



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



---

## HOTĂRÂREA

Nr. 9 din 30.01.2019

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 400487 Dudeștii Noi lui Vasile BAIȚ și soției Elena BAIȚ**

Având în vedere prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) art. 7 alin. (2), din Codul civil,
- c) art.6, alin.1 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare,
- d)art.36 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar

Analizând cererea cererea lui Vasile BAIȚ, înregistrată cu nr.1/22.01.2019, luând în considerare raportul de evaluare nr. 3/16.01.2019, a MS-CAD S.R.L.

În temeiul prevederilor (H.C.L.) nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.452/2019, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului, înregistrat sub nr.451/2019,

c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, a Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi,

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (3), art.121, art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.**

**Art. 1. – Se înscrie dreptul de proprietate privata a comunei Dudeștii Noi in cartea funciara nr.400487 Dudeștii Noi, cad.390-391/2.**



**Art. 2. –** Se aprobă vânzarea către Vasile BAIȚ și Elena BAIȚ, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Cerbului, nr.8 având o suprafață de 1000 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 3/16.01.2019 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **14.016 lei + TVA**.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 36 luni cu un avans de minim 25 % din preț la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii terenului se vor perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscris ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 25% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Contractul de concesiune se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

**Art. 3. -** (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 30 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.

**Art. 5. -** Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU să semneze oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

**Art. 6. -** Sumele obținute din vânzarea acestor terenuri vor constitui venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

**Art. 7. -** Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Vasile BAIȚ, lui Elena BAIȚ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ**

.....


Ion GOȘA

**Contrasemnează:**

**SECRETARUL COMUNEI DUEȘTII NOI**

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotriva-, 0 voturi abțineri - din 12 consilieri locali prezenți.





# Raport de evaluare nr.03

16.01.2019

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Cerbului, nr. 8, categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 400487 Dudeștii Noi, Nr. Top 390-391/2.
- acces asfaltat
- suprafața: 1.000 mp, front stradal aproximativ: 25 m, adâncime: 40 m
- proprietar: Statul Român

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 09.01.2019 – 14.01.2019

Data inspecției/vizionării: 09.01.2019

Data evaluării: 09.01.2019

Data raportului: 16.01.2019

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,6722 lei (09.01.2019)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Extracția de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 400487	Extracția de pe piață	3.000	14.016

3,0 EUR/mp

**V = 3.000 Euro echivalent 14.016 lei**

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

Ing. Șuteu 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 oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	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.....	7
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. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.....	7
3.3.Descrierea terenului .....	8
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței .....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei .....	9
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	11
5.Analiza celei mai bune utilizări .....	11
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	11
6.Evaluarea proprietății.....	12
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	12
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
7.1.Analiza rezultatelor.....	16
7.2.Concluzia asupra valorii .....	16
8.Anexe.....	16

## 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 niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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.Șuteu 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**

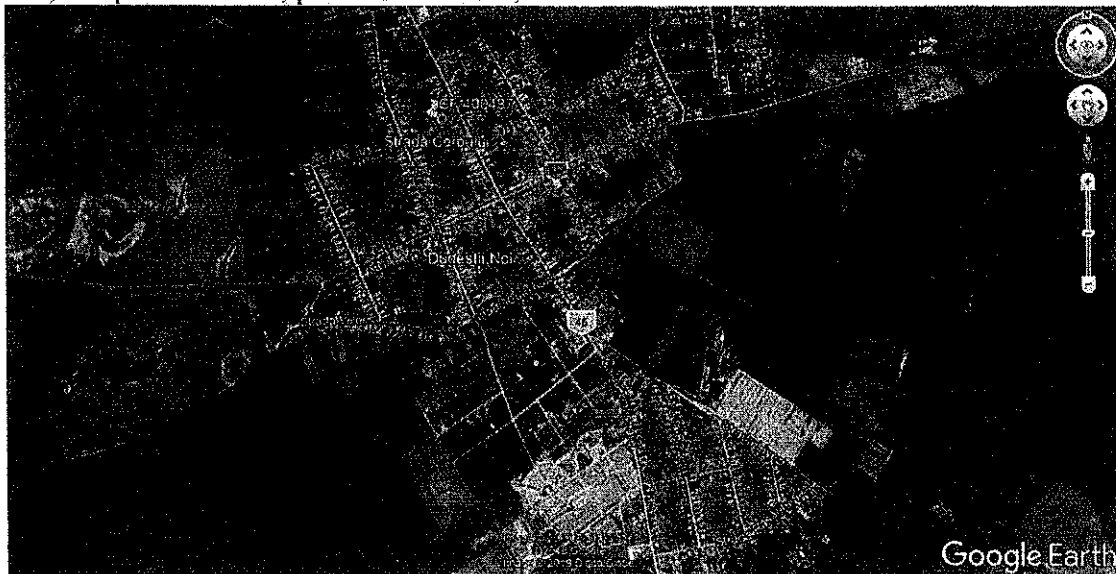
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea **clientului** Bait Vasile.
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

### **2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE**

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

### **2.(d) Identificarea proprietății evaluate**

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041, pe strada Cerbului, nr.8.



## 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 2018-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).*

## 2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **09.01.2019 – 16.01.2019**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **09.01.2019** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **09.01.2019**.
- Data raportului: **16.01.2019**

## 2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

## 2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF(teren și construcție) – cerere 6663/15.01.2019 - **Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

## 2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietarii construcției existente pe teren 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 prezentei 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 proprietarii construcției existente pe teren, 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
- 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, 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**

- Opinia 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. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

#### **2.(k) Declarația de conformitate a evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)**

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2018 și anume:
  - ✓ SEV100-Cadrul General
  - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
  - ✓ SEV102-Implementare
  - ✓ SEV103-Raportare
  - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
  - ✓ 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 conform Standardelor de Evaluare Anevar-2018: 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 4,6722 lei/1EUR, cursul BNR la 09.01.2019.
- 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,vecinătăți și localizare.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

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 Satchinez, 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.

