



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 59 din 26.06.2019

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402906 Dudeștii Noi lui Florin GAȘPAR și soției Cristina-Carmen GAȘPAR

Având în vedere cererea lui Florin GAȘPAR, înregistrată cu nr.11/19.06.2019, și Contractul de concesiune nr.2812/25.07.2007,

în temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 59/2005 privind stabilirea criteriilor de departajare în vederea atribuirii de terenuri tinerilor pentru construirea unei locuințe conform Legii 15/2003, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 98/2007 privind atribuirea atribuirea de terenuri tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003 și ale H.C.L. nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.4195/2019, 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.4194/2019;

c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;

d) raportul de evaluare 14.06.2019 al Evaluatorului autorizat Marius STEFU, autorizat cu legitimația ANEVAR nr.16344.;

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. - (1) Se aprobă vânzarea către Florin GAȘPAR și soției Cristina-Carmen GAȘPAR, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str.Romulus, nr.2, înscris în C.F. nr. 402906 Dudeștii Noi, nr. cadastral 402906 având o suprafață de 600 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare din 14.06.2019 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **8.500 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face în rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii avansului terenului, se pot perfecta 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 nr.2812/25.07.2007 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 cumpărător a ratei lunare scadente la ultima zi a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

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

Art. 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 în numele Consiliului Local 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 acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 6. - Prin intermediul secretarului comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate și control intern** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Florin GAȘPAR, lui Cristina-Carmen GAȘPAR, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Grigore-Bogdan RIȘCO



Contrasemnează:

SECRETARUL COMUNEI

DUDEȘTII NOI

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotararea Consiliului Local a fost adoptata cu 12 voturi pentru, 0 voturi impotriva, 1 vot abtinere din totalul de 13 consilieri prezenti.

MARIUS STEFU – EVALUATOR

CIF: 35925107

Adresa: Timisoara, str Crivaia, nr.2, sc.A, ap.3

Tel: 0722-877756

e-mail: mstefu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA - TEREN INTRAVILAN

situat in localitatea Dudestii Noi,

inscris in CF nr. 402906/Dudestii Noi

sub numărul cad.: 402906

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

– Iunie 2019 –



(3) Analiza datelor – contine aplicarea metodelor de evaluare,

(4) Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

Abordarile aplicate in evaluare au fost:

- abordarea prin piață
- estimarea celei mai probabile valori de tranzactionare a imobilului

Ca urmare a aplicării acestor abordări rezultatele obținute sunt:

Valoarea cea mai probabila de tranzactionare a imobilului = 8.500 Lei

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea cea mai probabila pentru tranzactionarea imobilului la data evaluării, este:

Valoare probabila de tranzactionare: (rotunjit)	8.500 Lei
Valoare medie unitara:	3 Eur/mp

Raportul a fost pregătit in conformitate cu legislația in vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- fiecare valoare a fost exprimată ținand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport,
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,



CUPRINSUL RAPORTULUI

Partea întâi - Introducere

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

Partea a doua - Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Scopul evaluării

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluării

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Ipoteze și ipoteze speciale

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Declarația de conformitate

Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia - Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Descrierea situației juridice Descrierea terenului

Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietate imobiliară

Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Stefu Marius, în nume propriu, în calitate de persoană fizică autorizată, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 16344, care a întocmit prezentul Raport de evaluare, prin prezenta certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut nici un împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și client (nu m-am aflat și nu mă aflu într-o relație contractuală sau de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt rudă sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezintă un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- în deplina cunoștință de cauza, analizele, opiniile și concluziile exprimate respecta cerințele standardelor de evaluare ANEVAR

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare.

Ing. Marius Stefu

Evaluator autorizat – EPI, EBM, EI



- SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare,
- SEV 102 – Implementare,
- SEV 103 – Raportarea evaluării,
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii estimate

Tipul de valoare estimata il reprezinta valoarea de investitie.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, AVEVAR 2018, definiția valorii de investitie este urmatoarea:

Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Aceasta este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre valoarea de investiție a unui activ și valoarea lui de piață reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2019. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare și valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 14.06.2019. Data raportului este 15.06.2019.



dispoziție de către destinatarul raportului, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată.

2. Ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea a fost identificata in baza informatiilor primite de la clientul lucrarii, care isi asuma intreaga responsabilitate asupra acestei identificari. Proprietatea la care se refera acest raport de evaluare, este cea descrisa de evaluator, inspectata de fata cu clientul lucrarii, si prezentata in fotografiile atasate la finalul raportului.
- ✓ raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanță sau să depună marturie in instanța relativ la patrimoniul in chestiune, în afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

Declaratia de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o 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.

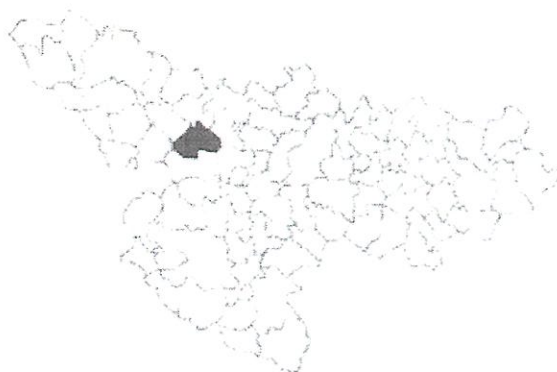


Avand in vedere amplasarea proprietatii subiect vom face pentru inceput o scurta prezentare a zonei in care este situat imobilul.

Dudestii Noi este o comuna situata la aprox 12-15 km de municipiul Timisoara, fiind la aprox 2km de drumul ce leaga Timisoara de Sinnicolau Mare. Comuna are o pozitie favorabila pentru dezvoltare, fiind localizata la doar citeva minute de municipiul resedinta de judet. In ultimii ani comuna s-a dezvoltat, avind mai multe societati comerciale ce desfasoara activitati in aceasta zona, cea mai cunoscuta fiind Rus Savitar. Pe plan demographic, populatia comunei a inregistrat o scadere imediat dupa revolutie, dar apoi a urcat treptat, ajungind acum la peste 3.000 locuitori. Din puncte de vedere imobiliar, comuna a inregistrat un progress, fiind dezvoltate mai multe zone rezidentiale noi. Ca si restul tarii, si piata imobiliara din comuna a suferit o scadere accentuate dupa 2008, dar a inceput in ultimul timp sa isi revina, iar preturile imobilelor au crescut din nou.

2.1.3 Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată la marginea localitatii, in partea dinspre Sinandrei, intr-o zona rezidentiala.



Finisaje: Nu e cazul

Topografie. Amenajări ale terenului

Nu e cazul

Rețele de utilități

Electricitate, apa-canalizare, fibra optica

Acces

Asfaltat

Indici urbanistici

Nu e cazul

Teren excedentar

Nu e cazul

2.1.5 Descrierea construcțiilor

2.2 Nu e cazul

2.3 Analiza pietei imobiliare

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Ducești Noi, la ieșirea din localitate spre Sinandrei, fiind o proprietate de tip rezidențial

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip rezidențial

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Cererea pentru acest tip de proprietăți este medie.



Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Cererea pentru acest tip de proprietăți este medie.

Oferta de proprietăți similare este medie.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru, oferta fiind aproximativ egală cu cererea.. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță echilibrată pe acest segment de proprietati**. Totuși, mai putem spune că avem o piață imobiliară slabă, cu număr redus al tranzacțiilor proprietăților similare.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Nu au fost identificate oferte pentru închiriere terenuri în zona sau în zonele învecinate pentru proprietăți similare.

Gradul de ocupare: n/a

Rata de capitalizare este estimată: n/a

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare 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 a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească mai multe criterii. Ea trebuie să fie:

- ✓ posibilă fizic



Etaple procedurii de baza in aplicarea metodei comparatiei directe sint :

- ☐ Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata, in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea.
- ☐ Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective.
- ☐ Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- ☐ Compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Pentru acest raport evaluatorul a selectionat mai multe imobile tranzactionate sau oferite spre tranzactionare, estimind apoi o valoare pentru imobilul evaluat. Evaluatorul considera ca exista destule informatii pe piata imobiliara pentru aplicarea acestei metode. S-au luat in considerare si informatiile primite de la unele agentii imobiliare, referitor la valoarea de tranzactionare a imobilelor in aceasta zona, dar si informatiile din publicatiile locale specializate in anunturi imobiliare.

