită desfășurată: Scd=139 mp

- Casa e construită pe un teren intravilan cu categoria de folosință curți-construcții cu suprafața de 971 mp.
✓ Anul construirii casei: 1920-1930
- Pentru proprietatea rezidențială evaluată în acest raport s-au prezentat următoarele acte:
✓ Extras de carte funciară 400386 **Anexa nr.1**
- Mobilierul și aparatele electrocasnice nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

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 și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(F) DATA EVALUĂRII

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 20.07.2017-25.07.2017
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **20.07. 2017** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **20.07.2017**.

2.(G) DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Inspekția proprietății a fost efectuată de evaluator în prezența locatarilor 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 400386 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice si 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/1 Iulie 2016/Corneliu Șchiopu/IROVAL București 2016 si Catalog nr.124 pentru Reevaluarea Cladirilor de locuit si Administrative(1964) reeditare Matrix Rom 1996, impreuna cu Indicii de Actualizare pe trim II 2016, Tabel II-Buletin documentar Expertiza Tehnica nr.134-Decembrie 2016.

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 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.
- 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.
- 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-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 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar-2017: SEV 103 – Raportare.

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

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în lei, convertită în Euro și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,5654 lei/EUR,cursul BNR la 20.07.2017.
- Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, se refera la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

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-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2.IDENTIFICARE. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.



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

- Extras de carte funciară 400386 -Anexa nr.1
- DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal).

3.3.DESCRIEREA TERENULUI

- Terenul pe care este construit imobilul P este deținut de către Statul Roman
- suprafață de 971 mp
- terenul este drept iar condițiile de fundare sunt normale.
- are acces la rețeaua de curent electric, rețeaua de alimentare cu apă .

3.4.DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Descrierea construcției

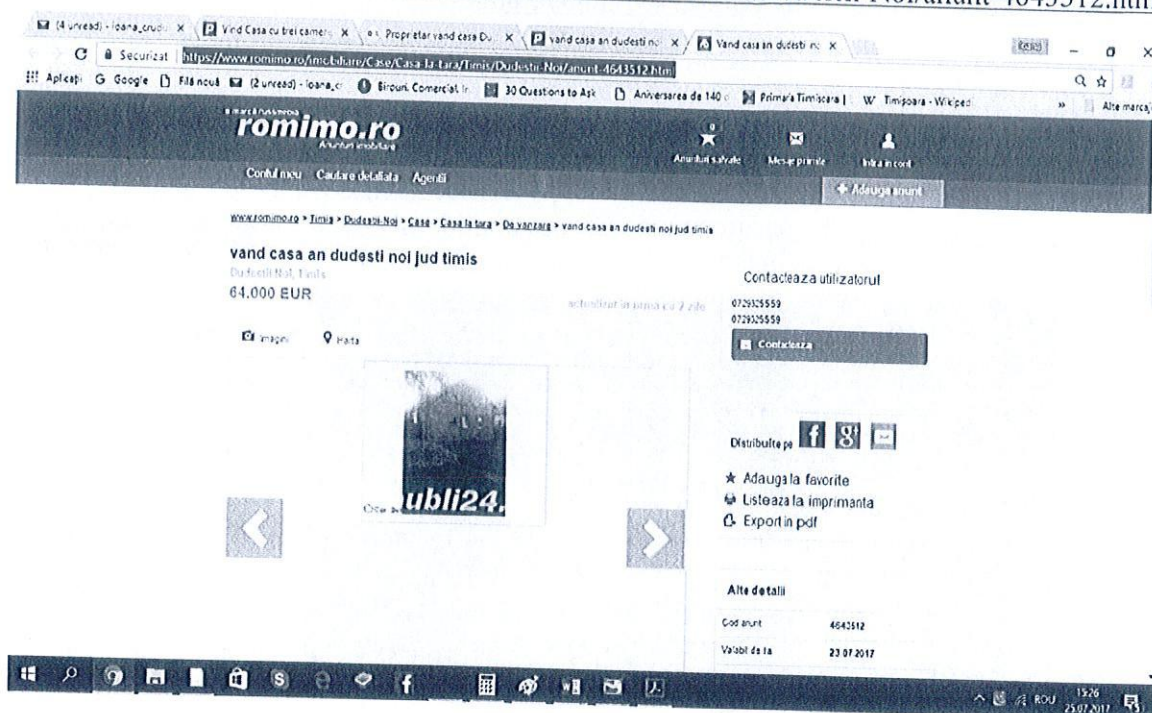
- Construcția are regimul de înălțime P
- Fundații: cărămidă
- Structura: paianță
- Șarpanta de lemn și învelitoare de țiglă
- Funcțiune:locuințe familiale
- Suprafața construită desfășurată: 139 mp
- Finisaje:inferioare
- Apartamentul nu este dotat cu instalatii sanitare
- Încălzirea se realizează cu ajutorul sobelor de teracotă
- Anul P.I.F.:1920-1930

