



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 51 din 30.05.2018

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.400817 Dudeștii Noi
lui Andreea NICA-IORDĂCHESCU

Având în vedere:

- a) cererea lui Andreea NICA-IORDACHESCU, înregistrată cu nr.6/13.03.2018,
- b) raportul de evaluare nr. 40/VZ/23.03.2018,
- c) Hotărârea Consiliului Local nr.30/2007 privind vânzarea în rate a terenurilor intravilane aflate în proprietatea privată a Comunei Dudeștii Noi, concesionate sau date în folosință aferente construcțiilor, altele decât cele de la legea 112/1995,
- d) Hotărârea Consiliului Local nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.3789/2018, 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 al primarului, înregistrat sub nr.3788/2018;
 - c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;
 - d) raportul de evaluare nr.40/VZ/23.03.2018 a Top Sky Valuation SRL,
 - e) 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,
- având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (3), art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- în temeiul art. 115 alin. (1), lit. b) 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 vânzarea către Andreea NICA IORDĂCHESCU, denumit în continuare cumpărător, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str. Salcamilor, nr.5, înscris în C.F. nr. 400817, nr. cadastral 400817 având o suprafață de 600 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 40/VZ/23.03.2018 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de 22.300 lei + TVA.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 36 luni cu un avans de minim 25 % 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 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrie ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 25% 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 concesiune 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. 2. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 30 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. 3. - 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. 4. - 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. 5. - Sumele obținute din vânzarea acestor terenuri vor constitui venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 6. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Andreea NICA IORDĂCHESCU, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ


Grigore-Bogdan RIȘCO

Contrasemnează:

**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 10 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 1 vot abțineri - din 11 consilieri locali prezenți.



TOP SKY VALUATION

EST. 2014 - TIMIȘOARA

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru Corporativ ANEVAR, autorizație. 0603

Telefon 0728.215.615e-mail topskyvaluation@gmail.com

Timișoara

www.valuation-experts.ro

NR. 40/VZ/23.03.2018

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

**Teren intravilan, situat în
Dudeștii Noi, str. Salcânilor, nr. 5, jud. Timiș
CF 400817 Dudeștii Noi, TOP/CAD 400817
la data de 23.03.2018,
în scopul estimării valorii de piață în
vederea vânzării**

Beneficiar:

PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Utilizator desemnat:

PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

**Adrian-
Claudi
u
Chelu**

Semnat digital

de Adrian-

Claudiu Chelu

Data:

2018.05.24

19:16:42

+03'00'

- Martie 2018 -

23 Martie 2018

În atenția: Consiliului Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

Referitor: Evaluare teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 600 mp, înscris în CF 400817 Dudeștii Noi, TOP/CAD 400817, TOP/CAD vechi Cc404; 405/1; 406; 407/1/15, aflat în proprietatea COMUNA DUDEȘTII NOI CIF, domeniu privat la data de 23.03.2018, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în zona rezidențială, CF 400817 Dudeștii Noi. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 30 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:

	8,0	euro/mp
echivalent	37,2	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	4.800	euro
echivalent	22.300	lei

Valoare teren intravilan = 4.800 Euro

Valoare teren intravilan = 22.300 Lei

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (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 2018 (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.**

Timișoara

23 Martie 2018

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Director general SC Top Sky Valuation SRL

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru Corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluări de bunuri mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2018

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	10
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
IV. EVALUARE	16
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezentă 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-februarie 2018.

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 nu mai 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-februarie 2018

Director general

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2017-februarie 2018

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: **PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI**

Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI**

Utilizatorul desemnat: **PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI**

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării în vederea vânzării.
Prezenta 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: teren intravilan și construcție casa P+M aparținând lui Nica Iordachescu Andreea, conform CF, cadastral 400817-C1.

Adresa: Dudeștii Noi, str. Salcânilor, nr. 5, jud. Timiș

Cod postal: 307041

Identificare cadastrală: TOP/CAD 400817, TOP/CAD vechi Cc 404; 405/1; 406; 407/1/15

Carte funciara: CF 400817 Dudeștii Noi, extras din conversia CF vechi 2465 din data de 07.02.2018

Proprietar: **COMUNA DUDEȘTII NOI, domeniu privat**; 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: 20.03.2018. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența reprezentantului clientului.

