



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 102 din 28.11.2018

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a 25 mp din C.F. nr.402601
Dudeștii Noi în vederea amplasării unui chioșc fast food**

Având în vedere prevederile:

- a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;
- d) art.136, alin.4 din Constituția României,
- e) art.14, art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- f) art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001 cu modificările și completările ulterioare
- g) raportul de evaluare nr.116/VZ din 2018 a Top Sky Valuation SRL autorizat ANEVAR nr.0603, a membrului titular evaluator Chelu Adrian-Claudiu autorizat ANEVAR autorizat nr.11300

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.8578/2018, 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 a primarului, înregistrat sub nr.8577/2018;

c) raportul Comisiilor de specialitate URDES, ECOF și JUREX ale Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi;

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 Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c), alin.5, lit.a, art.45, alin.3 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 aproba inchirierea prin licitație publică a 25 mp din C.F. nr.402601 Dudeștii Noi pentru o perioadă de 2 ani în vederea amplasării unui chioșc fast food , teren din domeniul public al Comunei Dudeștii Noi și aflat în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi prin licitație publică, la cel mai mare pret oferit.

Art. 2. (1) Se aproba documentația privind inchirierea prin licitație publică, la cel mai mare pret oferit, a spațiului cu destinație comercială, aflat în domeniul public al Comunei Dudeștii Noi și în administrarea Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Comisia de licitație se constituie prin dispoziție de către primarul comunei Dudeștii Noi.

Art. 3. Se împuternicește Primarul comunei Dudeștii Noi să semneze în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

Art. 4. (1) Prețul de pornire a licitației este de **77 lei/ lună** .

(2) Predarea - primirea spațiului se face pe bază de proces verbal încheiat în termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere cu ofertantul câștigător.

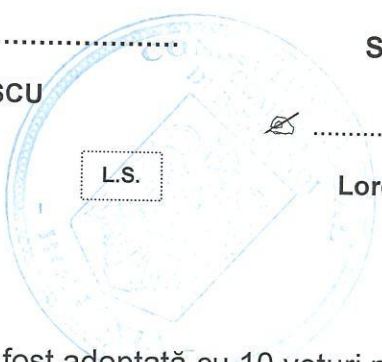
Art. 5. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, Compartimentul de Contabilitate Publică și Control Intern și se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Rodica CONDEESCU

Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI

.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU


L.S.

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

*Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local nr. 102 din 28.11.2018*

DOCUMENTAȚIE

*PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE ÎN VEDEREA
ÎNCHIRIERII A 25 MP DIN C.F. nr.402601 DUDEȘTII NOI ÎN VEDEREA AMPLASĂRII UNUI CHIOȘC
FAST FOOD APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI DUDEȘTII NOI*

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE

1.OBIECTUL LICITAȚIEI :

Închirierea suprafeței de 25 mp, situat în fața imobilului din Calea Becicherecului, nr.28, aparținând domeniului public al comunei Dudeștii Noi.

Datele de identificare a suprafeței de 25 mp domeniul public se află în raportul de evaluare efectuat de Top Sky S.R.L.

FORMA DE LICITAȚIE :

Licitație publică

2.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI :

Primăria Dudeștii Noi

Sediul: Calea Becicherecului nr.29

telefon 0256 378020, 0256 378294 fax: 0356 816494

CUI: 16561131.

3.BAZA LEGALA :

Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

SECȚIUNEA II

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

CAPITOLUL I

CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

1. Ofertanții pot fi persoane juridice române sau străine, precum și persoane fizice, persoane fizice autorizate, întreprinderi familiale și întreprinderi individuale, înregistrate ca atare, potrivit legii.
2. Ofertanții vor prezenta anterior desfășurării licitației, următoarele documente, în caz contrar nefiind admiși:
 - a. Dovada achitării taxei de participare în valoare de 500 de lei;
 - b. Dovada achitării garanției de participare la licitație în valoare de 100 lei
 - c. Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul din jurisdicția sediului ofertantului, din care să rezulte că firma nu se află în procedura falimentului sau reorganizării judiciare și că asociații nu au comis infracțiuni specifice activităților economice;
 - d. Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice sau juridice, emis de Direcția Generală Finanțelor Publice pentru îndeplinirea obligațiilor de plată;