Metoda utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare.

Analiza comparativa este sintagma utilizata pentru identificarea procesului in care tehnicile cantitative si/sau calitative sunt aplicate pentru a rezulta o valoare, in cadrul utilizarii abordarii prin comparatia vanzarilor. Pot fi utilizate, atat in mod separat cat si in combinatie, doua tipuri de tehnici.

Avand in vedere scopul lucrarii, natura, tipul, caracteristicile si dreptul de proprietate transmis, in corelatie cu dinamica pietei specifice a proprietatii evaluate, concluzia evaluatorului este ca nu se poate aplica o analiza cantitativa. Astfel evalaurea s-a efectuat prin tehnici de analiza calitativa, selectandu-se un numar de bunuri comparabile, asemanatoare.

In aplicarea analizei calitative, in mod normal, evaluatorul imparte comparabilele corectate in doua grupe: cele care sunt superioare calitativ si cele care sunt inferioare calitativ fata de subiect. Preturile corectate ale celor doua grupe vor reprezenta un reper pentru valoarea subiectului prin indicarea unui interval probabil de valori.

Analiza comparatiei relative: reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata, fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta tehnica reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici se analizeaza vanzarile comparabile, pentru a determina daca acestea au



Suprafata (mp)	600	874	931	1,552
Pret vanzare (Euro/mp)		25.00	25.00	25.00
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		21,850	23,275	38,800
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		21,850	23,275	38,800
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro)		-3,278	-3,491.25	-5,820.00
Pret corectat		18,573	19,784	32,980
Cheltuieli imediat dupa vanzare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		18,573	19,784	32,980
Conditii de piata	iunie 2019	iunie 2019	iunie 2019	iunie 2019
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		18,573	19,784	32,980
Localizare	dudestii noi-PUZ Solaris	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		18,573	19,784	32,980



Estimarea valorii de tranzactionare a imobilului

In cazul contractelor de concesiune sau inchiriere, atat concedentul cit si concesionarul pot instraina drepturile detinute. Obiectul acestui raport il reprezinta drepturile detinute de proprietar asupra imobilului mentionat in prezentul raport.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de proprietar evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune si de comodat.

Intrucit redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului dar poate fi variabila de-a lungul derularii contractului, fluxurile financiare care se au in vedere trebuie sa tina cont cu cit mai multa acuratete de starea pietei la data evaluarii dar si de perspectiva unui anumit utilizator. Ca urmare valoarea drepturilor cedate de proprietar in aceste cazuri va fi estimata ca o valoare diferita de valoarea de piata.

Asa cum am aratat anterior, pentru evaluarea unei proprietati inchiriate se vor evalua :

- Drepturile de folosinta cedate pe durata contractului
- Valoarea terminala a imobilului la finele contractului

Valoarea obtinuta va fi diferita de valoarea de piata, fiind valoarea cea mai probabila de tranzactionare a imobilului.

Intrucit contractul de concesiune si cel de comodat are o durata de viata economica finita, evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea redeventei pe durata ramasa a contractului (un potential cumparator va fi dispus sa plateasca numai contravaloarea actualizata a veniturilor pe care le va incasa in viitor).

Valoarea dreptului de folosinta cedat estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru plati anuale pe n ani ale redeventei se scrie :

$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n$$

V – valoarea dreptului de folosinta cedat

R – redeventa anuala

K – rata de actualizare

n – numarul de ani ramasi din contractul de concesiune/comodat



priveste obtinerea încasarilor sau rezultatelor viitoare. Alegerea ratei neutre utilizata în calculele de evaluare este la latitudinea celui care face evaluarea. Totusi, pentru ca rezultatele evaluarii sa corespunda realitatii, rata neutra se alege pornind de la referintele pietei. Pentru alegerea ratei neutre evaluatorul are la dispozitie mai multe variante:

- costul capitalurilor utilizate de o întreprindere pentru realizarea obiectivelor sale, utilizat atunci când se evalueaza o întreprindere ca întreg;
- rata dobânzilor (randamentul) la obligatiunile din sectorul public, cel mai adesea la obligatiunile de stat, considerate a fi cele mai sigure sau fara riscuri, având în vedere ca întotdeauna cel mai bun garant este statul;
- rata dobânzii la obligatiunile din sectorul privat;
- rentabilitatea medie a plasamentelor imobiliare;
- randamentul mediu al actiunilor la Bursa de valori;
- rata de rescont, care reprezinta dobânda datorata de catre bancile comerciale Bancii Nationale pentru resursele puse la dispozitie de catre acestea;
- rata medie a dobânzilor practicate de bancile comerciale (inclusiv de CEC);
- o rata medie calculata pe baza a doua sau trei marimi deja amintite.

2. Prima de risc este o a doua componenta a ratei de actualizare. Rata de actualizare a rezultatelor viitoare este de cele mai multe ori mai mare decât rata neutra, nu atât datorita incertitudinilor privind obtinerea rezultatelor estimate pentru viitor, cât mai ales datorita riscului pe care îl prezinta activitatea întreprinderii evaluate.

Se considera ca prima de risc maxima este egala cu rata neutra si este egala cu unitatea. Se cunosc patru nivele ale primei de risc repartizate pe o scara de la 1 la 4 astfel:

0 0,25 0,5 0,75 1

Daca:

- prima de risc este 3 pe scara de la 1 la 4, atunci:

rata de actualizare = rata neutra (1) + prima de risc (3/4) = $1 + 0,75 = 1,75$

- prima de risc este 2, atunci:



80 ani, rezulta ca mai ramin 76 ani din acest contract. Acest termen este unul pur estimativ, pentru a lua in calcul o durata finita de timp pentru estimarea valorii de tranzactionare.

Avind in vedere ca in Contractul de concesiune, nr.2812/25.07.2019 este stipulat ca terenul in suprafata de 300 mp este dat in concesiune pe durata de existenta a constructiei, si pe de alta parte ca durata de existenta a unei constructii rezidentiale este estimata la 80 ani, rezulta ca mai ramin 76 ani din acest contract. Acest termen este unul pur estimativ, pentru a lua in calcul o durata finita de timp pentru estimarea valorii de tranzactionare.

Concluzii:

- Valoarea de investitie nu este constantă ci depinde de mai mulți factori (mărimea redevenței, numărul de ani rămași din contract, ratele de actualizare și valoarea de piață a terenului la data încheierii contractului);
- Durata rămasă a contractului influențează în sens invers valoarea drepturilor cedate și valoarea terminală actualizată : apropierea de finalul contractului (respectiv numărul de ani rămași) face ca valoarea drepturilor cedate să scadă spre zero iar valoarea terminală actualizată să crească spre valoarea de piață.

Valoarea imobilului poate fi mai mica sau mai mare decit valoarea de piata, in functie de marimea redeventei si durata contractului.