3.5.DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

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

C3 Teren 1800 mp , cu casă veche din caramida, P, Scd=200 mp, Dudestii Noi,
Preț 64.000 Euro.

<https://www.romimo.ro/imobiliare/Casa/Casa-la-tara/Timis/Dudestii-Noi/anunt-4643512.html>



4.3.ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În prezent se menține un dezechilibru între cerere si ofertă, în favoarea cumpărătorului.
Activitatea pieței imobiliare fiind ciclică este caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

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

Procedură:

Evaluatorul estimează costul pentru a construi o reproducere sau un substitut pentru construcția existentă, apoi va scădea din acest cost (cost de reconstruire/inlocuire estimat la data evaluării) toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate obținând o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății subiect (în 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 deprecierii 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 inlocuire 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 proprietății în acest caz s-a folosit costul de inlocuire (costul de nou)

Valoarea proprietății = Costul de nou – Deprecierea cumulată

6.1.1. Estimarea costului de nou a clădirii

Se cunosc trei metode de estimare a costului clădirii:

- metoda comparațiilor unitare
- metoda costurilor segregate
- metoda devizelor

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/Clădiri rezidențiale/IROVAL București 2009 împreună cu Indici de actualizare – iulie 2016.**

Scd	139 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații și structura	-	680,0 lei/mp	1	680,0 lei/mp	571,4 lei/mp	79.428,6 lei
Finisaj	-	474,8 lei/mp	1	474,8 lei/mp	399,0 lei/mp	27.729,9 lei
Instalatia electrica si 3 sobe	-	60,6 lei/mp	1	60,6 lei/mp	50,9 lei/mp	7.078,5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						114.237,0 lei
Cost de inlocuire brut(lei)						114.237,0 lei
Cost de inlocuire brut(Euro)						25.022 Euro
Cost de inlocuire brut unitar						822 lei/mp

Cost brut inlocuire total: **CIB=114.237 lei** echivalent 25.022 Euro

6.1.2.Estimarea deprecierei cumulate

Urmare a starii tehnice nesatisfacatoare constatata in cadrul vizionarii proprietatii estimam o **depreciere fizica** de 90 %, astfel valoarea uzurii fizice este: **102.813 lei**

Depreciere cumulata=102.813 lei

Valoarea proprietății obținută prin abordarea prin cost este :

V=CIB – Depreciere cumulata=11.423 lei, aproximativ 2.500 Euro

V=11.400 lei echivalent V=2.500 Euro

6.2. EVALUAREA TERENULUI

6.2.1. Metoda extracției de pe piață

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Extracția de pe piață

Procedura : Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate : Această tehnică se aplică atunci când:

- ☐ contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- ☐ construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

Restricții

Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Sursa: Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Descrierea proprietății imobiliare : Teren înscris în CF400209 Săcălaz

Suprafața parcelei de teren este $S = 971$ mp

Forma parcelei : dreptunghiulară ;

Acces : drum de pamant

Utilități: apă, curent

Descriere construcție existentă pe teren : regim de înălțime P, Scd=139 mp, construcție din paianță, cu planșee de lemn, fundație din cărămidă, șarpanta de lemn și învelitoare din țigla.

- Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție- Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 –Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare 2016 IROVAL București iulie 2016-Corneliu Șchiopu si Catalog nr.124 pentru Reevaluarea Clădirilor de locuit si Administrative(1964) reeditare Matrix Rom 1996, împreuna cu Indicii de Actualizare pe trim II 2016, Tabel II-Buletin documentar Expertiza Tehnica nr.134-Decembrie 2016.

Calcul CIN comparabila C1

Scd		200 mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații și structura	-	680,0 lei/mp	1	680,0 lei/mp	571,4 lei/mp	114.285,7 lei
Finisaj	-	474,8 lei/mp	1	474,8 lei/mp	399,0 lei/mp	79.798,3 lei
Instalatia electrica si 3 sobe	-	60,6 lei/mp	1	60,6 lei/mp	50,9 lei/mp	10.184,9 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						204.268,9 lei
Cost de inlocuire brut(lei)						204.269,0 lei
Cost de inlocuire brut(Euro)						44.743 Euro
Cost de inlocuire brut unitar						1.021 lei/mp

Depreciere cumulata estimata: 30 %

CIN = **31.300 Euro** la curs BNR din 20 iulie 2017, 1Euro=4,5654 lei

Calcul CIN comparabila C2

CALCUL CIB

Catalog reevaluare 124 / fisa nr. 4B

Indicatorii valorii de inlocuire:

Categorii de lucrari	Valoarea de inlocuire [lei/mp Scd]
	Finisaj mediu
TOTAL	800,0 lei/mp

Termeni de corectie:

coeficient de corectie inaltime 2,60 m=0,98

Cost de inlocuire brut	Unitar	784,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 15A - Locuinte 3,5741851

Cost de inlocuire brut actualizat	Unitar	2.802,2 lei/mp
Cost de inlocuire brut actualizat constructie	Scd = 200 mp	560.432,2 lei
Cost de inlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.354,8 lei
Cost de inlocuire brut actualizat constructie-TVA		470.951,4 lei
Cost de inlocuire brut actualizat Euro		103.156,7 Euro

Depreciere estimată 40%, astfel CIN = **61.900 Euro** la curs BNR din 20 iulie 2017,
1 Euro=4,5654 lei

Calcul CIN comparabila C3

CALCUL CIB

Catalog reevaluare 124 / fisa nr. 4B

Indicatorii valorii de inlocuire:

Categoriile de lucrari	Valoarea de inlocuire [lei/mp Scd]
	Finisaj mediu
TOTAL	800,0 lei/mp

Termeni de corectie:

coeficient de corectie inaltime 2,60 m=0,98

Cost de inlocuire brut	Unitar	784,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 15A - Locuinte

3,5741851

Cost de inlocuire brut actualizat	Unitar	2.802,2 lei/mp
Cost de inlocuire brut actualizat constructie	Scd = 200 mp	560.432,2 lei
Cost de inlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.354,8 lei
Cost de inlocuire brut actualizat constructie-TVA		470.951,4 lei
Cost de inlocuire brut actualizat Euro		103.156,7 Euro

Depreciere estimată 45%, astfel CIN = **56.700 Euro** la curs BNR din 20 iulie 2017,
1 Euro=4,5654 lei

Pe baza informațiilor din piață, evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere și detalii despre construcții au fost obținute în urma discuțiilor cu proprietarii):

Comparabila	Pret(Euro)	Scd(mp)	CIN(Euro)	Valoare teren(Euro)	S teren(mp)	Val teren(Euro/mp)
C1	33.500	200	31.300	2.200	670	3,3
C2	67.000	200	61.900	5.100	1700	3,0
C3	62.000	200	56.700	5.300	1800	3,0

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este : **3,0 Euro/mp.**

Concluzie: Valoarea proprietății imobiliare teren cu construcții cu suprafața de 971 mp estimată prin metoda extracției de pe piață este:

$$V=3,0 \times 971 = 2.900 \text{ Euro echivalent } 13.300 \text{ lei}$$

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 cu regim de înălțime P situată în localitatea Sacalaz, jud. Timis s-a aplicat abordarea prin cost în evaluare, iar pentru estimarea valorii terenului s-a folosit metoda extracției de pe piață.

Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
1.	Casa	Abordare prin cost	11.400	2.500
2.	Teren 971 mp	Metoda extracției	13.300	2.900

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul recomandă ca valori finale:

- Casă de locuit cu regim de înălțime P :
11.400 lei echivalent 2.500 Euro
- Teren 971 mp:
13.300 lei echivalent 2.900 Euro.



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

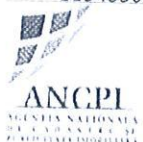
8. ANEXE

Anexa nr. 1 - Extras CF

Anexa nr. 2 - Fotografii proprietate imobiliară subiect



1154350

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400386 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi

Nr.	143945
Zlue	14
Luna	07
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** IntravilanNr. CF vechi:1169
Nr. topografic:949/a/5/2**Adresa:** Loc. Dudeștii Noi, Jud. Timis

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

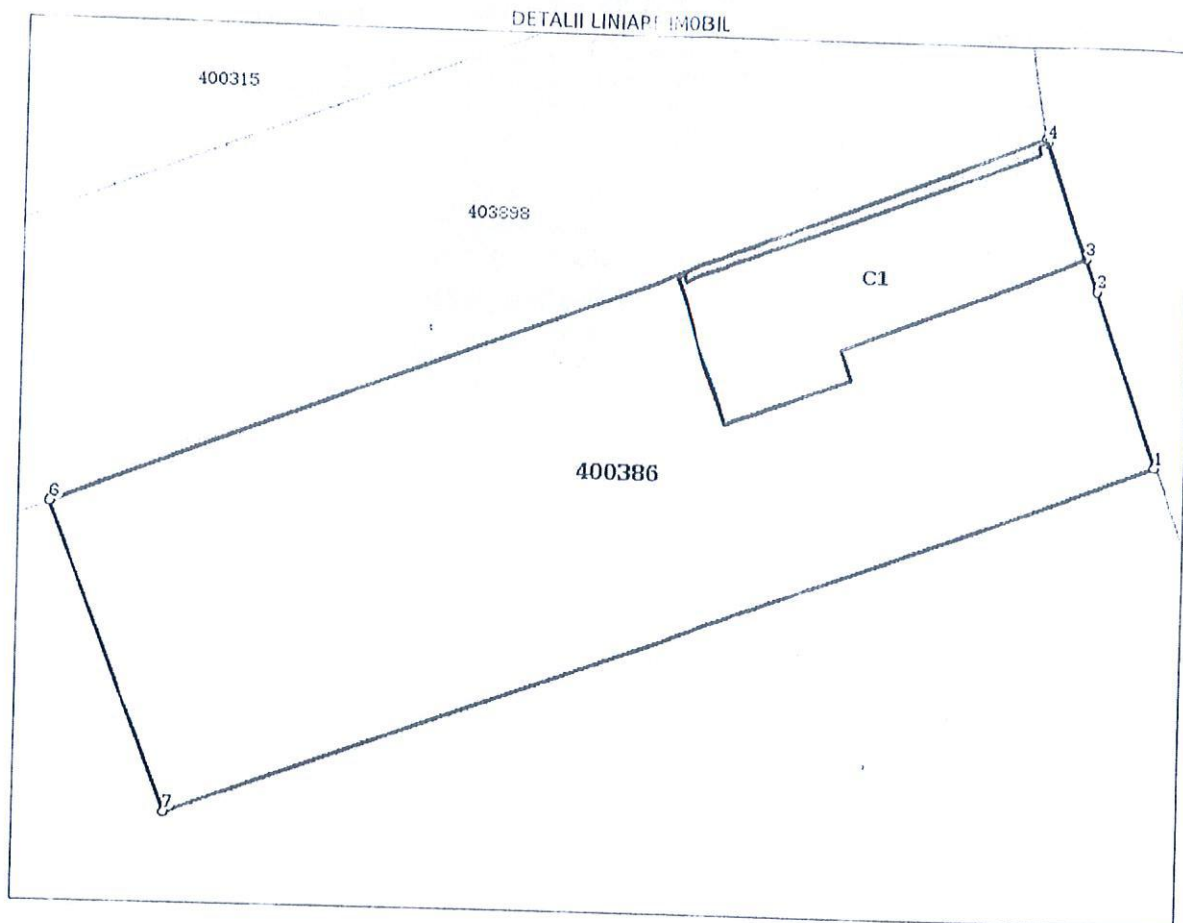
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	971	-	-	949/a/5/2	TEREN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400386-C1	construcții de locuințe	139	Cu acte	S. construita la sol: 139 mp; CASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.582
2	3	1.795
3	4	6.311
4	5	0.174
5	6	56.124

