



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



Hotărârea

Nr.85 din 28.10.2021

**privind aprobarea vanzării conform prevederilor Legii nr.112/1995
a imobilului – locuința înscris în C.F. nr.400392 Dudeștii Noi lui
Gabriela GOROG**

Având în vedere :

- contractul de închiriere pentru suprafața locativă cu destinația de locuință nr.169/01.10.1988 încheiat între comuna Becicherecu Mic și doamna Gabriela TOMOIOAGĂ,
- Decizia Comitetului Popular al județului Timiș nr.1548/27.08.1988 prin care imobilul de la nr.106, proprietatea lui Koscher Magdalena și Ebner Magdalena înscris în C.F. nr.955 top. 111-112/b, a trecut în proprietatea Statului Roman,
- Sentința civilă nr.15735/25.09.2001, a Judecătoriei Timișoara, din dosar nr.14309/04.07.2001, prin care a fost atribuit contractul de închiriere doamnei Gabriela TOMOIOAGĂ,
- 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,
- raportul de evaluare nr.129/septembrie 2021 a expertului evaluator SUTEU Vasile Mircea, autorizat ANEVAR nr.16475, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.9639/17.09.2021,
- cererea lui Gabriela GOROG, fostă TOMOIOAGĂ înregistrată cu nr.6801/17.05.2021, prin care solicită cumpararea imobilului în care are calitatea de chirias,

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.10483/2021, 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.10484/2021, 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. 400392 Dudeștii Noi, cad. C1, top 111-112/b.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea către Gabriela GOROG denumită în continuare cumpărător, în temeiul Legii nr. 112/1995, a locuinței situată în comuna Dudeștii Noi, str. Căminului, nr. 8, înscrisă în C.F. nr. 400392, cad C1, top 111-112/b la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 129/09.2021, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 9639/17.09.2021 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **7370 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 general al comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Gabriela GOROG, 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,

.....

Grigore-Bogdan RIȘCO



**SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI**

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 9 voturi pentru, 0 voturi împotrivă,

0 voturi abținere din totalul de 9 consilieri locali prezenți



Raport de evaluare nr.129

Casa P – Dudeștii Noi, str.Caminului Nr.8, jud. Timiș CF 400392

10.06.2019

Ing. Suteu Vasile Mircea

Legitimatie nr.16475

1. INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea imobiliară tip : Casa în regim de înălțime P, ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în localitatea Dudestii Noi, Str. Caminului Nr. 8, Județul Timiș.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 06.09.2021-10.09.2021

Data inspecției/vizionării: 06.09.2021

Data evaluării: 10.09.2021

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9432 lei (03.06.2019)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea abordării prin cost în evaluare.

Nr. CF	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
400392 Dudestii Noi	Casa (constructie)	Abordare prin cost	7.370	1.491

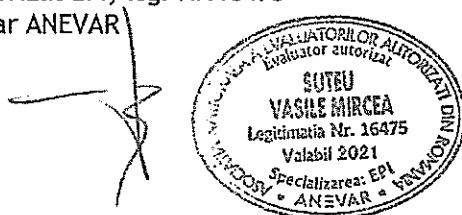
Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor de piață care au stat la baza determinării fiecărei valori, valoarea de piață a proprietății subiect este:

$V_{\text{constructie}} = 7.370 \text{ lei echivalent cu } 1491 \text{ Euro}$

Valorile indicate nu contin TVA

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmează, precum și în anexele la prezentul raport de evaluare.

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării - INFORMARE.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)	6
2.(l)Descrierea raportului	6
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor	7
3.1.Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	7
3.2.Descrierea situației juridice.....	7
3.3.Descrierea terenului.....	9
3.4.Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	9
3.5.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	9
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei(ofertă competitivă).....	10
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	10
6.Evaluarea proprietății.....	10
6.1. Abordarea prin cost.....	10
6.1.1. estimare valoare construcție	10
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	11
7.1.Analiza rezultatelor	11
7.2.Concluzia asupra valorii.....	11
8.Anexe	12

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

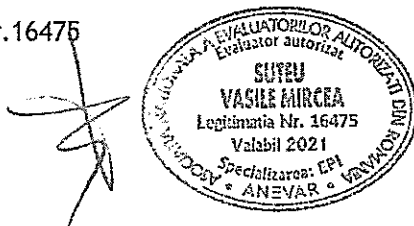
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing. Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului UAT Dudestii Noi .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul.

