



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**COMUNEI DUDEȘTII NOI**



## **Hotărârea**

**Nr.86 din 26.09.2019**

**privind aprobarea vanzării conform prevederilor Legii nr.112/1995  
a imobilului – locuința înscris în C.F. nr.401785 Dudeștii Noi lui  
Viorica BERBUNSCHI**

Având în vedere :

- a) contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu destinația de locuință nr.1852/02.11.1992 încheiat între comuna Becicherecu Mic și Dumitru BERBUNSCHI,
- b) Decizia Comitetului Popular al județului Timiș nr.531/31.07.1975 prin care imobilul de la nr.566, proprietatea lui Fixmer Petru și Fixmer Barbara, înscris în C.F. nr. 1863, top 949/a/5/1 a trecut în proprietatea Statului Român,
- c) art.9, alin.1 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare,
- d) raportul de evaluare nr.104/VZ din data de august 2019 a evaluatorului Chelu Adrian-Claudiu, autorizat ANEVAR nr.11300,
- e) cererea lui Viorica BERBUNSCHI, înregistrată cu nr.5087/29.07.2019, prin care solicită cumpărarea imobilului în care are calitatea de chirieș

Ținând cont de prevederile:

- a) art.6, alin.1 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- b) art.9, alin.1 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi înregistrat sub nr.6352/2019, în calitatea sa de inițiator, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (3) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 6351/2019, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul favorabil al comisiei de specialitate ECOF, JUREX, URDES îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin (1) lit a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale 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. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6), lit.b respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

#### **Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre**

**Art. 1.** – Se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi în cartea funciara nr.401785 Dudeștii Noi, nr.top.949/a/5/1.

**Art. 2.** -(1) Se aprobă vânzarea către Viorica BERBUNSCHI, denumită în continuare cumpărător, în temeiul Legii nr.112/1995, locuința situată în comuna Dudeștii Noi, nr. 566 (nr.vechi), str.Balta Verde, nr.36,(nr.nou), înscrisă în C.F. nr. 401785, top 401785 la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 104/VZ/2019 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **4.830 lei**.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 180 luni cu un avans de minim 30% din preț la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării pretului se vor perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 70% plus dobânda reprezentând jumătate din 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 funciara la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 30% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Comuna Dudeștii Noi va reține cu titlu de comision 1% din valoarea pretului de vânzare a imobilului descris mai sus.

**Art. 2.** - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători 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 care vor fi suportate integral de către cumparatori.

**Art. 4.** - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU să semneze oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

**Art. 5.** - 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 Viorica BERBUNSCHI, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.nodn.ro](http://www.nodn.ro) -

**Contrasemnează pentru legalitate :**

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

  
Stelian-Ioan BUTARIU



SECRETARUL GENERAL  
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI

  
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotararea Consiliului Local a fost adoptata cu 12 voturi pentru, 0 voturi impotriva, 0 voturi abtinere din totalul de 12 consilieri prezenți.



TOP SKY VALUATION

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru Corporativ ANEVAR, autorizație. 0603

Telefon 0728.215.615 e-mail topskyvaluation@gmail.com

Timișoara

www.valuation-experts.ro

NR. 104/VZ/2019

# RAPORT DE EVALUARE

## IMOBILIZĂRI CORPORALE

Casă tip P

situată în

Dudeștii Noi, str. Balta Verde, nr. nou 36,

nr. vechi 566, CF 401785,

judet Timiș

Utilizator desemnat:

COMUNA DUDEȘTII NOI

- AUGUST 2019 -

23 AUGUST 2019

În atenția: COMUNA DUDEȘTII NOI

**Referitor:** Evaluarea Imobilizării Corporale construcției Casă de tip P situată în Dudeștii Noi, str. Balta Verde, nr. nou 36, nr. vechi 566, CF 401785 Dudeștii Noi din data de 23.08.2019 aflată în proprietatea Statul Român.

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 28 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:

| Specificitate                  | Valoare de piață estimată pe baza abordării prin cost |       | Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator |       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|-------|
|                                | euro                                                  | lei   | euro                                               | lei   |
| Valoare proprietate casa tip P | 1.020                                                 | 4.830 | 1.020                                              | 4.830 |

**Valoarea de piață Casă de tip P = 1.020 Euro**

**Valoarea de piață Casă de tip P = 4.830 Lei**

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.