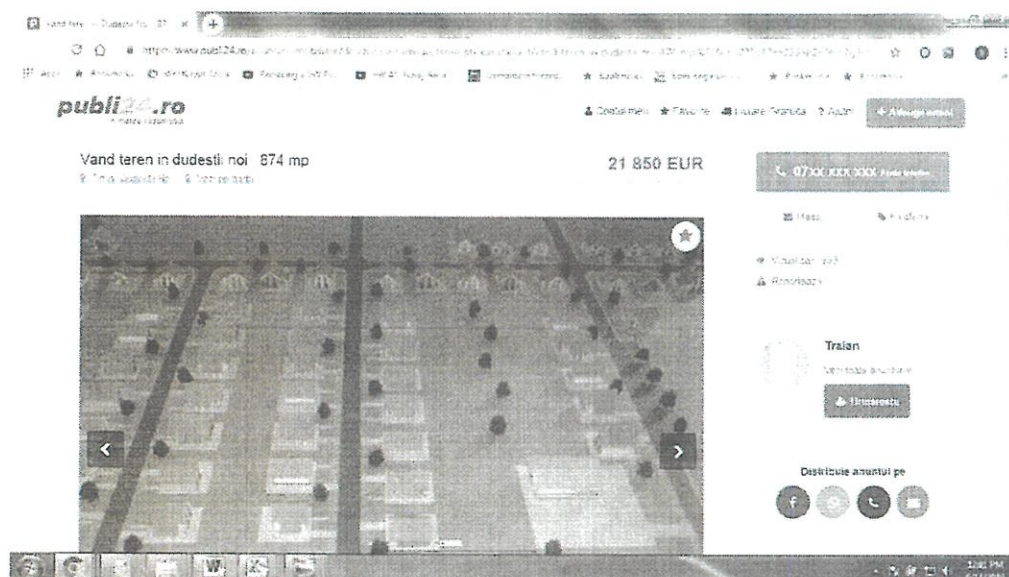
nr. ani scursi	val act redev	val drepturi cedate	val act teren	rata act ter	val terminala	val p teren	val totala
1	1.1041	0.95	0.86	102.3	1.1	93.00	93.86
2	1.1041	0.98	0.81	102.3	1.1	84.55	86.21
3	1.1041	1.02	0.76	102.3	1.1	76.86	79.28
4	1.1041	1.05	0.71	102.3	1.1	69.87	73.00
5	1.1041	1.09	0.66	102.3	1.1	63.52	67.31
6	1.1041	1.13	0.62	102.3	1.1	57.75	62.16
7	1.1041	1.16	0.58	102.3	1.1	52.50	57.49
8	1.1041	1.20	0.55	102.3	1.1	47.72	53.26
9	1.1041	1.25	0.51	102.3	1.1	43.39	45.02
10	1.1041	1.29	0.48	102.3	1.1	39.44	45.97
11	1.1041	1.33	0.45	102.3	1.1	35.86	42.83
12	1.1041	1.38	0.42	107.4	1.1	34.23	41.62
13	1.1041	1.43	0.39	112.8	1.1	32.67	40.48
14	1.1041	1.47	0.37	118.4	1.1	31.19	39.34
15	1.1041	1.53	0.35	124.3	1.1	29.77	38.27
16	1.1041	1.68	0.34	130.6	1.1	28.41	37.26
17	1.1041	1.85	0.34	137.1	1.1	27.12	36.31
18	1.1041	2.03	0.34	143.9	1.1	25.89	35.42
19	1.1041	2.23	0.34	151.1	1.1	24.71	34.69
20	1.1041	2.46	0.34	158.7	1.1	23.59	33.80
21	1.1041	2.70	0.34	166.6	1.1	22.52	33.07
22	1.1041	2.97	0.34	175.0	1.1	21.49	32.38
23	1.1041	3.27	0.34	183.7	1.1	20.52	31.74
24	1.1041	3.60	0.33	192.9	1.1	19.58	31.14
25	1.1041	3.96	0.33	202.5	1.1	18.69	30.58
26	1.1041	4.35	0.33	212.7	1.1	17.84	30.06
27	1.1041	4.79	0.33	223.3	1.1	17.03	29.58
28	1.1041	5.27	0.33	234.5	1.1	16.26	29.14
29	1.1041	5.79	0.33	246.2	1.1	15.52	28.73
30	1.1041	6.37	0.33	258.5	1.1	14.81	28.35
31	1.1041	7.01	0.33	258.5	1.1	13.47	27.33
32	1.1041	7.71	0.32	258.5	1.1	12.24	26.43
33	1.1041	8.48	0.32	258.5	1.1	11.13	25.64
34	1.1041	9.33	0.32	258.5	1.1	10.12	24.95
35	1.1041	10.26	0.32	258.5	1.1	9.20	24.35
36	1.1041	11.29	0.32	258.5	1.1	8.36	23.83
