



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



Hotărârea

Nr. 51 din 26.06.2020

**privind aprobarea vanzării conform prevederilor Legii nr.112/1995
a cotei de ½ a imobilului – locuința înscris în C.F. nr.402597 Dudeștii Noi lui
Dorina- Mihaela GAȘPAR**

Având în vedere :

- contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu destinația de locuință nr.219/01.09.1990 încheiat între comuna Becicherecu Mic și domnul Hans GASPAR, contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu destinația de locuință nr.3885/24.06.1999 încheiat între comuna Becicherecu Mic și dl.Hans GASPAR,
- certificatul de naștere al doamnei Dorina-Mihaela GASPAR, fiica domnului Hans GASPAR și a lui Alexandrina GASPAR nr.3068/31.03.1985, eliberat de Sfatul Popular al comunei Becicherecu Mic.
- Decizia Comitetului Popular al județului Timiș nr.97/02.02.1983 prin care imobilul de la nr.567, proprietatea lui Krausz Petru și Krausz Ecaterina înscris în C.F. nr.1219, top. 664-665, a trecut în proprietatea Statului Român,
- raportul de evaluare nr.202020/09.06.2020 a expertului evaluator Lepși Cristina-Elena, autorizat ANEVAR nr.13218,
- cererea lui Dorina-Mihaela GASPAR, înregistrată cu nr.6751/18.05.2020, prin care solicită cumpărarea imobilului în care are calitatea de chiriaș

Analizând 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, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.7519/2020, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.7520/2020, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiilor de specialitate ECOF, JUREX, 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 general al 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. d) și ale alin. (7) lit. n), respectiv cele ale art. 139 alin. (1) 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 funciară nr. 402597 Dudeștii Noi, cad. C1, top 664-665.

Art. 2. -(1) Se aprobă vânzarea către Dorina GAȘPAR denumită în continuare cumpărător, în temeiul Legii nr. 112/1995, a cotei de $\frac{1}{2}$ locuinței situată în comuna Dudeștii Noi, str. Balta Verde, nr. 32, înscrisă în C.F. nr. 402597, cad C1, top 664-665 la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 202020/09.06.2020 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **8038 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 funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

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

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

Art. 3. - (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. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare care vor fi suportate integral de către cumpărători.

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 Dorina-Mihaela GAȘPAR, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro -

Contrasemnează pentru legalitate:

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Marius-Cosmin POROJAN

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI



Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri din totalul de 12 consilieri locali prezenți.

LEPSI CRISTINA ELENA
EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE

Mobil: 0726 253 340
cristina.lepsi@yahoo.com

MEMBRU AL
ASOCIATIEI
NATIONALE A
EVALUATORILOR
DIN ROMANIA
LEGITIMATIA
NR.13218

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Raport 202020/09.06.2020

RAPORT DE EVALUARE

CASA regim de înălțime parter- CONSTRUCȚIE
Aflată în STATULUI ROMAN în administrarea ICRAI Timisoara

ÎN SCOPUL ESTIMĂRII VALORII DE PIAȚĂ
ÎN VEDEREA VÂNZĂRII



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 sau al clientului.

- Iunie 2020 -

09.06.2020

Către,

PRIMĂRIA DUDEȘTII NOI, în atenția domnului primar dl. Alin Adrian Nica

Ref: Evaluarea construcției cu regim de înălțime P- aflate în proprietatea STATULUI ROMAN în administrarea ICRAI Timisoara- potrivit extrasului CF pus la dispoziție situată în Localitatea Dudeștii Noi, str. Balta Verde nr. 32 (nr. vechi 567), județul Timiș în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare cod postal 307041

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport este o construcție rezidențială de tip parter situată pe terenul intravilan înscris în CF 402597 Dudeștii Noi, Cad C1 top. 664-665 în intravilanul localității Dudeștii Noi.

În urma inspecției și analizei pieței imobiliare specifice și a informațiilor disponibile despre construcția evaluată au fost stabilite metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii de piață a proprietății.

Aplicarea metodelor de evaluare a dus la determinarea rezultatelor, care interpretate și conciliate de către evaluator au dus la estimarea valorii finale.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, pentru proprietatea imobiliară - Construcție cu regim de înălțime P- supusă evaluării a fost obținute următoarele valori de piață, privind obiectivele evaluate:

Construcție regim de înălțime parter- str. Balta Verde nr.32	Valoare rotunjită estimată	
CIN	RON 17,900	EUR 3,700
CIN unitar/Ad	RON 150	EUR 31
Suprafața construită mp	119.17	

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată în vederea vânzării, pentru construcție a fost estimată (Construcție cu regim de înălțime P) cuprinsă în CF 402597 Dudeștii Noi, Cad C1 top. 664-665, situată în localitatea Dudeștii Noi str. Balta Verde nr. 32 nr vechi 567 este cea estimată prin abordarea prin cost:

17.900 lei echivalentul a 3.700 euro

* valoarea nu conține TVA

Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, că 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. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă privind bunurile care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce 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.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de Evaluare ediția 2018, cu data de intrare în vigoare 2018.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz Tirioc.