## CUPRINS

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII                    | 4  |
| 2. PREZENTAREA DATELOR                                   | 9  |
| 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE                             | 11 |
| 4. EVALUARE                                              | 15 |
| 1. Determinarea valorii de reconstrucție                 | 16 |
| 2. Estimarea deprecierii acumulate                       | 16 |
| 3. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor | 17 |
| 5. REZULTATELE EVALUĂRII                                 | 21 |
| 6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE              | 22 |

## 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 2019, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2019.

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

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

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

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

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

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

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

Legitimare nr. 11.300 valabilă 2019

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

[www.valuation-experts.ro](http://www.valuation-experts.ro)

Evaluator autorizat,

Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu



## 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: COMUNA DUDEȘTII NOI

Utilizatorul raportului: COMUNA DUDEȘTII NOI

## 1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activelor imobilizate aflate în Proprietatea COMUNA DUDEȘTII NOI în vederea vânzării.

## 1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: construcție Casă de tip P

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș

Adresa: Dudeștii Noi, str. Balta Verde, nr. 566, jud. Timiș

Cod postal: 307041

Identificare cadastrală: TOP/CAD 949/a/5/1

Carte funciara: CF 401785 Dudeștii Noi

Proprietar: Statul Român; 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 COMUNA DUDEȘTII NOI, în data de 23.08.2019.

Data evaluării: 23.08.2019

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 23.08.2019

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii AUGUST 2019, 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 23.08.2019,

1 Euro = 4,7216 Lei

### 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

- CF 401785 Dudeștii Noi

- informații privind istoricul proprietății, furnizate de COMUNA DUDEȘTII NOI,

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

Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE

ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin

TABELE CORECTATE CU INDICII 2019 - 2020 "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE

RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editura IROVAL

(Corneliu Schiopu)"

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 casei, 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/>).
- Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin TABELE CORECTATE CU INDICII 2019 - 2020 "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- Devize de lucrări construcții.
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro) etc.;
- Revistele de profil: Publitim;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

### 1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspect 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

documentari 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;

Consultanță vîlcare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existența posibilității 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:** Clădirile analizate au fost cele indicate de client.

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în 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, str. Balta Verde, nr. 566, jud. Timiș. Accesul la imobil se face pe un drum asfaltat.

CF 401785 DUDEȘTII NOI.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                             | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4129 / 04/08/1975                                                     |                                                                             |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;                                  |                                                                             |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1, A1.1  |
|                                                                       | 1) STATUL ROMAN                                                             |           |
|                                                                       | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1863 Dudestii Noi)                  |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

### 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

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

Utilități:

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

Artere de circulație:

- Autostrada Postei. Calitatea rețelilor de transport: drumuri asfaltate.
- Trasee suprafață: autobuze
- Stație de autobuz : existentă;

## 2.4. Informații despre amplasament. Descriere fizică

### DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI-

DATE GENERALE: Tipul construcției: Casă

Regim de înălțime: P

Suprafața construită: 35,42 mp

Anul P.I.F.: 1930 conform declarației la data inspecției

CARACTERISTICI: Structura de rezistență: caramida nersa(vaiuga)

Fundații :caramida arsa si o parte din caramida nersa

Planșee: lemn, stuf;

Finisaje exterioare: fara izolații exterioare;

Finisaje interioare: zugrăveli;

Pardoseli :ciment, podele de lemn;

Acoperiș : tip șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă;

Dotări/Instalații : instalații electrice : iluminat ;

instalații sanitare : stare inferioara ;

instalații încălzire sobe;

Stare tehnică : inferioara, necesita consolidare la structura de rezistenta, stare generală de degradare majora la structura de rezistență, casa prezinta portiuni mari de igrasie, sarpanta de lemn cazuta in unele parti;

Alte utilități : curent electric

TÂAMPLĂRIE: Tâmplărie exterioară: lemn,;

interioară: lemn, usa de intrare de fier;

## 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, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip Casă P piață a carei limite geografice localitatea Dudeștii Noi.

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Dudeștii Noi

Proprietatea evaluată apartament în casa la curte comuna cu destinația rezidențială; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip Casă P destinația rezidențială.