2.(C) SCOPUL EVALUĂRII - INFORMARE

2.(D) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE



- Proprietatea evaluată este: Casă de locuit cu regim de înălțime P, situată în localitatea Dudestii Noi, Județul Timiș . Proprietar conform extras CF 400392 Dudestii Noi, Comuna Dudestii Noi
- Casa cu suprafata construita la sol de 60 mp, este o cladire din caramida si vaiuga cu sarpanta de lemn si invelitoarea de tigla, amplasata pe un teren intravilan cu suprafata de 1583 mp. Anul construirii casei: 1936

- Pentru proprietatea rezidențială evaluată în acest raport s-au prezentat următoarele acte: Extras de carte funciara.

2.(E) TIPUL VALORII

- Tipul valorii estimate este 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. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(F) DATA EVALUĂRII

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 06.09.2021-10.09.2021.
- Inspectia proprietății a fost efectuată de către la data de 06.09.2021 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este 10.09.2021.

2.(G) DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Inspectia proprietății a fost efectuată de evaluator în prezența unuia dintre proprietari și a constatat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Extras de carte funciara
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.
- Pentru estimarea costului de înlocuire s-au utilizat costurile, furnizate de Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale/IROVAL București 2009 împreună cu Indici de actualizare/Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Corneliu Șchiopu/IROVAL București, 2020-20212

2.(I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul perzentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității 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 faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat 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.
- Valoarea estimată în acest raport este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, 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.

Ipoteze speciale

- fără

2.(J) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Concluzia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(K) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV (STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2020 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 - Abordări și metode de Evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(L) DESCRIEREA RAPORTULUI

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar-2020: SEV 103 - Raportare.

2.(M)MONEDA VALORII DEFINITE.MODALITĂȚI DE PLATĂ

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,9432 lei/1EUR, cursul BNR la 03.06.2019.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul localității Dudeștii Noi, județul Timiș.

Dudeștii Noi se găsește în județul Timiș la 12 Km nord-vest de municipiul Timișoara. Se învecinează la vest cu Becicherecu Mic (2 km), la est cu Sânandrei (4 km), la sud cu Săcălaz (7 Km), la nord-vest cu Hodoni (9 km) și Satchinez (11 km). La sud de localitate trece drumul național DN6 Timișoara - Cenad, precum și calea ferată Timișoara - Sânnicolau Mare cu halta Dudeștii Noi.

Instituțiile din comuna Dudeștii Noi sunt: Primăria, Consiliul Local, Școala cu Clasele I-VIII, Grădinița cu Program Normal, Grădinița cu Program Prelungit, Căminul Cultural, Postul de Poliție, Dispensarul Medical Uman, Biserica Catolică, Biserica Ortodoxă, Biserica Baptistă, Biserica Penticostală

Biserica Romano-Catolică "Sf. Vendelin", monument istoric, a fost ridicată în anul 1751, fiind cea mai veche biserică șvăbească din Banat.

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

Pentru descrierea juridică a proprietății imobiliare evaluate s-au prezentat următoarele acte:

- Extras de carte funciară constructivă.
- DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT - DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal).

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

ANPPI
ANUL 2000
PROIECT DE LEGE
PROMULGAT

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 400392-Dudestii Noi

Nr. carte: 153761
Zona: 04
An: 03
An: 2020
Cod unic de identificare: 100017007147

TEREN Intravilan A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi: 955

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Nr. 397, jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 100-102/51	1503	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1	Top: 100-102/51	Loc. Dudestii Noi, Nr. 397, jud. Timiș	Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
6027/ / 25/10/1988	
Contract de Cumparare nr. 0	
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE dobandit prin Convenție cota actuala 250/1583	A1
1) STATUL ROMAN asupra rest teren in administrarea operativa a Consiliului popular Comuna	
OBSERVATIE (provenita din conversia CF 955)	
125174/ / 15/10/2009	
Act Administrativ nr. 3362 din 12/10/2009 emis de PRIM-DUDESTII NOI	
B3 Intabulare drept de PROPRIETATE Decret 223/1974 dobandit prin lege cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Pagina 1 din 1

Document care constituie act de publicitate imobiliară în baza Legii nr. 71/2001

Partea III. SARCINI

3.3.DESCRIEREA TERENULUI

- suprafață de 1583 mp
- terenul este drept iar condițiile de fundare sunt normale.
- are acces la rețeaua de curent electric, rețeaua de alimentare cu apă.
- accesul la amplasament se face pe asfalt

3.4.DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Descrierea construcției