- e. Certificat pentru îndeplinirea obligațiilor de plată, a taxelor și impozitelor locale, eliberat de primăria localității în care ofertantul își are sediul;
 - f. Copie a certificatului de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului și a certificatului constatator din care să rezulte că este autorizat pentru activitatea de fast food, cod CAEN – 5610 RESTAURANTE, ;
 - g. Copie a ultimului bilanț contabil, înregistrat la D.G.F.P. pentru societăți comerciale sau a ultimei declarații de venit global și a fișei de impunere pentru P.F.A., Î.F. și Î.I.
2. Nu vor fi admiși la licitație ofertanții care:
- a. au datorii restante față de instituțiile emitente ale certificatelor mai sus enunțate, bănci, indiferent dacă acestea reprezintă debite, dobânzi, sau penalități de întârziere pentru neplata în termen a obligațiilor;
 - b. prezintă vreunul din documente cu termenul de valabilitate expirat;
 - c. se află în procedura reorganizării judiciare, insolvenței sau a falimentului.

CAPITOLUL II

TERMENELE LICITAȚIEI

- 1) Documentele prevăzute la capitolul anterior se vor depune la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI DUDEȘTII NOI, până cel târziu în data 14.12.2018, ora 14.
- 2) Licitația va avea loc la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI DUDEȘTII NOI, Calea Becicherecului nr.29 în data de 17.12.2018, ora 10.
Pentru motive temeinic justificate se poate modifica, în condițiile legii, data licitației, însă nu mai devreme de cea inițială. Noua dată se va afișa la loc vizibil, la sediul organizatorului.
- 3) În caz de modificare a datei licitației, în perioada de amânare, nu se pot depune alte dosare de participare de către ofertanți.
- 4) Actele depuse, în cazul amânării licitației, nu trebuie să fie refăcute, chiar dacă perioada lor de valabilitate a expirat. Excepție face scrisoarea de garanție bancară de participare la licitație, al cărei termen de valabilitate trebuie să respecte condițiile stabilite la pct. 2 lit. b) din Capitolul I.
- 5) Ofertanții asociați nu au dreptul de a depune alte documentații de licitație în mod individual, pentru același spațiu licitat.

CAPITOLUL III

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

La data de 17.12.2018 ora 10 la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI DUDEȘTII NOI, vor fi prezenți membrii Comisiei de licitație și ofertanții. Persoanele fizice vor prezenta o delegație din partea firmei pe care o reprezintă, dacă nu sunt asociați sau administratori.

1. Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.

2. Comisia de licitație va cerceta documentația depusă și va încheia un proces-verbal al ședinței de licitație, precizând ofertanții admiși și respinși, motivele care au stat la baza respingerii.

Contestațiile formulate cu privire la modul de desfășurare a licitației se depun la registratura Primăriei comunei Dudeștii Noi, în termen de 24 de ore de la data licitației și se soluționează de către o comisie constituită prin Dispoziția Primarului comunei Dudeștii Noi, în termen de 5 zile lucrătoare de la înregistrarea contestației.

3. La licitație pot participa doar ofertanții declarați admiși.
4. Dacă se prezintă un singur ofertant, se va proceda la negocierea directă cu acesta.
5. Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul verbal al ședinței.
6. Procesul verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de licitație și de către participanții la licitație.
7. Ofertantul care oferă cel mai mare preț va fi declarat câștigător.
8. Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului verbal ofertantul câștigător suma în lei cu care s-a adjudecat licitația.
9. Ofertantul declarat câștigător are obligația ca, în termen de 10 zile, să se prezinte la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI DUDEȘTII NOI, în vederea încheierii contractului de închiriere. Termenul mai sus precizat este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul, cât și a garanției de participare depuse.