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 reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru Casă de tip P destinația rezidențială din localitatea Dudeștii Noi.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale 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 utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențiale este relativ scăzută, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect case cu teren, în general având destinații rezidențiale;

O analiza previzională a cererii de Casă de tip P destinația rezidențială. (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru case cu teren, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru Casă de tip P destinația rezidențială. (construibile în principal în servicii/productie) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică casei evaluate, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru case între 500 EUR și 2.000 EUR /mp, Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: apartament spațiu comercial cu cota de teren intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;

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

#### Concluzii generale

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

- potențialii cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mic;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică care dorește să locuiască la casa în mediul rural".

### 3.4 Analiza ofertei competitive

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

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

Cei care cumpără Casă de tip P destinația rezidențială sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

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

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: 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 / reglementari locale: dezavantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: scăzut (casa veche an 1930)

### 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 unui apartament în casa la curte comuna 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 similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.

### 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 construit (intravilan)**

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 casa de tip P

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 • *Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin*

• *TABELE CORECTATE CU INDICII 2019 - 2020 "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)"* 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 AUGUST 2019. 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 construcție 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 de înțeles

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 restante, de regle 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 anemăsurați 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 rosături, 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 neadekvării funcționale**

S-au stabilit neadekvări funcționale nerecuperabile la construcții datorate caracteristicilor tehnico-construcțive care diferă de cele standard.

#### **Stabilirea deprecierei din cauze externe**

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

### ***2. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor***

S-a estimat 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. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

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

Etapile 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 ajustărilor 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 constrângeri, etc).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau al fielei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea a cel puțin unei 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-a găsit oferte de vânzare similare pentru case fara teren in mediu rural.

### 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 (Vbp – 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 această 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 găsit oferte de închiriere similare pentru case în mediu rural.

## 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 |       | Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator |       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|-------|
|                                | euro                                                  | lei   | euro                                               | lei   |
| Valoare proprietate casa tip P | 1.020                                                 | 4.830 | 1.020                                              | 4.830 |

### 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 casei, aflat în proprietatea Comuna Dudeștii Noi, la 23.08.2019 este în opinia evaluatorului de:

**Valoarea de piață Casă de tip P = 1.020 Euro**

**Valoarea de piață Casă de tip P = 4.830 Lei**

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale 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

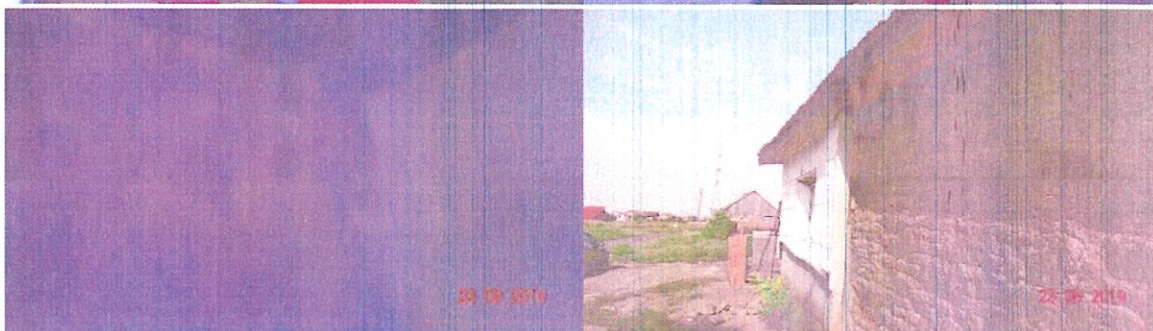
Anexa nr.2.2. - Abordarea prin cost

Anexa nr.4 - Reconcilierea valorilor

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



## Fotografii ale proprietății



## Anexa nr.2.1. Centralizator

| Specificatie                   | Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin cost |       | Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator |       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|-------|
|                                | EUR                                                   | lei   | EUR                                                | lei   |
| Valoare proprietate casa tip P | 1.020                                                 | 4.830 | 1.020                                              | 4.830 |