37	1.1041	12.42	0.32	258.5	1.1	7.60	23.39
38	1.1041	13.66	0.32	258.5	1.1	6.91	23.01
39	1.1041	15.02	0.32	258.5	1.1	6.28	22.70
40	1.1041	16.53	0.31	258.5	1.1	5.71	22.45
41	1.1041	18.18	0.31	258.5	1.1	5.19	22.24
42	1.1041	20.00	0.31	258.5	1.1	4.72	22.08
43	1.1041	22.00	0.31	258.5	1.1	4.29	21.96
44	1.1041	24.20	0.31	258.5	1.1	3.90	21.88
45	1.1041	26.62	0.31	258.5	1.1	3.55	21.84
46	1.1041	29.28	0.31	258.5	1.1	3.22	21.82
47	1.1041	32.21	0.31	258.5	1.1	2.93	21.83
48	1.1041	35.43	0.31	258.5	1.1	2.66	21.87
49	1.1041	38.97	0.30	258.5	1.1	2.42	21.94
50	1.1041	42.87	0.30	258.5	1.1	2.20	22.02
51	1.1041	47.15	0.30	258.5	1.1	2.00	22.12
52	1.1041	51.87	0.30	258.5	1.1	1.82	22.24
53	1.1041	57.05	0.30	258.5	1.1	1.65	22.37
54	1.1041	62.76	0.30	258.5	1.1	1.50	22.52
55	1.1041	69.04	0.30	258.5	1.1	1.37	22.68
56	1.1041	75.94	0.30	258.5	1.1	1.24	22.86
57	1.1041	83.53	0.30	258.5	1.1	1.13	23.04
58	1.1041	91.89	0.29	258.5	1.1	1.03	23.23
59	1.1041	101.07	0.29	258.5	1.1	0.93	23.43
60	1.1041	111.18	0.29	258.5	1.1	0.85	23.64
61	1.1041	122.30	0.29	258.5	1.1	0.77	23.85
62	1.1041	134.53	0.29	258.5	1.1	0.70	24.07
63	1.1041	147.98	0.29	258.5	1.1	0.64	24.29
64	1.1041	162.78	0.29	258.5	1.1	0.58	24.52
65	1.1041	179.06	0.29	258.5	1.1	0.53	24.76
66	1.1041	196.97	0.29	258.5	1.1	0.48	25.00
67	1.1041	216.66	0.28	258.5	1.1	0.44	25.24
68	1.1041	238.33	0.28	258.5	1.1	0.40	25.48
69	1.1041	262.16	0.28	258.5	1.1	0.36	25.73
70	1.1041	288.38	0.28	258.5	1.1	0.33	25.98
71	1.1041	317.21	0.28	258.5	1.1	0.30	26.23
72	1.1041	348.94	0.28	258.5	1.1	0.27	26.48
73	1.1041	383.83	0.28	258.5	1.1	0.25	26.73
74	1.1041	422.21	0.28	258.5	1.1	0.22	26.99
75	1.1041	464.43	0.28	258.5	1.1	0.20	27.24
76	1.1041	510.88	0.28	258.5	1.1	0.18	27.50