Data evaluării: 23.03.2018

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 23.03.2018

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Martie 2018**, 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 23.03.2018

1 Euro = 4.6651 lei.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 400817 Dudeștii Noi. Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către reprezentantul clientului 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 CF 400817 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 (preturi, 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 National de Statistica

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 **clientul** 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 **client** o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de **client**, 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. Masuratorile 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 **client** 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 clientului 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 că 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 ca 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 nu mai 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 nu mai 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 2018

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 (IVS 104)

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, Dudeștii Noi, str. Salcânilor, nr. 5, CF 400817 Dudeștii Noi. Această adresă se află în zona rezidențială a localității; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în: CF 400817 Dudeștii Noi, extras din CF vechi 2465 cu TOP/CAD 400817, TOP/CAD vechi Cc404; 405/1; 406; 407/1/15 din data de 07.02.2018

La rubrica foaie de proprietate:

B1. COMUNA DUDEȘTII NOI – DOMENIU PRIVAT, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, conform nr. act 89288/01.01.2007

B3. NICA IORDACHESCU ANDREEA, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, conform nr. act 152635/16.09.2014

La rubrica sarcini:

C4. NICA IORDĂCHESCU ANDREEA, Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani, începând cu data de 30.09.2016, conform nr. act 219749/01.11.2016

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 medie
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie
- Muzeu: amplasat la distanta mare
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Dudeștii Noi amplasată în apropiere
- Parcuri: amplasat la distanță mică
- Lacuri: la distanță mică

Utilități:

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

Artere de circulație:

- Auto: pietruit. Calitatea rețelilor de transport: pietruit cu circulația pe o bandă pe fiecare sens.
- Trasee suprafață: autobuze
- Stație de autobuz la distanță mare
- Feroviar: gara este amplasată la distanță medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament

Terenul se afla în zona rezidențială Dudeștii Noi, a localității Dudeștii Noi

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr. crt	Specificație	Categorია de folosință	CF Dudeștii Noi	CAD/TOP	Suprafața	Front stradal
					mp	
1	Teren intravilan	curți construcții	400817	400817	600	1fs= 20 m

Date generale

- Amplasare în zona rezidențială, conform plan de dezmembrare, a localității Dudeștii Noi.
- Acces la drum pietruit
- 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. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "curți construcții" 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 care sunt construibile se vând mai ieftin cu 25% decât cele care sunt în vatra satului. În prezent piață este într-o stare de cvasistabilitate, 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 finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zona rezidențială vând în mod obișnuit cu prețuri între 10Euro/mp și 15Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/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 piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, 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.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele 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 piețelor 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 piețe imobiliare (residențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, 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: Județul 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 Județul 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 piață proprietăților de tip rezidențial (teren intravilan), piață a carei limită geografică Județul Noi.

Localizare proprietate: Jud. Timiș, 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 Dudeștii Noi

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

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în 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 investitional, 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 10 EUR /mp și 15 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 prețurile 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/alipire a terenului la parcela existentă".

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

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile economice generale: dezavantajoase
- Condițiile sociale: neinfluențabile

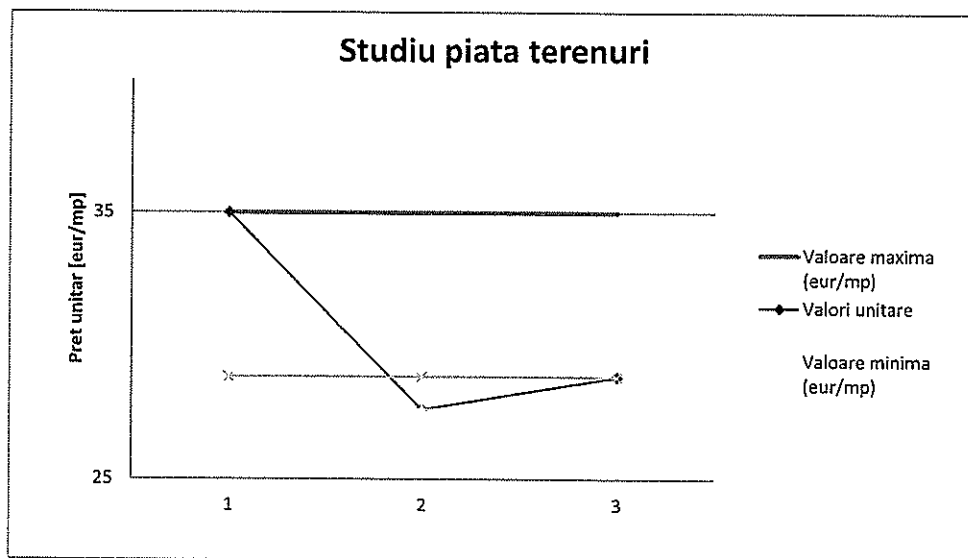
Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: medie

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	804	28.140	35	29	28	35
2	Oferta 2	670	18.500	28	29	28	35
3	Oferta 3	867	25.000	29	29	28	35



e. Echilibrul pietei

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 dobanzii.