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

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.4098308/14-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

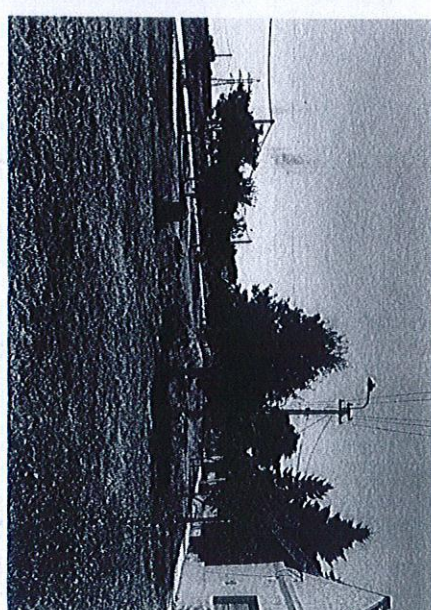
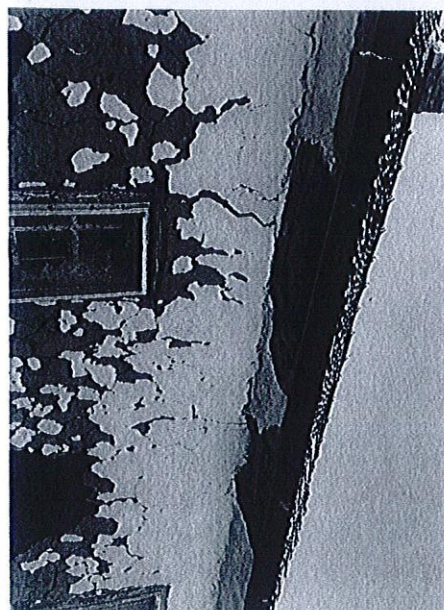
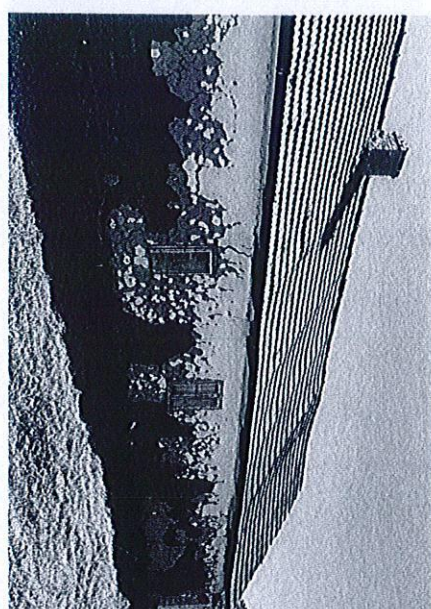
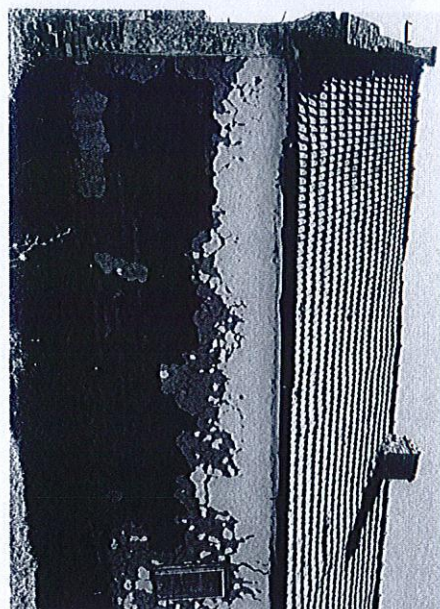
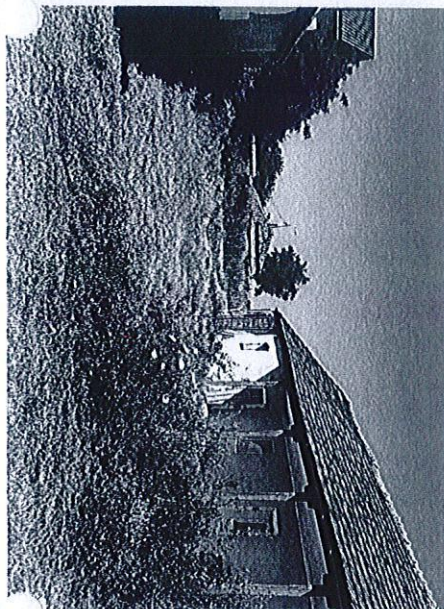
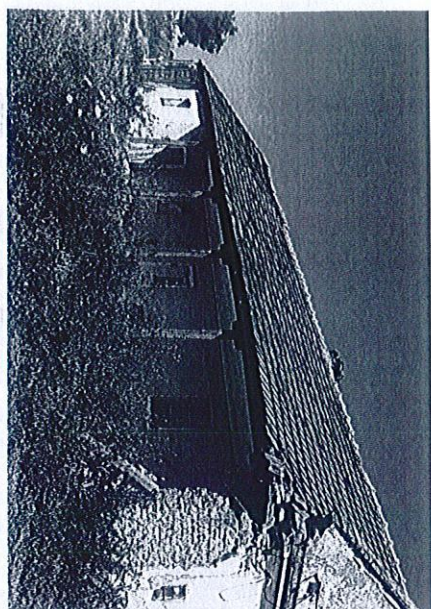