Expert evaluator de proprietăți imobiliare,
LEPSI CRISTINA ELENA



SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării	Construcție cu regim de înălțime P
Adresă	Localitatea Dudeștii Noi, str. Balta Verde nr. 32
Extras CF	402597 Dudeștii Noi Cad. C1, Cad C1 top. 664-665 eliberat în baza cererii 176712/23.08.2018
Proprietar	STATUL ROMAN în administrarea ICRAL Timisoara
Data evaluării	09.06.2020
Data raportului	09.06.2020
Client și Utilizator desemnat	UAT Dudeștii Noi Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator
Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:	Nu este cazul. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz: i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, la cea mai bună utilizare, în vederea vânzării. Raportul de evaluare va stabili valoarea de piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate
Valoare de piață estimată a construcției	3.700 euro echivalentul a 17.900 lei * valoarea nu conține TVA

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ	- 5 -
1.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	- 5 -
1.2. SCOPUL EVALUĂRII.....	- 5 -
1.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII	- 5 -
1.4. TIPUL VALORII	- 5 -
1.5. DATA EVALUĂRII	- 5 -
1.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	- 5 -
1.7. METODOLOGIA DE EVALUARE	- 6 -
1.8. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	- 6 -
1.9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	- 7 -
1.10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	- 7 -
1.11. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	- 7 -
1.12. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	- 7 -
2. PROPRIETATEA EVALUATĂ	- 7 -
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	- 7 -
2.2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	- 9 -
2.3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	- 9 -
2.3.1. <i>Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.....</i>	- 9 -
2.3.2. <i>Descrierea pieței locale.....</i>	- 10 -
2.3.3. <i>Analiza cererii.....</i>	- 11 -
2.3.4. <i>Analiza ofertei competitive</i>	- 12 -
2.3.5. <i>Echilibrul pieței.....</i>	- 12 -
3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	- 13 -
3.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	- 13 -
4. METODE DE EVALUARE	- 13 -
4.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	- 13 -
4.2. ABORDAREA PRIN COSTURI	- 14 -
5. REZULTATELE EVALUĂRII.....	- 17 -
RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	- 17 -
ANEXE	- 18 -

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: COMUNA DUCEȘTII NOI
Destinatar: COMUNA DUCEȘTII NOI
Proprietar: STATUL ROMÂN în administrarea ICRAL Timisoara – potrivit extrasului CF pus la dispoziție în HCL 88/26.09.2018 se menționează că se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Duceștii Noi în CF 402597 Duceștii Noi Cad. C1, top 664-665

Raportul de evaluare este destinat părților menționate, orice utilizare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului. Raportul de evaluare este întocmit pentru informare estimându-se așadar valoarea de piață.

1.2. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru vânzare. Scopul evaluării este de a estima valoarea de piață a clădirii ce reprezintă obiectul evaluării în vederea informării destinatarului asupra valorii proprietății deținute. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Proprietățile imobiliare au fost evaluate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

- o SEV 100 – *Cadru general*
- o SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*
- o SEV 102 – *Implementare*
- o SEV 103 – *Raportarea evaluării*
- o SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- o GME 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Este supus evaluării dreptul de proprietate înscris în CF 402597 Duceștii Noi, Cad C1 top. 664-665 - Casă de tip parter- construcție. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este delimitată în baza declarațiilor reprezentantului clientului- dl. Panici Vladimir. Copia extrasului de Carte Funciară- conform cu originalul- este atașată la capitolul Anexe al prezentului raport de evaluare.

Inspekția construcției a fost realizată la data de 01.06.2020 de către ec. Lepși Cristina însoțită de reprezentantul clientului dl. arh. Panici Vladimir și de chirias. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

1.4. Tipul valorii

În SEV 100 Cadru general este definită și valoarea de piață, astfel:

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.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Moneda în care se va raporta valoarea este LEI și EURO.

1.5. Data evaluării

Data evaluării este 09.06.2020 și data inspekției este 01.06.2020 .

1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele ce stau la baza evaluării sunt:

- Copie ale extrasului de Carte funciară – conform cu originalul cu numărul CF 402597 Duceștii Noi Duceștii Noi, Cad C1 top. 664-665 eliberat în baza cererii 176712/23.08.2018
- Plan de încadrare în zona
- HCL 88/26.09.2018 privind aprobarea vanzarii conform prevederilor legii 112/1995 a cotei ½ a imobilului locuința înscris în CF 402597 Duceștii Noi lui Dorina Mihaela Gaspar
- Fisa tehnica a imobilului

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informațiile primite de la compartimentul urbanism – dl. Panici Vladimir
- Standardele de evaluare ANEVAR 2018 ;
- Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale Editura Iroval Bucuresti 2009
- Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri comerciale, industriale, agricole și clădiri comerciale Editura Iroval Bucuresti 2010
- Indici de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire 1 august 2019-31 iulie 2020
- Site-uri imobiliare

1.7. Metodologia de evaluare

Adecvarea metodelor de evaluare depinde de cantitatea și calitatea informațiilor de pe piață privind vânzarea, închirierea unor proprietăți imobiliare-CASA regim de înălțime parter- CONSTRUCȚIE - cu caracteristici similare, situate într-o zonă comparabilă cu cea a proprietății imobiliare de evaluat.

Pentru estimarea valorii de piață a construcției- prin abordarea prin piața, a fost estimată valoarea întregii proprietăți din care a fost dedusă valoarea terenului. Datorită unei piețe specific cu activitate redusă, a fost aplicată abordarea prin cost .

În cazul abordării prin piață, s-au identificat unele terenuri ce au fost vândute și altele scoase doar la vânzare. Sunt scoase spre vânzare proprietăți în același stadiu de construcție, dar diferă anul edificării, iar pentru aplicarea abordării prin venituri nu au fost identificate oferte de închiriere relevante deoarece nu au caracteristici comparabile cu cele ale proprietății de evaluat.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ca ipotezele și ipoteze speciale care urmează să fie luate în considerare pe durata realizării evaluării sunt menționate:

- Se considera adresa proprietății Localitatea Ducești Noi, str. Balta Verde nr. 32 (Nr. Vechi 567), conform identificării în baza adresei poștale și a planului de încadrare în zonă
- Situația juridică a proprietății nu este modificată față de cea menționată în extrasul CF primit de la proprietar. Orice modificare a acesteia duce la modificarea valorii de piață estimată.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului la data emiterii raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativul în vigoare, urmărind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate din declarațiile reprezentantului clientului- dl. Panici. Întocmirea unui relevu întocmit de o persoană fizică autorizată ANCPI este recomandată și ar putea prezenta o altă situație a suprafețelor construcțiilor, situație în care valorile prezentate în raport se vor schimba.
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de

informațiile disponibile;

- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- 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 mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- 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.