CAPITOLUL IV

REPETAREA LICITAȚIEI

1. Procedura licitației se va repeta în următoarele situații:
 - a) în termen de 15 zile de la data licitației, dacă la primul termen nu au fost ofertanți;
 - b) în termen de 15 zile de la data limita impusă ofertantului în drept a încheia contractul de închiriere cu Comuna Dudeștii Noi, dacă acesta nu s-a prezentat să încheie contractul de închiriere.
2. Dacă la repetarea licitației s-a prezentat un singur ofertant care îndeplinește condițiile de eligibilitate, Primăria comunei Dudeștii Noi va putea proceda la închirierea spațiului prin negociere directă. Negocierea se va purta între ofertant și comisia de licitație, prevăzută la Cap. III.
3. Procedura licitației publice sau negocierii directe (funcție de numărul ofertanților) se va repeta periodic, din 2 în 2 săptămâni, până la adjudecarea acesteia.
4. Participarea la negocierea directă obligă ofertantul la îndeplinirea aceluiași cerințe ce sunt impuse în cazul licitației publice.
5. Prețul minim de pornire la negocierea directă este același ca la licitație.
6. În procesul verbal de negociere, comisia va enunța și modul de desfășurare a negocierii.

CAPITOLUL V

ALTE DISPOZIȚII

1. Garanția de participare depusă la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi se va returna participanților astfel:
 - a) celor care nu au întrunit condițiile de eligibilitate și celor care nu au fost declarați câștigători - în termen de 15 zile de la data

depunerii cererii de restituire la sediul Primăriei comunei Dudeștii Noi;

b) ofertanților declarați câștigători în termen de 7 zile de la data depunerii scrisorii de cererii de restituire .

2. Câștigătorul licitației este obligat să încheie contractul de închiriere cu Comuna Dudeștii Noi în termen de 15 zile de la data licitației.

CAPITOLUL VI

ALTE INFORMAȚII

- Prețul minim de pornire este cel stabilit potrivit raportului de evaluare 77 lei/lună.
- Pasul de licitație, în urcare este de 5% din prețul de pornire al licitației.
- Perioada de valabilitate a ofertelor: 30 de zile calendaristice de la data înregistrării ofertei

NR. 116/VZ/2018

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZĂRI CORPORALE

**Imobil teren în suprafață de 25 mp
situat în
Dudeștii Noi, strada Calea Becicherecului,
CF 402601, județ Timiș**

**Utilizator desemnat:
Consiliul Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi**

22 NOIEMBRIE 2018**În atenția: Consiliul Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi**

Referitor: Evaluarea Imobilizării Corporale teren în vederea închirierii conform CF 402601 Dudeștii Noi, situat în Dudeștii Noi, strada Calea Becicherecului, județ Timiș aflată în proprietatea Comuna Dudeștii Noi, domeniu public.

La cererea dumneavoastră, am efectuat **evaluarea Imobilizării Corporale aflată în patrimoniul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, jud. Timiș**. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 26 de pagini și anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu Imobilizările Corporale ce fac obiectul acestui raport.

Valoarea de piață (rotunjită) a **Imobilizării Corporale** evaluată, estimată de evaluator este de:

Valoarea de piață închiriere teren = 16,5 Euro/lună

Valoarea de piață închiriere teren = 77 Lei/lună

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 Autorizați 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, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

22 NOIEMBRIE 2018**Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu****SC TOP SKY VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR leg. 0603****Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300****Evaluarea proprietăților imobiliare EPI****Evaluarea bunurilor mobile EBM****Legitimație nr. 11.300 valabilă 2018****Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com****www.valuation-experts.ro**

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea si competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2018, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2018.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, evaluatorul certifica faptul ca nu are niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietățile au fost inspectate personal de evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

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

La data elaborarii prezentului raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al A.N.E.V.A.R, având incheiata asigurarea de raspundere profesionala la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2018

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

www.valuation-experts.ro

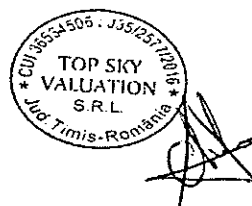
Evaluator autorizat,

SC TOP SKY VALUATION SRL

Chelu Adrian Claudiu

Director general

Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Utilizatorul raportului: Consiliul Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activelor imobilizate aflate în Proprietatea Primăria Comunei Dudeștii Noi, domeniul public în vederea închirierii.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: teren (parte din drum)

Adresa: Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, jud. Timiș

Cod postal: 307041

Identificare cadastrală: TOP/CAD 402601

Carte funciara: CF 402601 Dudeștii Noi

Proprietar: **Comuna Dudeștii Noi, domeniul public**; 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: Inspecția a fost realizată de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența reprezentantului Primăria Comunei Dudeștii Noi, în data de 22.11.2018.