valoare posibila de tranzactionare teren

27.50 Lei/mp
8,250 Lei

Pagina 29/ 35





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-dudesti-noi-874-mp/07164hh020d47eh2265h260hifi7g3id.html>



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-dudesti-noi-4idhei1edg657470ed5ff6505393614d.html>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402906 Duceștii Noi

Nr. cerere	131213
Ziua	21
Luna	06
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Duceștii Noi, Str Romulus, Nr. 2, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 2494
 Nr. cadastral vechi: Cc 404; 405/1; 406;
 407/1/44

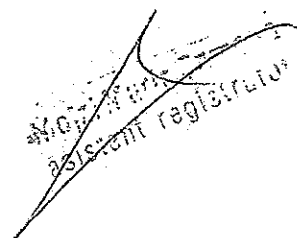
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402906	600	Construcția C1 înscrisă în CF 402906-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83593 / 20/06/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE unificare, anterior HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006; dezmembrare 89288/2007, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) COMUNA DUCESȚII NOI , domeniu privat, în administrarea operativă a Consiliului Local al Comunei Duceștii Noi	
	OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 2494)	

C. Partea III. SARCINI

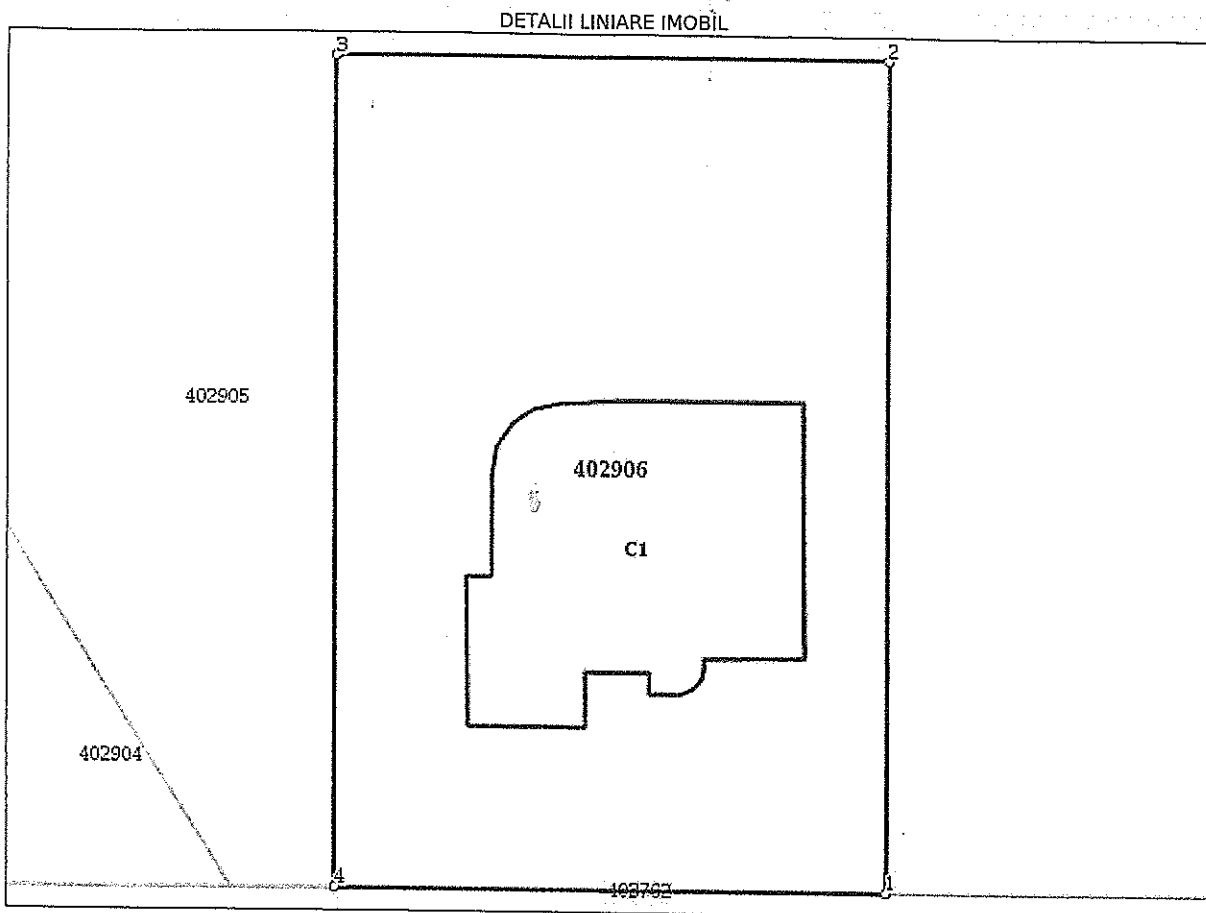
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
102793 / 26/07/2007		
Act nr. 0;		
C1	Drept de folosință gratuită asupra 300 mp. conform L 15/2003 și drept de concesiune asupra 300 mp pe durata existenței construcțiilor în favoarea:	A1
	1) GASPAR FLORIN	
	OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 2494)	


 asistent registratură

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402906	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

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

** 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.

MOJICA DANIELA
asistent registru

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/06/2019, 12:43

Maria Dumitru
Asistent Registratură