Ipoteze speciale:

- La indicația reprezentantului clientului- dl. Panici Vladimir, a fost utilizată suprafața construită a construcției preluate din schița pusă la dispoziție (119,17 mp), iar anul construcției este 1902- potrivit fișei tehnice puse la dispoziție.
- Deoarece nu au fost puse la dispoziție acte privind apartamentarea construcției, iar HCL 88/26.09.2018 prevede vânzarea 1/2 a locuinței, evaluarea construcției se face în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și integral, așa cum rezultă din extrasul CF pus la dispoziție.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este destinat doar părților menționate, orice utilizare, publicare sau difuzare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului.

1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare ale ANEVAR ediția 2018 .

1.11. Descrierea raportului

Raportul de evaluare se va elabora într-un exemplar- pentru client și conține o sinteză, certificarea evaluatorului, premisele evaluării, prezentarea proprietății de evaluat- descrierea și situația juridică, analiza pieței imobiliare specifice și a abordărilor în evaluare, reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului și anexe. La capitolul anexe sunt prezentate actele care au stat la baza întocmirii prezentului raport precum și fotografiile ale proprietății de evaluat.

1.12. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către COMUNA DUCEȘTII NOI având calitate client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

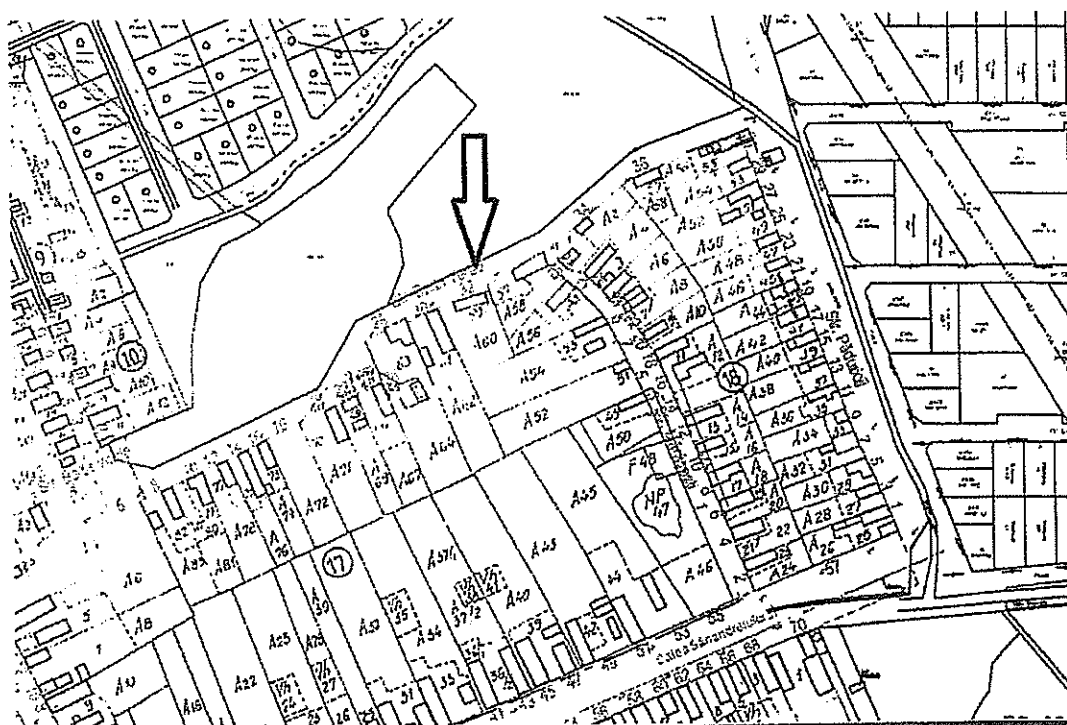
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general iunie 2020 în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2. PROPRIETATEA EVALUATĂ

2.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o construcție rezidențială, de tip parter situată în intravilanul localității Duceștii Noi. Construcția este situată periferic. Terenul are curent electric la parcelă, drumul de acces este drum asfaltat. La data inspecției, construcția era locuită de chirias, starea fizică a acesteia fiind satisfacătoare. Identificarea proprietății a fost făcută în baza planului de încadrare în zona coroborată cu localizarea indicată cu ocazia inspecției.





În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate. Potrivit extrasului de carte funciară pus la dispoziție de client, proprietatea este lipsită de sarcini.

2.2. Descrierea proprietății

Terenul pe care este situată construcția este în intravilanul localității Dudeștii Noi și are o suprafață de 899 mp și are formă relativ regulată - dreptunghiulară, topografie plană, cu un front stradal pe str. Balta Verde. Terenul este în proprietatea Statului Român - în administrarea ICRAI Timișoara. Construcția a fost edificată potrivit fișei tehnice a construcției în 1902, regim de înălțime parter și are o suprafață construită de 139 mp - suprafața înscrisă în extrasul CF. Potrivit extrasului de Carte Funciară pus la dispoziție, clădirea aparține STATULUI ROMÂN în administrarea ICRAI.

Fundație din cărămidă, pereți din pământ băut. Acoperișul este în două ape, cu învelitoare din țiglă.