- Construcția are regimul de înălțime P
- Fundații: cărămidă
- Structura: cărămidă si vaiuga
- Șarpanta de lemn și învelitoare de țiglă
- Funcțiune: locuințe familiale
- Suprafața construită desfășurată: 60 mp
- Finisaje: inferioare
- Clădirea nu este dotata cu instalatii sanitare
- Incalzirea clădirii se realizeaza cu ajutorul sobelor cu combustibil solid
- Anul P.I.F.:1936
- Stare tehnica precara.Grad ridicat de depreciere, structura portanta afectata, pereti cu grave probleme de stabilitate, sarpanta distrusa, gradul de depreciere estimat de evaluator este 90 %;

3.5.DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Impozitele si taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4.ANALIZA PIETEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

4.1.ANALIZA CERERII(CERERE SOLVABILĂ)

Cererea reflectă nevoile,dorințele,puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

4.2. ANALIZA OFERTEI (OFERTĂ COMPETITIVĂ)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției localității, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată, cea mai bună utilizare o reprezintă utilizarea ca proprietate rezidențială tip locuință familială.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia (teren sau construcții). GEV 630

6.1. ABORDAREA PRIN COST

6.1.1. ESTIMARE VALOARE CONSTRUCȚIE

Procedură:

Evaluatorul estimează costul pentru a construi o reproducere sau un substitut pentru construcția existentă, apoi va scădea din acest cost (cost de reconstruire/înlocuire estimat la data evaluării) toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate obținând o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății subiect (în acest caz nu s-a calculat profitul dezvoltatorului iar valoarea terenului nu face obiectul acestei analize).

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară cuprinde: construcții noi sau construcții relativ nou construite, construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, construcții aflate în faza de proiect, construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

"Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la data efectivă a evaluării o copie sau o replică exactă a clădirii evaluate, utilizând același material, normative de construcție, proiecte, planuri și calitate a manoperei și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate."

"Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale."

Pentru evaluarea proprietății în acest caz s-a folosit costul de înlocuire (costul de nou)

Valoarea proprietății = Costul de nou - Deprecierea cumulată

Estimarea costului de nou a clădirii. Depreciere cumulată

Pentru estimarea costului de înlocuire a proprietății evaluate am folosit metoda costurilor segregate, care estimează costul sub formă de cost unitar/pe unitatea de suprafață.

Pentru estimarea costurilor unitare am folosit: Catalogul Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale/IROVAL București 2009 împreună cu Indici de actualizare 2020-2021

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	60 mp					
Scd	60 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	C/B corectat unitar cu TVA	C/B Imp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundatii si structura		756.8 lei/mp	1	756.8 lei/mp	636.0 lei/mp	38,158.0 lei
Finisaj		625.4 lei/mp	1	625.4 lei/mp	525.5 lei/mp	31,532.8 lei
Instalatie electrica si 3 sobe		79.9 lei/mp	1	79.9 lei/mp	67.1 lei/mp	4,028.6 lei
Total valoare la suprafata desfășurată						73,719.3 lei
Cost de inlocuire brut						73,719.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						14,913 Euro

90%= 13.422 euro

CIN = 1.491 euro

Depreciere cumulata estimata: 90%, Df = 13.422 euro, CIN = 1491 (costul de inlocuire net)

V constructii =1.491 Euro echivalent 7.370 lei

Valoarea exprimată nu conține TVA

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect : Casă de locuit in regim de înălțime P situata în localitatea Duestii Noi, sttr.Caminului Nr.8, jud. Timis, s-a aplicat abordarea prin cost în evaluare.

Valorile obținute sunt:

Nr.crt.	Proprietate	Abordare	Valoare(lei)	Valoare(Euro)
1.	Casa (constructii)	Abordare prin cost	7370	1.491

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul recomandă ca valoare finala :