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 considera ca piață proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piață a cumparatorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla 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

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

Piață 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)

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar 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 neconstruit rezidențial/gradina(pășune)**

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/gradina(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 refera 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 **clientului**;
- 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 2018 (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.

Etapele 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 pretului 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 niste 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:

	8,0	euro/mp
echivalent	37,2	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	4.800	euro
echivalent	22.300	lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietatii există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vanzare 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 adecvata 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 COMUNA DUDEȘTII NOI, domeniu privat la 23.03.2018, valoarea de piață a terenului este în opinia evaluatorului de:

Valoare teren intravilan = 4.800 Euro

Valoare teren intravilan = 22.300 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 mediu;
- 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).

VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

- Teren intravilan, Dudeștii Noi, str. Salcânilor, nr. 5 județul Timis, -- Metoda comparației directe				
DATA EVALUARII 23.03.2018				
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	17.500
Suprafata (mp)	600	1.097	1.160	1.250
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		20	16	14
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-25%	-25%	-25%
ajustare valorică (euro)		-5,00	-3,88	-3,50
valoare ajustată (euro)		15,00	11,64	10,50
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)		15,00	11,64	10,50
condiții de finantare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0	0	0
valoare ajustată (euro)		15	12	11
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)		15,00	11,64	10,50
localizare		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		15,00	11,64	10,50
utilități disponibile	curent	curent, apa	curent, apa, canal	curent, apa, canal
ajustare procentuală (%)		-7%	-9%	-9%
ajustare valorică (euro)		-1,05	-1,05	-0,95
valoare ajustată (euro)		13,95	10,59	9,56
dimensiune, forma in plan		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		13,95	10,59	9,56
front stradal, vizibilitate	1fs = 20 m	1fs = 33 m	1fs = 20 m	2fs = 30 m
ajustare procentuală (%)		-3%	0%	-5%
ajustare valorică (euro)		-0,42	0,00	-0,48
valoare ajustată (euro)		13,53	10,59	9,08
raport laturi	0,67	0,99	0,34	0,78
ajustare procentuală (%)		-5%	3%	-3%
ajustare valorică (euro)		-0,68	0,32	-0,27
valoare ajustată (euro)		12,85	10,91	8,80
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,85	10,91	8,80
vecinătăți		superioara	superioara	superioara
ajustare procentuală (%)		-7%	-7%	-7%
ajustare valorică (euro)		-0,90	-0,76	-0,62
valoare ajustată (euro)		11,96	10,14	8,19
destinația	rezidențial	similara	similara	similara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		11,96	10,14	8,19

accesibilitatea	buna	superioara	superioara	similar
ajustare procentuală (%)		-7%	-7%	-3%
ajustare valorică (euro)		-0,84	-0,71	-0,25
valoare ajustată (euro)		11,12	9,43	7,94
drum acces	pietruit	similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		11,12	9,43	7,94
ajustare totala bruta(euro)		3,88	2,84	2,56
ajustare totala bruta procentuală (%)		19,41%	18,29%	18,26%

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:

	8,0	euro/mp
echivalent	37,2	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	4.800	euro
echivalent	22.300	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 25%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-25%	-25%	-25%

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 utilitățile de care dispun, terenurile se ajustează procentual între 2% și 10%

Ajustări	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-7%	-9%	-9%

dimensiune, forma în plan

Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează 0%	nu se ajustează 0%	nu se ajustează 0%

front stradal, vizibilitate

In functie de frontul stradal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioară	similară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -3%	nu se ajustează 0%	ajustare negativă -5%

topografie

Nu au fost aplicate ajustări; toate terenurile sunt plane

vecinătăți

In functie de imobilele care se află în imediată apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -7%	ajustare negativă -7%	ajustare negativă -7%

destinația

Nu au fost aplicate ajustări

accesibilitatea

In functie de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioară	superioară	superioară
Procent ajustare aplicat	ajustare negativă -7%	ajustare negativă -7%	ajustare negativă -3%