Aspect exterior: Construcția prezintă structura de rezistență slabă (crăpături vizibile în pereții interiori și exteriori), tencuieli deteriorate. Aspect interior: satisfăcător - tâmplăria interioară și exterioară este din lemn - cu spațiu vitrat - ferestrele exterioare cu geam termopan și tâmplărie PVC. Podelele sunt din parchet laminat într-o cameră și din podele de lemn în restul camerelor iar pe hol din ciment, pereții sunt vopsiți var. Construcției Utilitățile sunt: apa este de la rețeaua localității, există instalație electrică, curentul este la parcelă. Nu se cunosc informații privind existența bransamentelor individuale. În curte este un spațiu amenajat ca fosa septică.

2.3. Analiza pieței imobiliare specifice

2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip case cu teren aferent, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona localității Teremia Mică în apropierea localității. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendința generală este de dezvoltare ca zona rezidențială.

Piața 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 sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă 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 ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, 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.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste 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.

2.3.2. Descrierea pietei locale

Definirea pieței

Piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip CASA regim de înălțime parter-CONSTRUCȚIE a cărei limită geografică este localitatea Dudești Noi și localități vecine în Jud. Timiș. Piața construcțiilor de tip P este o piață pe care au fost identificate puține oferte de vânzare, deci o piață mai puțin activă.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general persoane fizice.

Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă.

Potrivit analizei realizate de firma de consultanță Frames, în 2019, cererea de locuințe în marile orașe, precum București, Cluj, Timișoara, Iași, Sibiu sau Constanța, va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, iar prețurile vor urma aceeași tendință de creștere temperată marcată și în 2018.

"În piața imobiliară din România, concurența nu se remarcă în primul rând prin preț, cât mai ales prin locație (oraș, cartier, accesul la mijloacele de transport în comun etc.) Asta pentru că programul 'Prima Casă' a nivelat oferta (suprafață, dotări, prețuri), mai ales în cazul apartamentelor noi, iar dezvoltatorii și-au aliniat ofertele. În 2019 este puțin probabil ca prețurile să scadă, având în vedere că mare parte din investiții au fost demarate în anii trecuți, la randamente stabilite în funcție de constrângerile fiecărei firme în parte - costurile terenurilor și materialelor, finanțării și ratei de profitabilitate asumate în business plan", spun aceștia.

Pe fondul creșterii cursului euro, a scumpirii finanțării, a creșterii costurilor cu materialele de construcții și angajații, cel mai probabil prețurile vor continua să urce cu câteva procente, însă într-un ritm mult mai temperat față de anii trecuți.

"Dezvoltatorii vor include în prețul locuințelor toate constrângerile financiare ce vor apărea pe parcursul anului. Unii dintre ei, în principal cei care dispun de un capital de lucru propriu, este posibil să își reducă din marja de profit, însă, în general, cei mai mulți vor opera creșteri marginale, de câteva procente, pentru a-și acoperi costurile

operaționale și asta în condițiile în care mare parte dintre investitorii în construcții imobiliare nu au forța financiară care să le permită să își reducă din câștig", arată analiza Frames.

În mediul rural, acolo unde cererea este semnificativ mai redusă, sectorul construcțiilor, cel mai probabil, își va reconsidera pozițiile.

"Creșterea salariilor, mai ales în sectorul bugetar, și accesul facil la finanțare din ultimii ani au făcut ca mulți români, în special cei cu putere financiară, să migreze către localitățile limitrofe marilor orașe, către mediul rural, în căutarea unor locuințe unifamiliale. Restrângerea și scumpirea finanțării bancare vor pune presiune pe acest sector, astfel că dezvoltatorii ar putea îngheța o serie de proiecte. Nu este exclus ca, din stocul de proprietăți disponibile, în unele zone să urmeze ieșiri de câteva procente. În mare parte, însă, dezvoltatorii vor prefera să aștepte vremuri mai bune decât să vândă sub prețul fixat", estimează analiștii.

Conform analizei, modificările fiscale de la sfârșitul anului trecut au adus și o veste bună, atât pentru dezvoltatori, cât și pentru clienți. Potrivit analiștilor de la Frames, extinderea marjei reduse de TVA de 5% la toate locuințele de sub 120 mp și de maximum 250 mp pentru teren va influența în sens pozitiv piața.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2020, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center.

Activitatea agenților imobiliari s-a diminuat, în martie, cu aproximativ 75% la nivelul Capitalei, ca volum al investiției, arată specialiștii de la Freedom Group. Aceștia au realizat o cercetare de piață care evidențiază că mai mult de jumătate dintre agenții imobiliari care activează în București generează cifre de afaceri brute mai mici de 2.000 euro lunar. Lucrarea citată menționează: "7% dintre respondenți generează în mod normal comisioane brute de peste 100.000 euro anual, cu o scădere estimată de peste 50% în 2020, dacă măsurile luate prin instaurarea stării de urgență se vor prelungi pentru câteva luni".

"Piața tranzacționării rezidențiale este în prezent cvasi înghețată, iar singurele proiecte de tranzacționare în derulare sunt cele care începuseră înainte de declanșarea acestei crize. Agenții imobiliari, care și până acum se confruntau cu problema discrepantei dintre venituri și volumul de muncă, vor avea destul de mult de suferit, dacă această situație se va prelungi dincolo de iunie. În prezent, pe piața rezidențială au început deja să apară speculatorii de oportunități, dar deocamdată acest fenomen este abia la început și nu a prins avânt, deoarece oamenii nu sunt dispuși să scadă din prețurile imobilelor. Estimez că, în următoarele trei luni, vom asista la o diminuare probabilă mai ales a numărului de tranzacții, într-o măsură mai mare decât a prețurilor".