V constructii =1.491 Euro echivalent 7.370 lei

Valoarea exprimată nu conține TVA

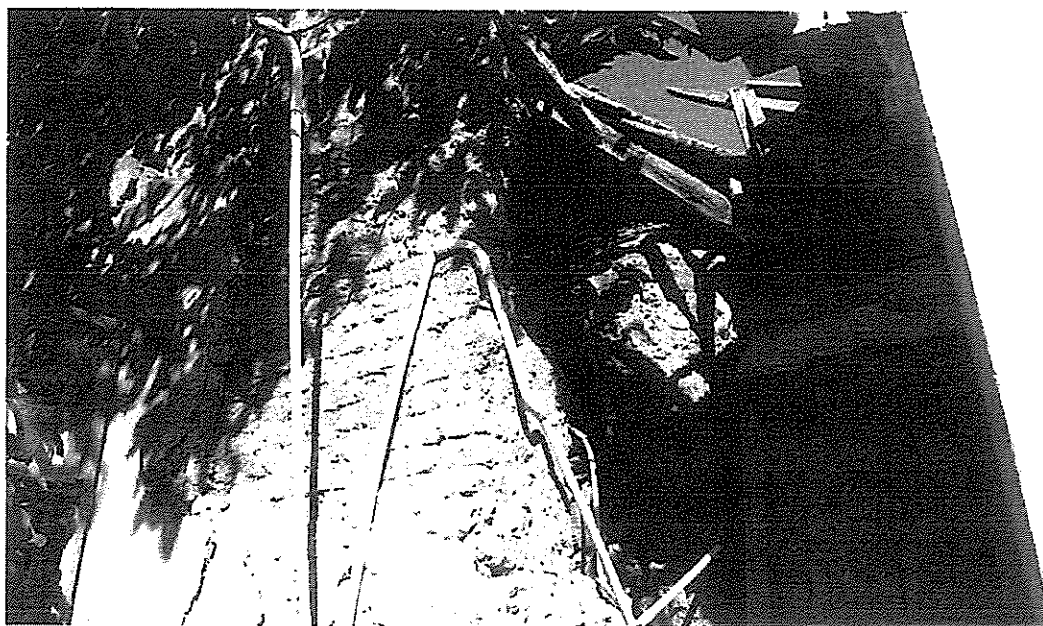
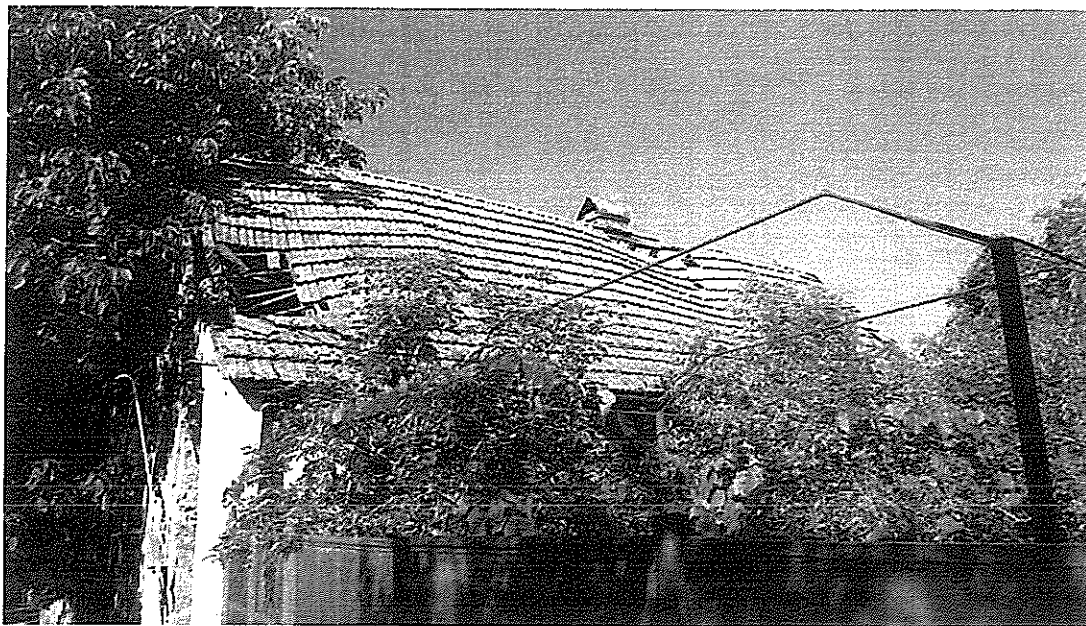
Ing.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR




S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003

ANEXE

Anexa -Fotografii proprietate imobiliara subiect







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400392 Duceștii Noi

Nr. cerere	155061
Ziua	06
Luna	08
Anul	2020
Cod verificare 100087073439	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 955

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Duceștii Noi, Nr. 397, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 111-112/b	1.583	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 111-112/b	Loc. Duceștii Noi, Nr. 397, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6027 / 25/10/1988		
Contract De Cumparare nr. 0,-		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/1583 1) STATUL ROMAN, asupra rest teren, in administrarea operativa a Consiliului popular Comunal OBSERVATII: (provenita din conversia CF 955)	A1
125174 / 15/10/2009		
Act Administrativ nr. 3362, din 12/10/2009 emis de PRIM DUDESTII NOI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Decret 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 111-112/b	1.583	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.583	-	-	111-112/b	curte și grădina

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 111-112/b	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
06-08-2020

Data eliberării,
//

Asistent Registrator,
CORINA - ILEANA CALAPIS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

10 AUG 2020