drum acces

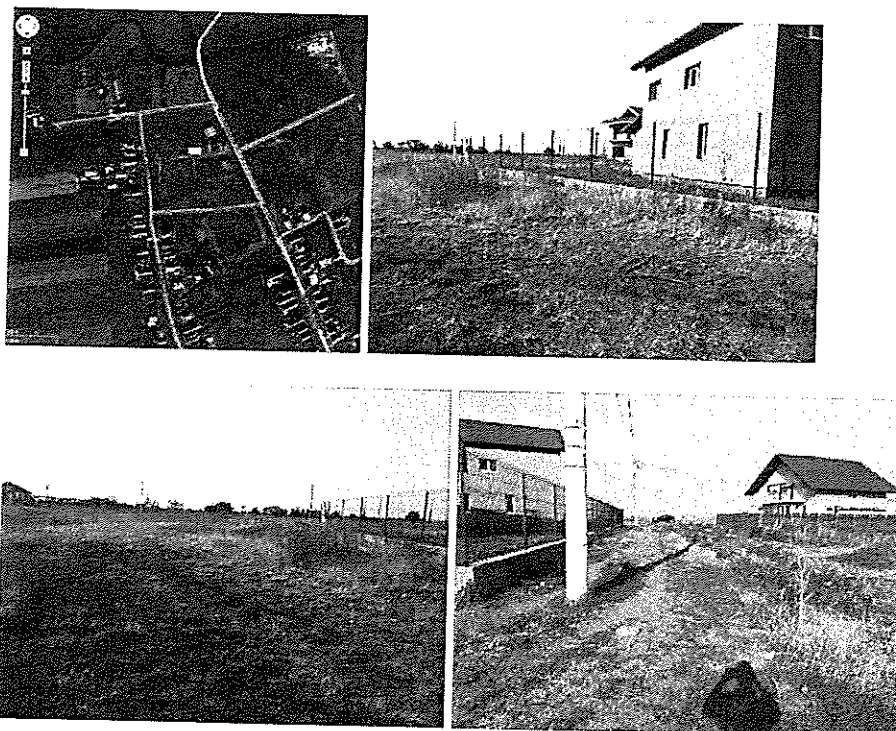
In functie de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează 0%	nu se ajustează 0%	nu se ajustează 0%

Comparabile de piata pentru teren**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: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

Parcela poate fi dezmembrata la cerere pentru a obtine o parcela mai mica (aprox 550mp), utilitati curent si apa.

Pentru detalii va rog sa ma contactati.

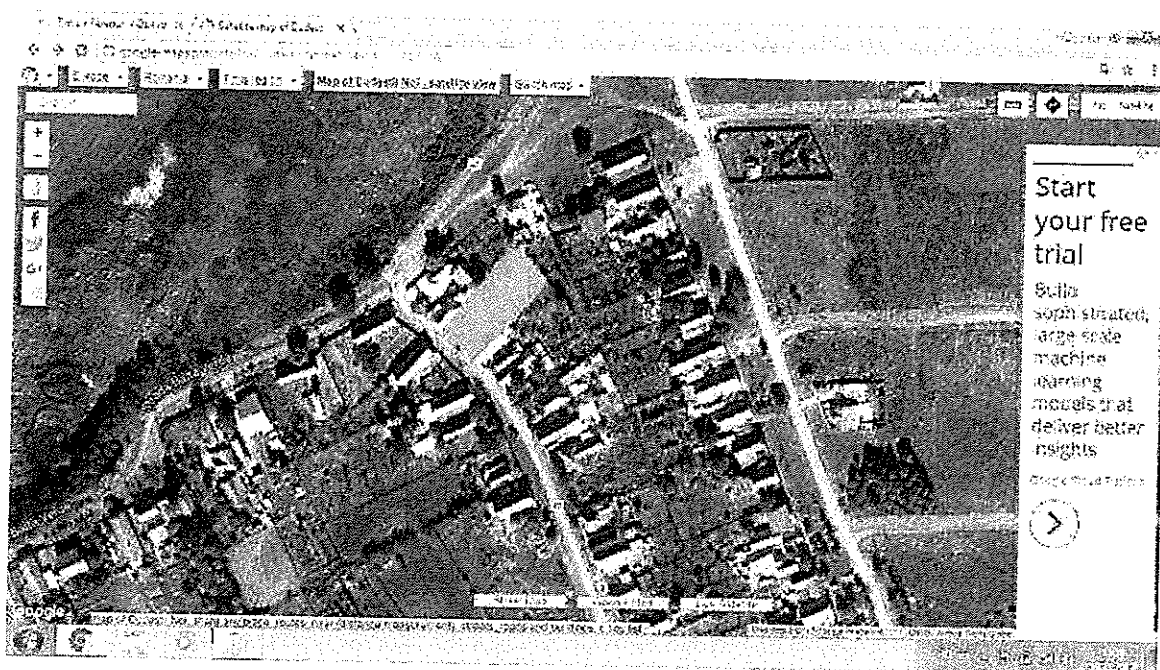
Parcela e intr-o zona cu alte case construite.