Referitor la vânzarea proprietăților în zona, factorii care ar afecta vandabilitatea ar putea fi:

- timpul de expunere pe piața mai ridicat și un marketing mai intens
- spațiul necesita lucrări de reparații exterioare și întreținere, respectiv renovare;
- existența facilităților financiare pe piața (credite bancare, împrumuturi);

Descrierea pieței

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona proprietăților imobiliare de tip construcții cu regim de înălțime P din raza comunei Dudeștii Noi

Aspecte sociale

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Dudeștii Noi, la Est cu Sîndrei și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de băltire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

Numărul de locuitori al comunei Dudeștii Noi este într-o continuă creștere. În 2004, anul de reînființare a comunei Dudeștii Noi, populația dudeșteană întrunea un total de 2.313 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3028 de persoane. În luna mai 2017, numărul locuitorilor din comuna Dudeștii Noi a ajuns la 3400. În anul 2018, populația comunei la 31 iulie a ajuns la 3570 locuitori.

Structura populației pe grupe de vârstă – La nivelul anului 2013 predomină grupa de vârstă adultă (20 – 64 de ani) cu o proporție de 67.19%, urmată de populația tânără (0 – 20 de ani) 24.16% și populația vârstnică (peste 65 ani) cu un procent de 8.65%, fapt ce indică tendința de îmbătrânire demografică a populației.

Structura populației după etnie – Cea mai mare parte a populației este alcătuită din români – 2755 persoane reprezentând 86.66% din totalul populației, fiind urmați de romi – 169 persoane (5.33 %), maghiari – 46 persoane (1.45%), germani – 44 persoane (1.38%) la care se adaugă în procent foarte mic slovaci, sârbi, ucrainieni. Din totalul de 3179 persoane pentru 143(4.50%) nu s-a putut stabili etnia.

Structura populației după limba maternă – 2839 persoane (89.30%) au ca limbă maternă limba română, 95 persoane (2.99%) au ca limbă maternă limba romani, 43 persoane (1.35%) limba germană, 39 persoane (1.23%) limba maghiară, la care se adaugă limba ucraineană, sârbă, slovacă, iar pentru 143 (4.50%) de persoane nu s-a putut stabili limba maternă.

2.3.3. Analiza cererii

Pe piete imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pe piete imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate. Prima Casă a susținut și a fost una din barierele care stopat scăderea prețurilor. Este un atribut al românilor dorința de achiziție imobiliară, spre deosebire de alte piețe unde apetitul pentru cumpărare este mai scăzut față de cel de închiriere.

Potrivit consultanților imobiliari, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere. Familiile tinere sunt cele care sunt mai active. In zona analizata cererea de locuinte vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii-scazute. Cererea este scăzută datorita gradului ridicat de uzură și costurilor ridicate de renovare. In aceasta perioada, incep sa se simta efectele pietei imobiliare a COVID 19 in sensul ca nivelul cererii este in stagnare, incertitudinile legate de finantarea creditelor pentru achizitionare locuinte precum si incertitudinile legate de evolutia pietei muncii si implicit a puterii de cumparare fac ca potentialii cumparatori sa analizeze mult momentul in care decid sa investeasca in sectorul rezidential.

2.3.4. Analiza ofertei competitive

Pe piata 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, precum și stocul de proprietăți existente. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pe piața specifică este a investitorilor imobiliari, în mare parte constructori de construcții rezidențiale, dar și localnici care doresc să se mute în altă localitate.

2.3.5. Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Acordarea creditelor imobiliare au fost susținute si de programul „Prima Casă”. Acest lucru a dat curaj și pieței imobiliare care a înregistrat și ea creșteri, prețurile apartamentelor urcând ușor, de la 1.000-2.000 de euro la peste 10.000 de euro, în funcție de mărimea, finisajele și poziția locuinței achiziționate.

In zona analizata preturile de oferta ale terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiale sunt in intervalul 25-32 eur/mp.

3. Evaluarea proprietății

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna 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 buna 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 buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit.

Cea mai buna 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 buna utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

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).

În cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite și libere din imediata vecinătate a proprietății de evaluat. Se rețin următoarele:

- Toate terenurile construite din zonă sunt ocupate de construcții unifamiliale, cel mai adesea P
- În imediata vecinătate sunt terenuri construite
- Se apreciază ca numărul relativ redus de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine cu amanuntul, sedii ale unor firme sau birouri. Astfel de dezvoltări se apreciază ca pot apărea doar punctual.

Ca urmare, singura utilizare probabilă este cea de **proprietate rezidențială unifamilială sau duplexuri**. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare, deci utilizarea ca rezidențială unifamilială sau duplexuri este probabilă în mod rezonabil.

Permisibilitate legală

Observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu există niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu prezintă riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei locuințe rezidențiale de tip P. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este posibilă fizic, nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau în exces.

Fezabilitatea financiară

Este posibil fizic și legal permisă dezvoltarea unei locuințe cu până la 2 niveluri, dar o astfel de construcție ar fi atipică zonei. Tipicul zonei este P, suprafețe construite de până la 200 mp. Întrucât există o singură utilizare permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și care duce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

4.

Metode de evaluare

4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri 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 bunurilor comparabile.

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.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate 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 tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, 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 elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

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.

În cadrul analizei de piață, au fost identificate proprietăți scoase la vânzare, caracteristicile acestora ducând la ajustări semnificative în special din cauza anului de construire și a faptului că proprietatea de evaluat este construită din pământ batut și aflată într-o stare avansată de degradare. Ca urmare, aceasta abordare nu a fost aplicată.

4.2. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției la care se adaugă valoarea terenului.

Abordarea prin cost se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției.

Metoda utilizată este metoda costurilor segregate.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifturi și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea costului de înlocuire totală prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate conform cataloagelor Iroval, valori actualizate în baza indicilor 2019-2020

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se izează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează fișa de evaluare și se determină costul de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează costul unitar și costul total;

Estimarea costului de înlocuire

Costurile unitare ale construcțiilor au fost estimate pentru stadiul în care se afla acestea la data evaluării.

Calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analizarea separat a fiecărui tip de depreciere ce se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Metoda segregării este cea mai detaliată și mai complexă metoda de cuantificare a deprecierei, deoarece separă deprecierea totală în părțile sale componente.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează această metoda sunt:

- **uzura fizică** - este uzura generată de folosirea regulată, de impactul fenomenelor atmosferice sau defectării.

În cadrul metodei segregării, componentele fizice ale clădirii se încadrează în una din următoarele 3 categorii:

- Reparații neefectuate la timp
- Deteriorarea fizică a componentelor cu viața scurtă
- Deteriorarea fizică a componentelor cu viața lungă

Reparațiile neefectuate la timp sunt recuperabile, în timp ce elementele cu viața scurtă și elementele cu viața lungă ale deteriorării fizice sunt nerecuperabile. Elementele deprecierei totale, care nu sunt de natură fizică, trebuie să fie o formă de depreciere fie funcțională, fie externă.

- **deprecierea funcțională** - este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcționalitatea, utilitatea și valoare construcției. Deprecierea funcțională este cauzată de un defect al structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu majoritatea cerințelor privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. O clădire, care era adecvată din punct de vedere funcțional la momentul construirii, poate deveni inadecvată sau mai puțin atragătoare pe măsura ce standardele, instalațiile sanitare și materialele de construcție se schimbă. Deprecierea funcțională este cauzată de defectele din interiorul proprietății imobiliare, spre deosebire de deprecierea externă care este determinată de factori externi. Deprecierea funcțională, care poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă, poate fi cauzată de o deficiență, ceea ce înseamnă că anumite aspecte ale proprietății imobiliare subiect sunt sub standardele prevăzute de normele pieței. De asemenea, deprecierea funcțională poate fi determinată și de supradimensionare, ceea ce semnifică faptul că anumite aspecte ale proprietății imobiliare subiect depășesc normele pieței.

- **depreciere externă** - reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți, din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe, pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla.

Deprecierea externă este adesea nerecuperabilă. Deprecierea externă poate fi temporară (de exemplu o piață suprasaturată) sau permanentă (de exemplu, apropierea de locul unui dezastru ecologic). Condițiile externe afectează în mod frecvent atât valoarea terenului, cât și valoarea construcțiilor unei proprietăți. Deprecierea externă implică de obicei un efect larg asupra pieței și influențează mai degrabă o clasă întreagă de proprietăți decât o singură

5. REZULTATELE EVALUĂRII

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare,

Abordarea prin cost 17.900 lei- echivalentul a 3.700 euro

	Valoare rotunjită estimată	
CIN	RON 17,900	EUR 3,700.11
CIN unitar/Ad	RON 150	EUR 31.05
Suprafața construită mp	119.17	

Valoarea estimată prin metoda costurilor este influențată de modul de stabilire al uzurii componentelor clădirilor, a costurilor, precum și datorită vechimii clădirii. În cazul metodei comparației s-au folosit date de pe piață recent selectate de evaluator, permițând o estimare relativ corectă a valorii de piață la data evaluării.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

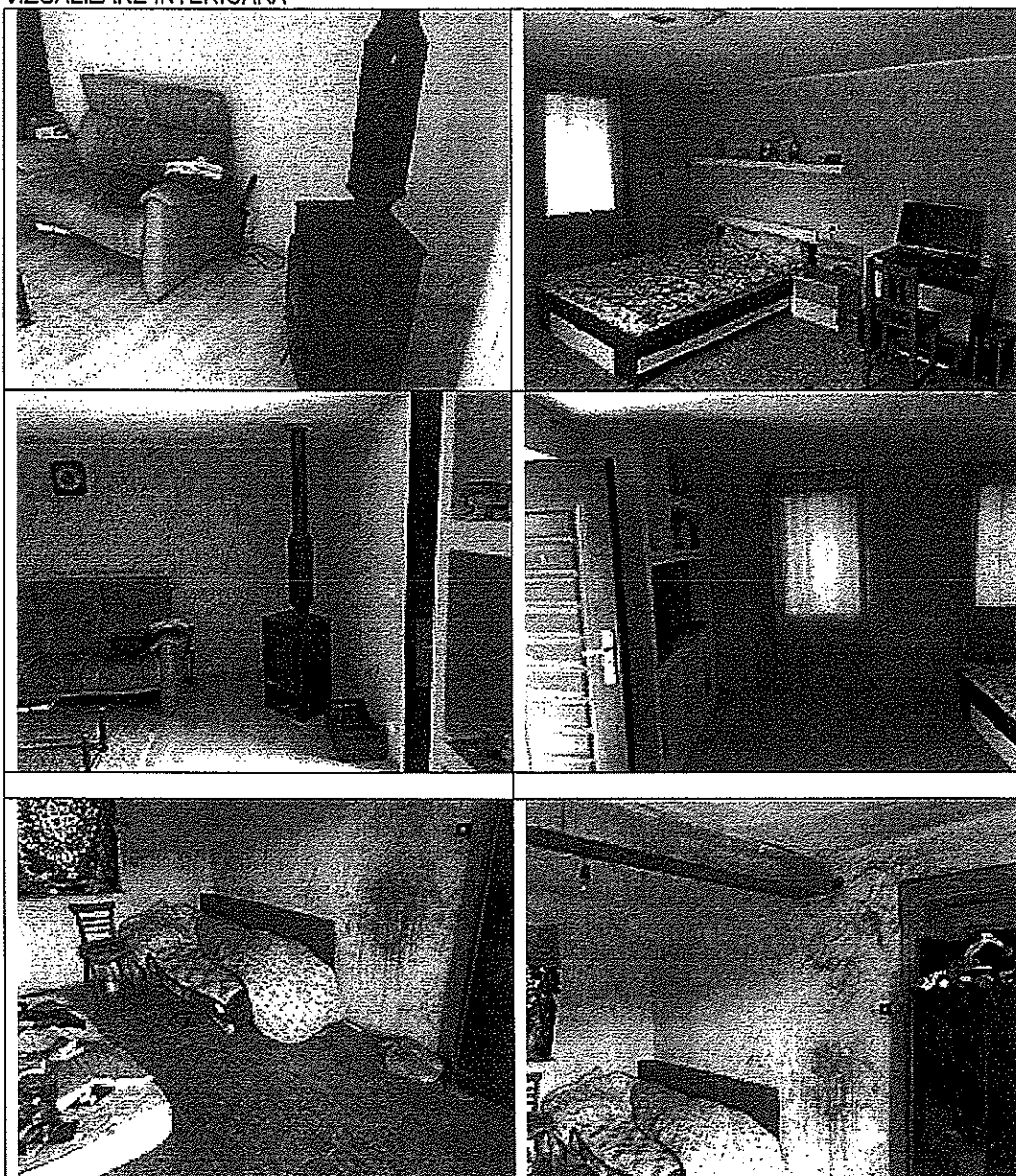
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Expert evaluator de proprietăți imobiliare,
LEPȘI CRISTINA ELENA