Data evaluării: 22.11.2018

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 22.11.2018

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 22.11.2018, 1 Euro = 4.6553 Lei

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- CF 402601 Dudeștii Noi

- informații privind istoricul proprietății, furnizate de Primăria Comunei Dudeștii Noi,

- informații privind costul curent (de nou) al unei clădiri similar obținute din:

Metoda de Evaluare prin Cataloagele pentru Reevaluarea Clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editate de MATRIX ROM .

Buletin doc. Expertiza tehnica nr. 145

Date de la firme de construcții și antreprenori generali.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la departamentul juridic al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică
- (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Metoda de Evaluare prin Cataloagele pentru Reevaluarea Clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editate de MATRIX ROM .
- Buletin doc. Expertiza tehnica nr. 145
- Devize de lucrări construcții.

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

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de reprezentantul Primăriei Comunei Dudeștii Noi 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 proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale

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

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința 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 că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanța viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale: nu sunt

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță 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;
- analiza datelor și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de impozitare a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de impozitare a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată Casă de tip P este situată în Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, jud. Timiș. Accesul la imobil se face pe un drum asfaltat.

CF 402601 Dudeștii Noi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
125832 / 01/08/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr. 16, din 19/04/2010 emis de Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI, CIF:16561131, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona mixtă, preponderent rezidențială/comercială;
- Unități comerciale: existente;
- Unități de învățământ; Unități medicale: dispensar medical.
- Sedii de bănci: amplasate la distanță mare;
- Instituții de cult: Biserica Ortodoxă Dudeștii Noi;

Utilități:

- Retea de energie electrică: existentă
- Retea de apă: existentă
- Retea de gaze: existentă
- Retea de canalizare: existentă
- Retea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

- Auto: Calea Becicherecului. Calitatea rețelelor de transport: drumuri asfaltate.
- Trasee suprafață: autobuze
- Stație de autobuz : existente;

2.4. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parte din drum asfaltat Calea Becicherecului

2.5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 127/2015 privind Codul fiscal.

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

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

3.2 Tipul proprietății, identificarea pietei proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Dudeștii Noi este o localitate periurbană; 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 pietei imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial al localității Dudeștii Noi.

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

drum.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietatilor de tip terenuri avand destinatia de drum, piață a carei limita geografica localitatea Dudeștii Noi.

Localizare proprietate: **Jud. Timiș, localitatea Dudeștii Noi, Calea Becicherecului.**

Proprietatea evaluată terenuri avand destinatia de drum.

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

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

3.3 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piață, intr-un anumit interval de timp.

În cazul proprietatii analizate, luand în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru inchiriere parte din terenuri avand destinatia de drum din localitatea Dudeștii Noi.

Analiza cererii de terenuri avand destinatia de drum în localitatea Dudeștii Noi se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice 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 aibe toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip terenuri avand destinatia de drum este relativ scazuta, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piață locala au drept subiect teren rezidentiale, in general avand destinatii rezidentiale;

O analiza previzionala a cererii de terenuri avand destinatia de drum. (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltarii imediate si nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arata că cererea pentru inchiriere parte din terenuri avand destinatia de drum, este relativ medie. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel si pe zona centrala, unde fluctuatiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce priveste piață specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru inchiriere între 13 EUR/mp/luna si 18 EUR /mp/luna, Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: terenuri avand destinatia de drum;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului mentionat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele in zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante în urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

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 scazut din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mic;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizica/juridica care dorește să inchirieze parte din teren avand destinatia de drum".

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe piață 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 închiriază parte din terenuri având destinația de drum sunt în general persoane fizice/juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii.

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: scăzut

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în scădere

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile econom. generale: avantajoase
- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementări locale: dezavantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: scăzut

3.5 Echilibrul pieței

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

Valoarea unei chirii depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, etc.

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

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

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

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 similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.

3.6 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**(inchiriere construcție fără fundație)

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 drum

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

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

4. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum au fost definite mai sus.

Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare. Valoarea de piață nu include TVA.