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, front stradal 20 m, Dudestii Noi, jud. Timis, utilitati curent, apa si canalizare.

Proprietar : 0723 609 142

OFERTA 3

<https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-ptr-casa/Timis/Dudestii-Noi/anunt-5011304.html>

vand teren pentru casa, suprafata 1250mp, 2FS 30, Pret 17.500 euro, apa curent, canal

vand teren pentru casa

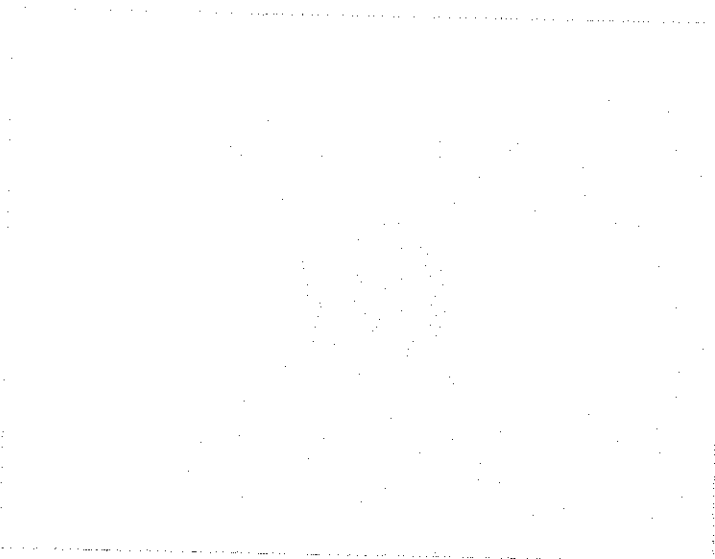
Teren ptr. casa - Timis

17.500 EUR

Anunt 30.07.2018 la ora 14:12

Imagini

Harta

**Detalii**

Judet	Timis	Adresa	Rozelor
Localitatea	Dudestii Noi		
Tip contract	De vanzare	Suprafata terenului	1.250m²
Categoria	Terenuri	Pret	17.500 EUR
Subcategoria	Teren pentru casa	Pret (RON)	81.011 RON

Descriere

Vand teren pentru casa in comuna dudestii noi intravilan cu front stradal, apa, curent electric, 1250m, usor negociabil.

Contacteaza

Contacteaza utilizatorul

0745480925

0745480925

Contacteaza

Distribuite pe



★ Adauga la favorite

🖨 Listeaza la imprimanta

📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	5011304
Valabil de la	21.05.2018
Pana la	20.07.2018
Cod de identificare extern	classified_20457367

[Raporteaza anunt fals](#)

Dus bucal portabil, silenț., 3 căpete.