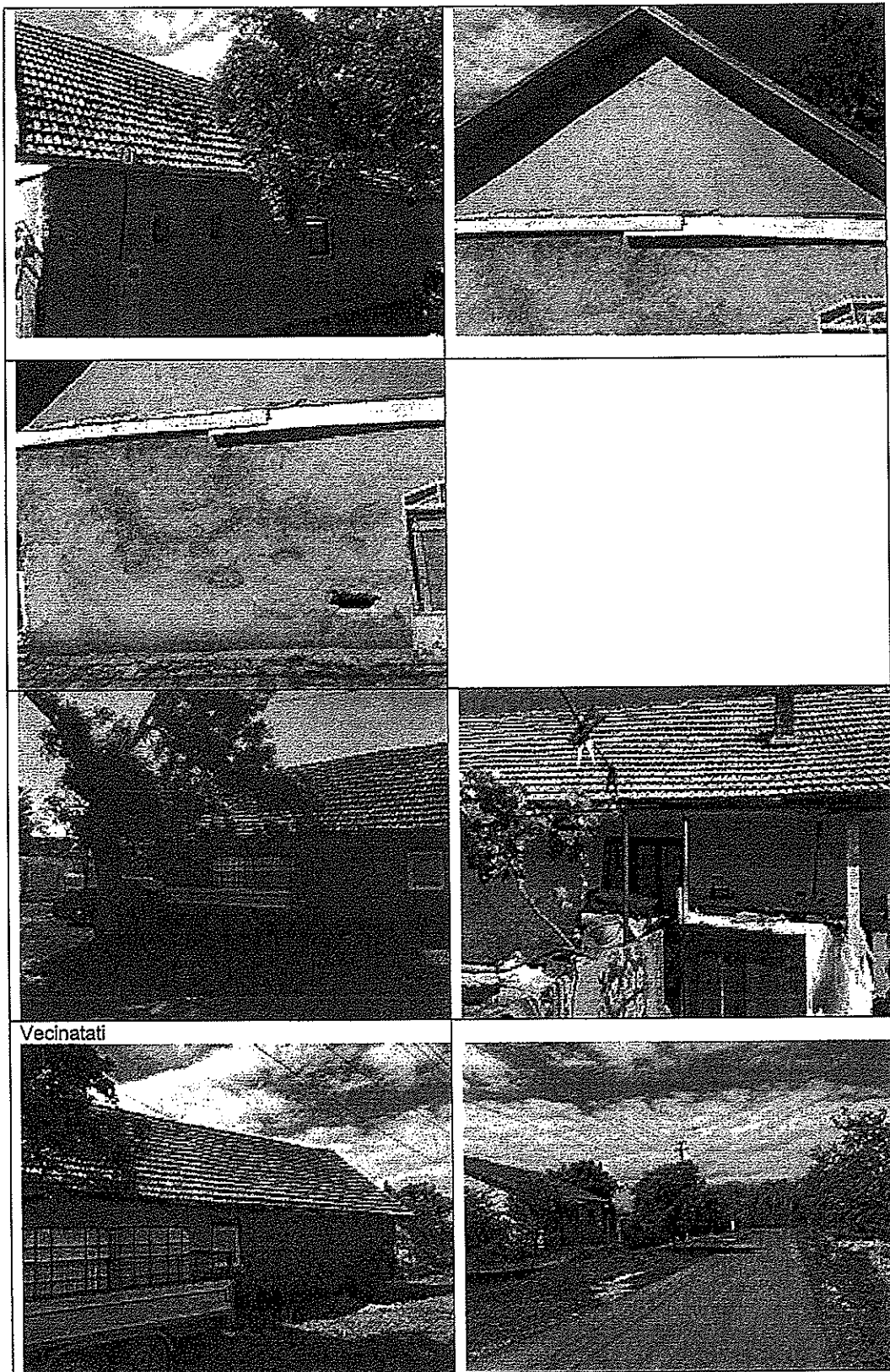
ANEXE

FOTOGRAFII PROPRIETATE
VIZUALIZARE INTERIOARA





VIZUALIZARE EXTERIOARA





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402597 Dudești Noi

Nr. carte	176716
Vol.	22
Lini	88
Pro	3019
Cad. Timișoara	
100161751570	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1219 dudești-noi

Adresa: Loc. Dudești Noi, Nr. 567, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 664-665	899	loc de casa

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 664-665	Loc. Dudești Noi, Nr. 567, Jud. Timiș	căse

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2205 / 28/03/1983	
Act nr. 0:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg., cota actuală 1/1	A1, A1.1
1) STATUL ROMÂN, în administrarea ICRAI Timișoara	
OBSERVAȚIE: (proveniență din conversia CF 1219 dudești-noi)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 402597 Comuna/Drag/Municipiu: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
Top: 664-665	899	loc de casa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII UNIMARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Id. cat.	Categorie folosință	Formă teren	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Numer	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
ALL	CAD: CI Top: 664-665	construcție de locuințe	-	Cu acte	case

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCFI 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. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, 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.anepi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
23/08/2018, 09:58

FISA TEHNICA

A imobilului situat în CON. REG. 14-2-011 Județul TIH
 nr. 200-24 (p. 33) nr. 508 proprietar KRAUSZ FERDI. KRAUSZ
 scris în CF 1466-12 nr. file 13, 19 nr. top. 661-665 CATERINA

Teren în suprafața totală de 899 mp.