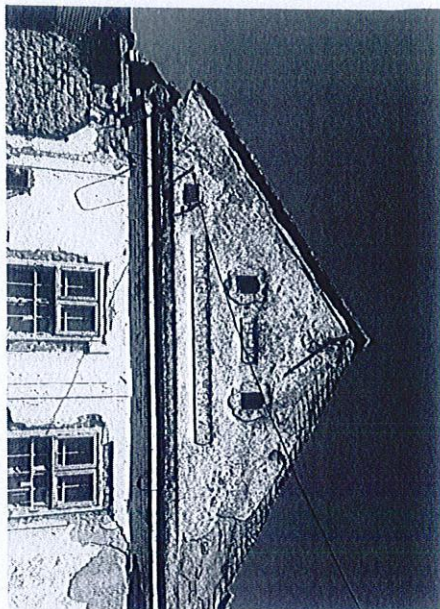
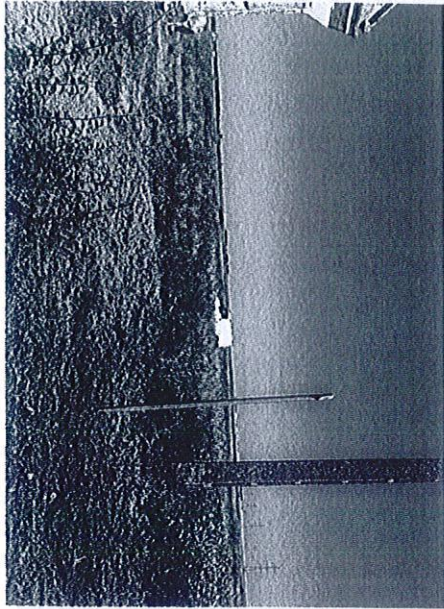
Data soluționării,
 14-07-2017

Data eliberării,
 / /



Referent,
 (parafă și semnătura)

17 IUL. 2017





Comuna Dudești Noi

CF 400386

DC42

6924

Calea Săndreniului

Strada Nărilor

Strada Măcelor

Calea Hodonului

Dudești Noi

Strada Caminului

Strada Villor

46

Image © 2017 CNES/Airbus
© 2017 Google