Pentru determinarea acestor valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor a fost aplicată următoarea metodă:

- abordare prin cost

Metoda costurilor unitare determina costul pe unitate de suprafață sau de volum. Metoda se bazează pe costurile cunoscute ale structurilor similare, ajustate în funcție de condițiile pietei și diferențele fizice.

Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pietei sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea Metoda de Evaluare prin Cataloagele pentru Reevaluarea Clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editate de MATRIX ROM. Buletin doc. Expertiza tehnica nr. 145

Procedura de evaluare a activului analizat, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor de evidență contabilă;
- inspecția construcției;
- evaluarea propriu-zisă.

a) Validarea datelor de evidență contabilă

Aceasta se face în scopul aprecierii corectitudinii reflectării în evidența contabilă a elementelor patrimoniale urmare a evaluării impuse. Astfel, se poate stabili măsura în care datele contabile reprezintă o referință obiectivă pentru evaluare. În cazul concret al construcției analizate se apreciază că evidența contabilă deținută poate constitui referință pentru evaluarea ei.

b) Inspecția construcției

Inspecția construcției urmărește două obiective și anume:

- identificarea mijloacelor fixe ce fac obiectul evaluării;
- aprecierea individuală a gradului de uzură fizică și morală în scopul fundamentării evaluării.

Echipa de evaluare, structurată după tehnologie a inspectat construcțiile, constatările echipei și rezultatele analizei găsindu-se cuantificate în prezentul volum.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață din cadrul proprietății imobiliare (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii Noiembrie 2018. Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Estimarea deprecierii acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierii acumulate din valoarea de reconstrucție.

1. Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. Pentru determinarea valorii unitare și totale a

fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectivului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente

Metoda devizelor

Metoda cea mai credibilă este metoda devizelor, în care se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Apoi se adaugă cheltuielile conexe, de regie și profitul.

Profitul promotorului imobiliar reprezintă suma de bani pe care un promotor se așteaptă să o primească pentru contribuția sa la proiect. Diferența dintre costul total al proprietății (costul de dezvoltare) și valoarea de piață (valoarea proprietății după terminare), reprezintă compensația promotorului pentru riscul și expertiza asociate dezvoltării. Această metodă este considerată cea mai precisă dintre toate metodele de evaluare cunoscute, deoarece este susținută de antemăsurători pentru lucrările efectiv realizate la o clădire, are încadrări pe articole simple de deviz, pentru care, în indicatoarele republicane de deviz, sunt stabilite consumuri specifice pentru materiale, manoperă și utilaje pentru construcții.

Cunoașterea prețurilor, fără TVA, pentru materiale, chirii pentru utilaje și pentru manopera orară aferentă unui salariu mediu din ramura construcțiilor, determină costurile directe și, prin recapitulări, parte din costurile indirecte necesare execuției și finalizării lucrărilor pentru o construcție. De multe ori, devizele analitice pe categorii de lucrări sunt întocmite numai pentru lucrările de structură (betoane și zidării), pentru lucrările de finisaj interior și exterior și separat pentru instalațiile funcționale electrice, sanitare, de încălzire și ventilații. Valorile finale ale acestor devize, corectate prin adăugarea cheltuielilor indirecte, vor putea fi corectate mai ușor pentru analiza deprecierei dat fiind duratele diferite de viață ale materialelor folosite. Deci și uzura fizică (apreciată în procente) va fi diferită. Însumarea valorilor rămase, după diminuarea procentuală a devizelor (corespunzător uzurii), va fi considerată ca valoarea rămasă actualizată.

2. Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- neadecvarea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății imobiliare care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată doar una din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa respectiv uzura fizică, celelalte tipuri de depreciere neafectând clădirile analizate.

Stabilirea uzurii fizice

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de normativul P135/1999 și pe baza observațiilor efectuate de către evaluator pe teren în ceea ce privește starea actuală a construcției.

Stabilirea neadecvării funcționale

S-au stabilit neadecvări funcționale nerecuperabile la construcții datorate caracteristicilor

tehnico-constructive care diferă de cele standard.

Stabilirea deprecierei din cauze externe

S-au stabilit deprecierei din cauze externe datorate localizarilor și vecinătăților care diferă de cele standard. Corecțiile considerate se regăsesc în fișele tehnice de evaluare.

3. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

S-a efectuat prin deducerea deprecierei fizice, deprecierei funcționale și deprecierea din cauze externe, din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea patrimonială rămasă actuală a construcției.