I. TERENURI

1. Suprafața reală în mp. 899

2. Descrierea loc de construcție în teren

II. CONSTRUCȚII CORP

1. Supraf. construită = 1611 mp. din care

1611 mp. (total = 1611 mp.)

2. Destinația clădirii garaj

3. Calitatea

- fundația cu c.a.

- zidăria cu cărămidă

TERGULELI, ZUGRAVIRE, ORNAMENTATII pe sticlă de sticlă

var, si intaruit cu ciment

- gargară cu apă caldă

- învelitoare cu țiglă

- plaseul, tavani cu c.a.

- tâmplărie, fierărie, vopsitorii cu sticlă, metal, var

- pardoseli cu ciment

- în încălzire cu c.a.

- instalații sanitare cu a.p.

- instalații electrice cu c.a.

OBSERVAȚII Construcție cu parter, suprafață de construcție

- părți componente ale clădirii scara, si coridor

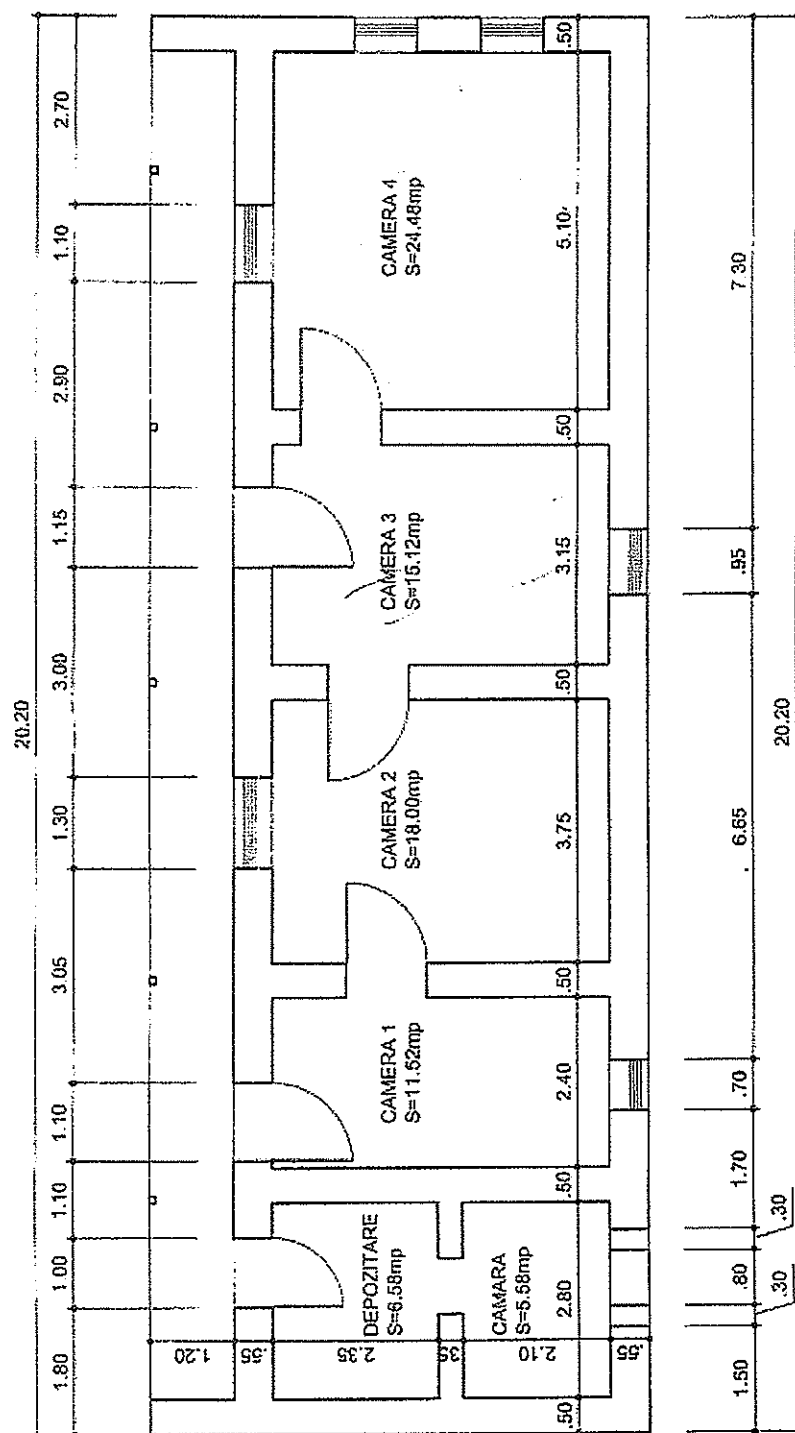
4. Starea de întreținere SAZ. 1-2-011-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

5. Verificarea clădirii cu 100% conform actelor de construcție

INFORMAȚII VERIFICAT COMISIA

09.10.2008

09.10.2008



RELEVUEU PLAN PARTER