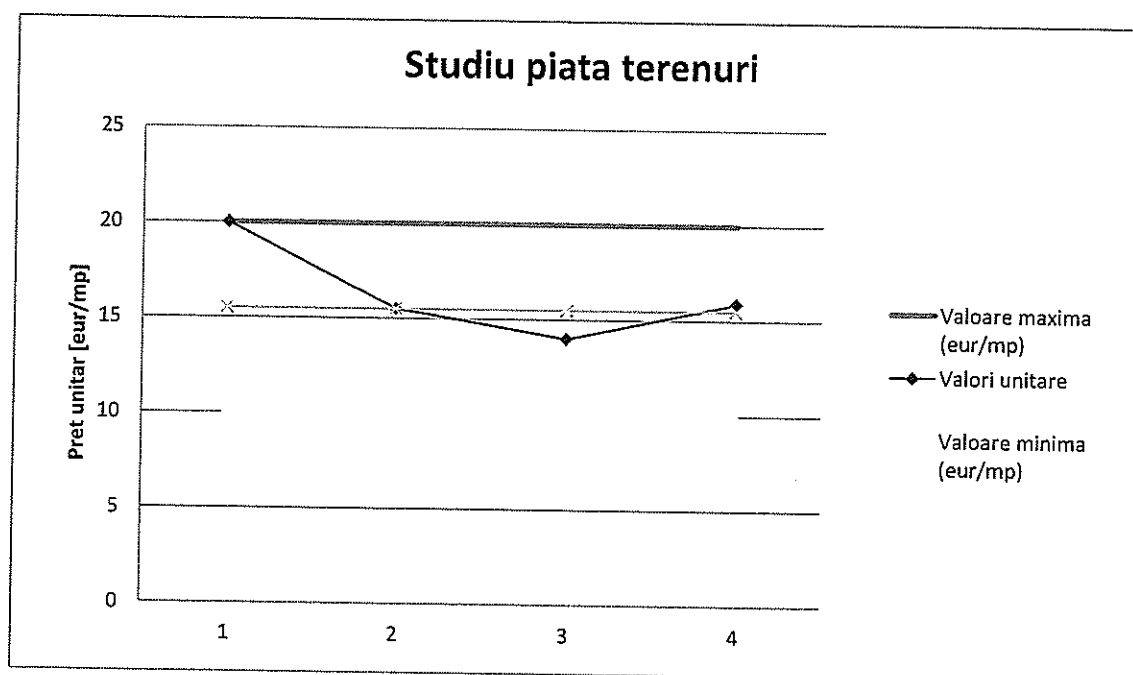
Economiseste

Cumpără

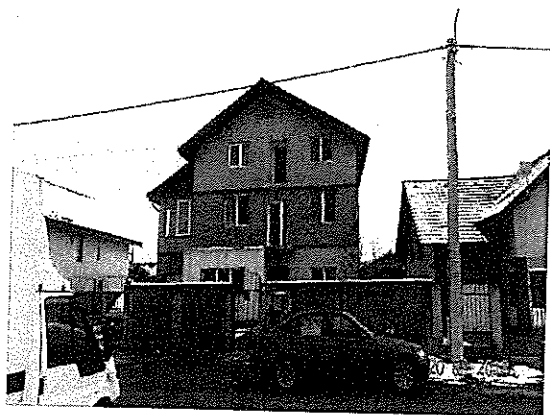
Anexa 2.1. - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN

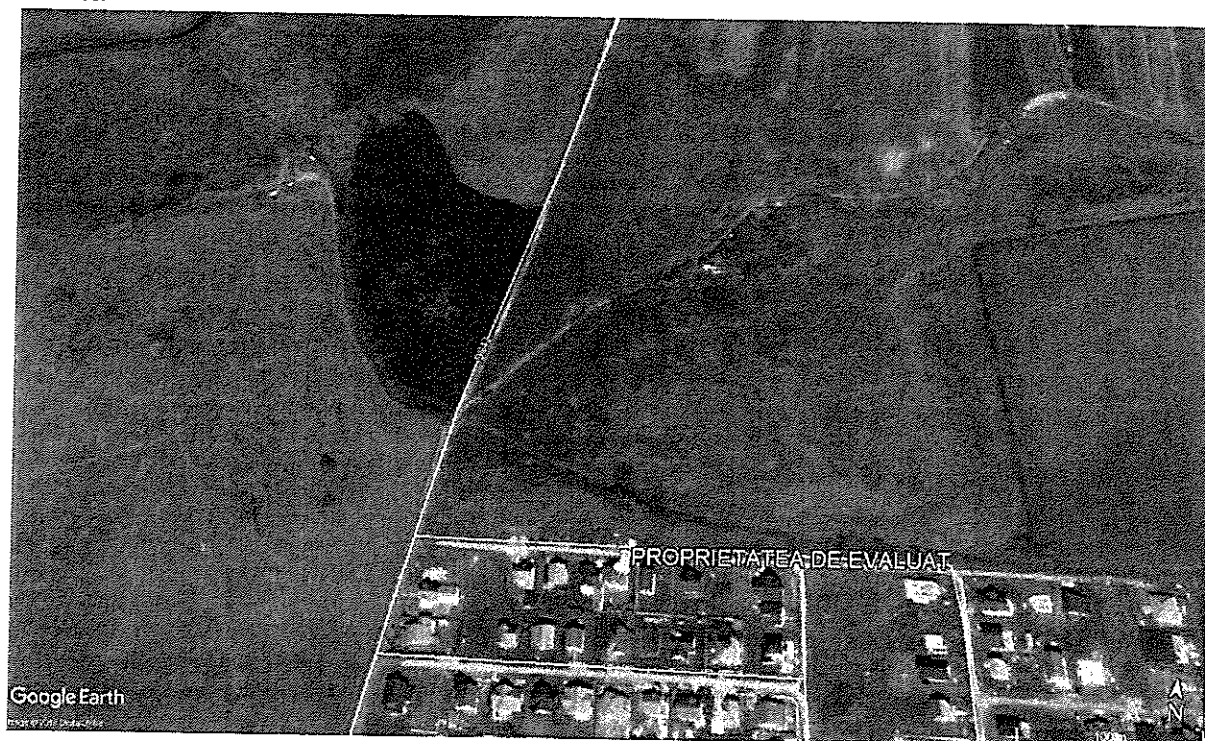
Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	1.097	21.940	20	16	10	20
2	Oferta 2	1.160	18.000	16	16	10	20
3	Oferta 3	1.250	17.500	14	16	10	20
4	oferta 4	1.100	17.500	16	16	10	20
https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/Proprietar-vand-teren-pentru-casa-1100-mp/7b0165737f6f6651.html		1.100	11.000	10	16	10	20