În anexele la raportul de evaluare se găsesc fișele de evaluare unde sunt detaliate calculele abordării prin cost.

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. Diferenții parametrii 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 prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică 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 constrangeri, 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.

Nu s-au gasit oferte de vanzare similare pentru inchiriere parte din terenuri avand destinatia de drum.

Abordarea prin venit.

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată **prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului)**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 6 etape:

- a) estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
- b) determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 \times C_B$$

- c) estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde P_1 – pierderi din neînchiriere
 P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B
 A – alte venituri

- d) determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe
 C_2 – cheltuieli variabile
 C_3 – rezerve pentru reparații capitale

- e) estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

$$c = \frac{VNE}{pret}$$

din date recente de pe piață ale unor proprietăți imobiliare comparabile cu cea evaluată.

f) estimarea valorii V a proprietății imobiliare evaluate, cu relația:

$$V = \frac{VNE}{c}$$

Venitul brut anual reproductibil (V_{bp} – venit brut potențial) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Nu s-au gasit oferte de inchiriere similare pentru inchiriere parte din terenuri avand destinatia de drum.

5. REZULTATELE EVALUĂRII

5.1 Rezultatele evaluării

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

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin cost / an		Valoare de piață (rotunjită) anuală estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare anuală închiriere parte din teren având destinația de drum	198	920	198	920

5.2 Reconciliere rezultate ale evaluării. Opinia evaluatorului

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

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

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

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre chirii 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 altă parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului, aflat în proprietatea **Comuna Dudeștii Noi, Domeniul public** la 22.11.2018 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea de piață închiriere teren = 16,5 Euro/lună

Valoarea de piață închiriere teren = 77 Lei/lună

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 și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

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

6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

ANEXE

Anexa nr.1 – Harta de localizare si identificare a proprietatii

Anexa nr.2.1. – Centralizator

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin cost

Anexa nr.1 – Harta de localizare și identificare a proprietății



Anexa nr.2.1. Centralizator

Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin cost / an		Valoare de piata (rotunjita)anuală estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare anuala inchiriere parte din teren avand destinatia de drum	198	920	198	920

Curs valutar = 4,6553 lei

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin cost

Metoda de Evaluare prin Cataloagele pentru Reevaluarea Clădirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editate de MATRIX ROM .

Catalogul de reevaluare Nr. 133 Fisa Nr. 5:

ADRESA CLĂDIRII/CF: Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, CF 402601 □

Categorii de lucrări	Supraf	Um	Valoare de înlocuire lei
Asfalt turnat pe macadam	10.715	mp	91,71
Corecție consolidări, drenări	0	mp	0
Valoare de înlocuire (lei/mp)			91,71

Cost de înlocuire nou construcții = Valoarea de înlocuire * Adc * K1
unde:

K1 – este coeficient de actualizare conform Buletin CET-R nr.145 valabil la 31 Octombrie 2018 (se împarte la 10.000 ca urmare a denominării)

K1 = 23.118

K1 actualizat = 2,3118

Cost de înlocuire nou construcții = 2.271.743 lei

Cost de înlocuire nou construcții(Fără TVA)= 1.909.027 lei

Uzura fizică estimată

60%	Terasament
50%	Fundație
50%	Îmbrăcăminte
51%	Total uzură fizică

Depreciere funcțională

Depreciere din cauze externe

DEPRECIERE CUMULATA

Cost construcție = Cost de nou construcție - Depreciere cumulată

0%
15%
59%

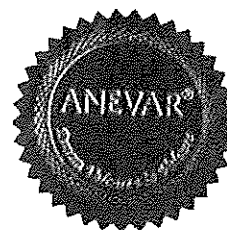
1.909.027,42 lei x 41% = 788.619 lei
173.663 euro

Valoarea (fără TVA) a construcției obținută prin abordarea pe bază de costuri / mp :

73,60 lei/mp
16,21 euro/mp

Calcul valoare lunară de închiriere(redevență) a terenului

1840 /49 de ani * 49 de ani/ 2 ani = 920 lei (198 euro)/an; 77 lei (16,5 euro)



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01. 01. 2018
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,
Dana Ababei

2018