Curs valutar = 4,7216 lei

## Anexa nr.2.2. – Abordarea prin cost

## TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI REZIDENȚIALE CLĂDIRE DIN PAIANTĂ

ADRESA CLĂDIRII: Dudeștii Noi, str. Poștei, nr. 566

PROPRIETAR: COMUNA DUDEȘTII NOI

casă - CLĂDIRE TIP P

Se parter(MP)= 35

Sdc (MP)= 35

CATALOG-COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE ÎNLOCUIRE-CLĂDIRI REZIDENȚIALE-İROVAL 2016

| FUNDATII SI STRUCTURA                                                   |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|------|-----------|----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nr. cr.                                                                 | Descriere subsistem   | Simbol subsistem | U.M. | Canitatea | Cost unitar indexat (0) (lei/UM) | Cost total (lei) | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost de nou (3) (lei) |
|                                                                         |                       |                  |      | A         | B                                | C=AxB            | D                     | E                     | F=CxDxE               |
| 1                                                                       | Fundații și structură |                  | mp   | 35        | 801                              | 28.364,34        | 1,000                 | 1,0000                | 28.364                |
| COST TOTAL PARTER                                                       |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 28.364                |
| TOTAL MP (35)                                                           |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 35,42                 |
| COST DE NOU RECONSTRUCȚIE ȘI ÎNLOCUIRE-CLĂDIRI REZIDENȚIALE-İROVAL 2016 |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 28.364                |
| COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)                                            |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 801                   |
| FINISAJ                                                                 |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       |                       |
| Nr. cr.                                                                 | Descriere subsistem   | Simbol subsistem | U.M. | Canitatea | Cost unitar indexat (0) (lei/UM) | Cost total (lei) | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost de nou (3) (lei) |
|                                                                         |                       |                  |      | A         | B                                | C=AxB            | D                     | E                     | F=CxDxE               |
| 1                                                                       | Finisaj               |                  | mp   | 35        | 625                              | 22.148,13        | 1,000                 | 1,0000                | 22.148                |
| COST TOTAL FINISAJ PARTER                                               |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 22.148                |
| TOTAL MP (35)                                                           |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 35,42                 |
| COST DE NOU RECONSTRUCȚIE ȘI ÎNLOCUIRE-CLĂDIRI REZIDENȚIALE-İROVAL 2016 |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 22.148                |
| COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)                                            |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 625                   |
| INSTALAȚIA ELECTRICĂ ȘI ÎN SOBE                                         |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       |                       |
| Nr. cr.                                                                 | Descriere subsistem   | Simbol subsistem | U.M. | Canitatea | Cost unitar indexat (0) (lei/UM) | Cost total (lei) | Corecție distanță (1) | Corecție manoperă (2) | Cost de nou (3) (lei) |
|                                                                         |                       |                  |      | A         | B                                | C=AxB            | D                     | E                     | F=CxDxE               |
| 1                                                                       | Parter                |                  | mp   | 35        | 75                               | 2.656,50         | 1,000                 | 1,0000                | 2.657                 |
| COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE                                        |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 2.657                 |
| COST DE NOU INSTALAȚII                                                  |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 2.657                 |
| COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)                                     |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 75,60                 |
| COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV TVA)        |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 53.169                |
| COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA 19%)        |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 44.680                |
| COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)                                     |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 1.501                 |
| COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA 19%)                                         |                       |                  |      |           |                                  |                  |                       |                       | 1.261                 |

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice a clădirii rezidențiale

| An PIF= 1930                            |                                  |                   | Sdc (mp) = 35        |                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| Nr. Cr.                                 | Denumire subsistem               | Cost de nou (lei) | Uzură fizică (0) (%) | Valoare rămasă (1) (lei) |
| 1                                       | Infrastructura și suprastructura | 28.364            | 85%                  | 4.255                    |
| 2                                       | Finisaj                          | 22.148            | 85%                  | 3.322                    |
| 4                                       | Instalații electrice             | 2.657             | 85%                  | 398                      |
| Total cost de nou cu TVA (Lei)          |                                  | 53.169            |                      | 7.975                    |
| Total cost de nou cu TVA (Lei/mp)       |                                  | 1.501             |                      | 225                      |
| Total cost de nou fără TVA 19% (Lei)    |                                  | 44.680            |                      | 6.702                    |
| Total cost de nou fără TVA 19% (Lei/mp) |                                  | 1.261             |                      | 189                      |

Curs valutar=

4,7216 lei

Depreciere funcțională  
Depreciere din cauze externe  
DEPRECIERE CUMULATĂ

10%  
20%  
28%

Cost clădire = Valoarea actualizată (Val) - Depreciere cumulată

6.702 lei x 72% =

4.825 lei  
1.020 euro

Valoarea de piață (netunp) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

4.830 lei  
1.020 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: 01.01.2019  
Valabil până la: 31.12.2019

Președinte,  
Dana Ababei

2019