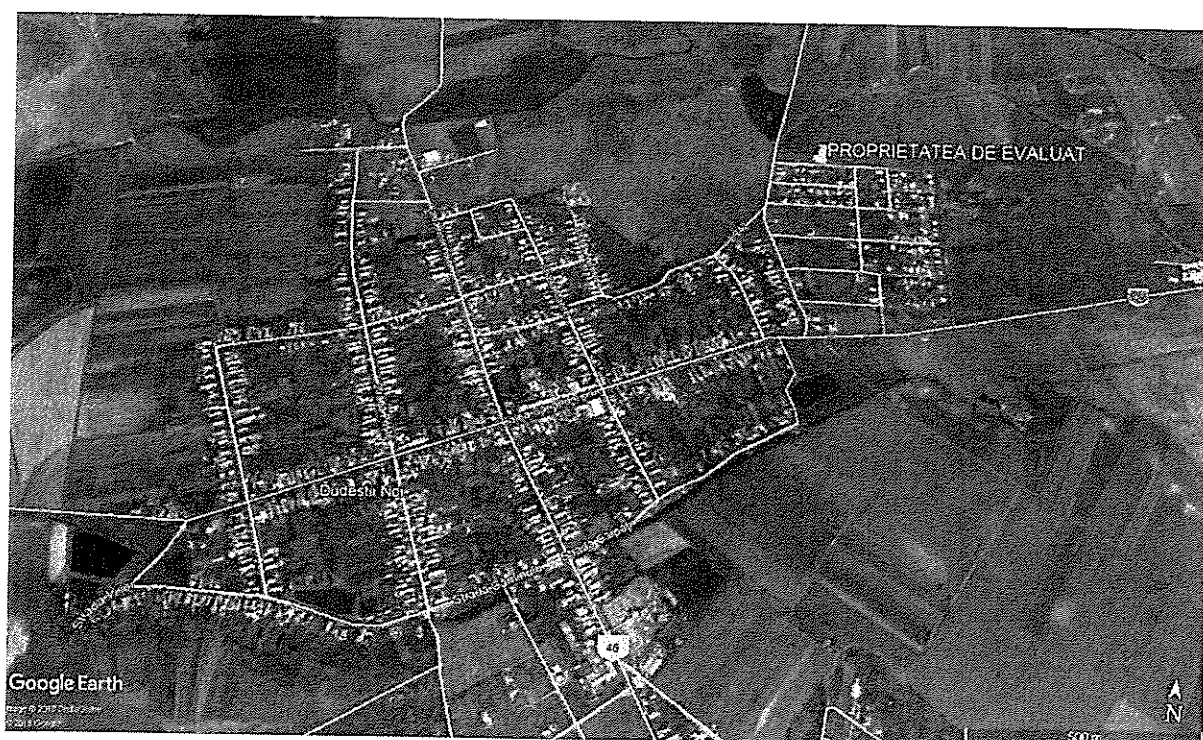
Fotografii



Harta



Harta incadrare



Harta comparabile



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400817 Dudestii Noi

Nr. cerere	25695
Ziua	07
Luna	02
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2465 DUDESTII NOI
Nr. cadastral vechi: Cc404; 405/1; 406;
407/1/15

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Salcamilor, Nr. 5, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400817	600	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400817-C1	Loc. Dudestii Noi, Str Salcamilor, Nr. 5, Jud. Timis	S. construita la sol: 104 mp; Locuinta P+E+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89288 / 01/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 0 (unificare nr 83593/2007, anterHCL 36/2006, HCL 12/2002, HCL 12/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA DUDESTII NOI - DOMENIU PRIVAT, în administr op CONSILIUL LOCAL AL COM DUDESTII NOI	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2465 DUDESTII NOI)	
152635 / 16/09/2014		
Act Administrativ nr. 7211, din 12/09/2014 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI (act administrativ nr. 21/12-09-2007 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; act administrativ nr. 04/28-02-2013 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; act notarial nr. 6785/13-06-2014 emis de BNP SAFTA CRISTE; act notarial nr. 873/13-06-2014 emis de BNP BOGDAN ALEXANDRU STANCIUC; înscris sub semnatura privata nr. 23/22-06-2014 emis de DIRIGINTE DE SANTIER BLANARU MARIA MARGARETA; act administrativ nr. 288/10-09-2014 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) NICA IORDACHESCU ANDREEA	

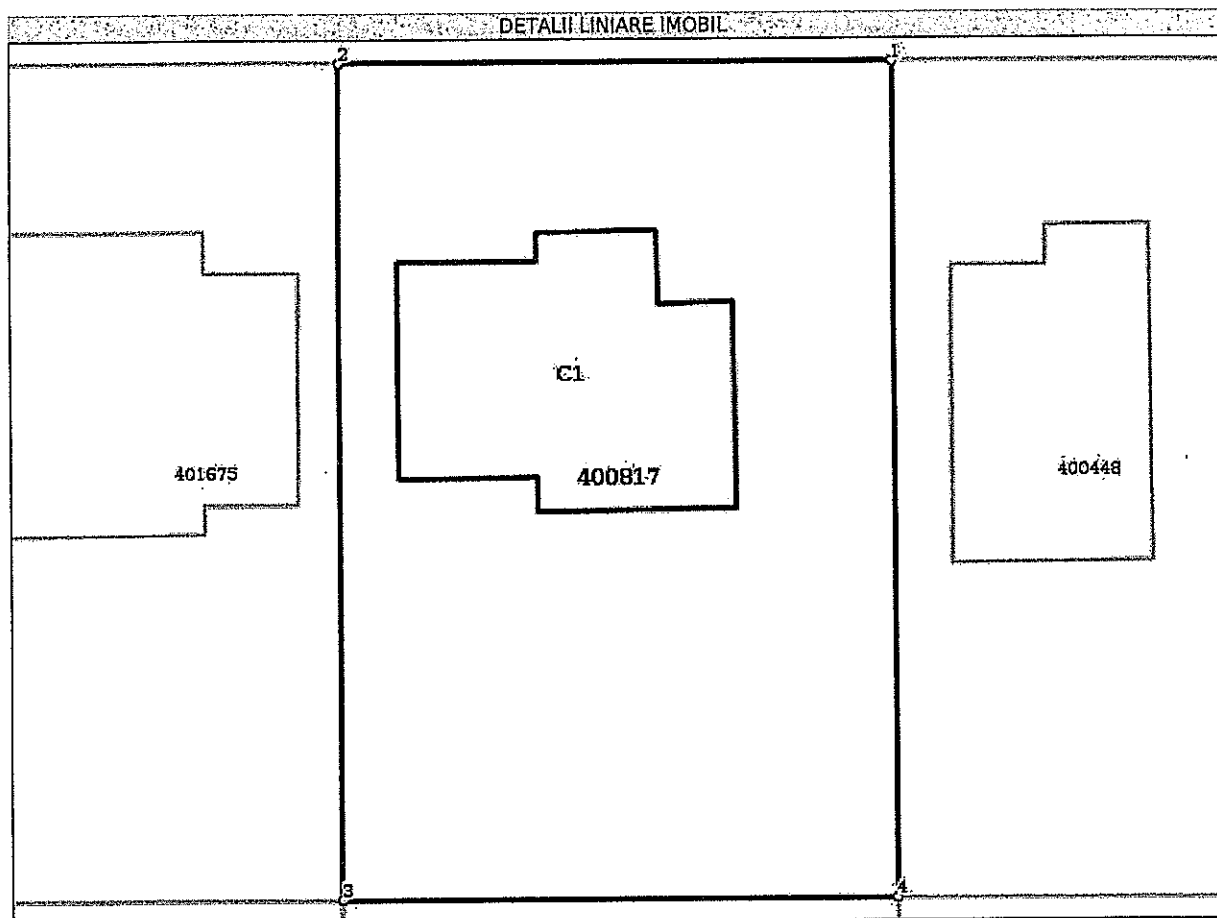
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
219749 / 01/11/2016		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.9480, din 30/09/2016 emis de PRIMARIA DUDESTI NOI;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 30.09.2016	A1
	1) NICA IORDĂCHESCU ANDREEA	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400817	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	-	-	-	Teren intravilan extins împrejmuit cu gard de beton.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400817-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte	S. construită la sol: 104 mp; Locuința P+E+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	30.0
3	4	20.0
4	1	30.0

**** 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, -Chitanta internă nr.5048711/07-02-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

07-02-2018

Data eliberării,

__/__/__

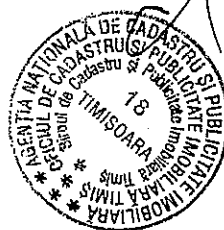
Asistent Registrator,

DANIELA MARCOV

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



- 9 FEB. 2018