### 3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

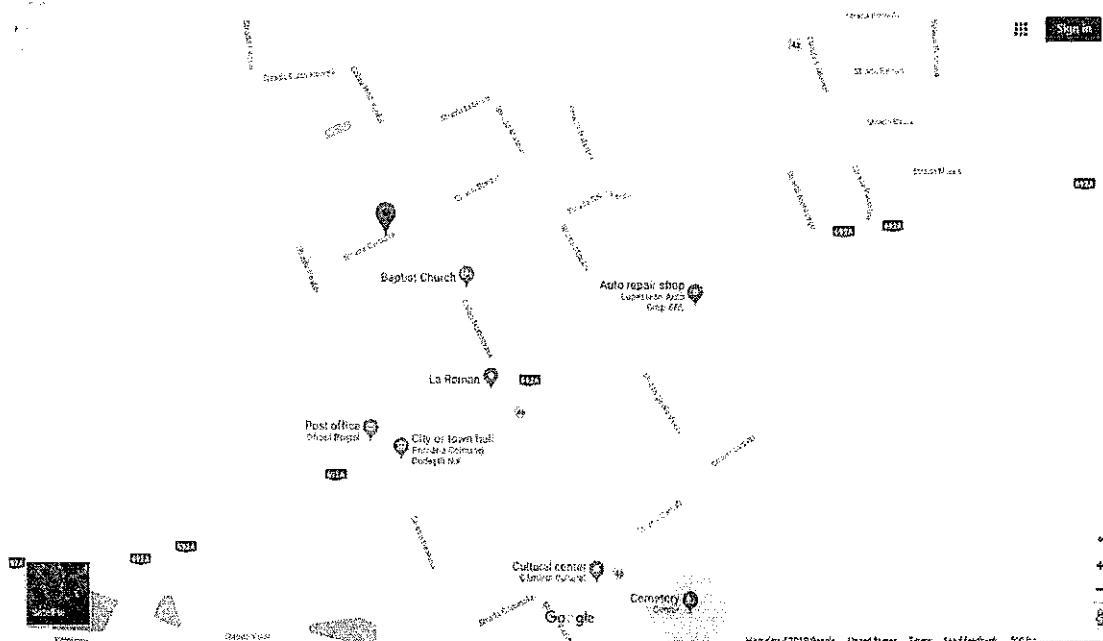


Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe strada Cerbului, nr.8.

- ✓ Proprietar: Statul Român
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400487 Dudeștii Noi -Anexa nr.1
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 390-391/2
- ✓ Drept de concesiune pe durata existenței construcțiilor în favoarea Bait Vasile și soția Bait Elena.

### 3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1000 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 25,0 m la strada Cerbului.



Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, prima stradă la stânga de pe Str. Hodoniului, după intersecția cu Calea Sânandreiului.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de alimentare cu apă ;
- rețea de energie electrică ;

Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

Pe teren există o construcție P+M, zidărie din cărămidă, cu planșee din beton, sarpanta de lemn și învelitoare din țigla, tamplarie PVC cu geam termopan, fără termosistem la fațadă.

Proprietari asupra construcției : Bait Vasile și soția Bait Elena

Asupra construcției este înscris drept de ipotecă în favoarea: BCR S.A.

### 3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și 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.

Pentru delimitarea și identificarea unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: **Teren construit.**

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 1.000 mp

3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în comuna Dudeștii Noi.

**Concluzie:**

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 – 1000 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

##### 4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara și granița cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

##### 4.2. Analiza ofertei

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

**Aria pieței**

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în Comuna Dudeștii Noi.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/casa-individuala-dudestii-noi-120-mp/780863757e686756.html>

**publi24.ro**  
căutăm imobiliar

Contul meu ★ Favorite Livrare Gratuită ? Ajutor

Casa individuala dădești noi 120 mp  
Târnăvești, Județul Harghita

63 000 EUR

0757363916

Mapă Fa etichetă

Vizualizare 100%

Raportează

**Axa Consulting Timisoara**

☎ Telefon validat  
Văzi toate anunțurile

Unirește

Distribuie anunțul pe



Teren cu suprafața de 600 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P, suprafața construită 120 mp, utilități: curent, apă. Preț: 63.000 Euro negociabil

<https://www.olx.ro/oferta/casa-constructie-noua-ID6g0VK.html#a6d5a8e395>



65 000 €  
negociabil

Trimite mesaj

0784 207 362

Dădești, Harghita, Județul Harghita  
Vezi pe hartă

Fără clasă

Pe 2018-07-2019

Anunțurile utilizatorului

**Casa construcție nouă**

Dădești, Harghita, Județul Harghita Adăugat La 08:46, 7 februarie 2019, Număr anunț: 92474926

Modifică anunțul | Repostează

Prezintă anunțul

Actualizează anunțul

Opriți de	Proprietar	Cămin	3 camere
Suprafața totală	130 m <sup>2</sup>	Acumulați în construcție	Nemobilată / nouă
Facilități	Relicarcă și poți câștiga un Samsung Galaxy Note8		

Casa construcție nouă finalizată interior, exterior izolat, semifinisată.



Teren de 1,035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd = 160 mp, construcție la gri, cu parterul finisat. Preț: 65.000 Euro negociabil.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/Casa-de-vanzare-Dudestii-Noi-judetul-Timis/78086674706e655e.html>

publi24.ro  
CASA DE VANZARE

Contul meu ★ Favorite Livrare Gratuită ? Ajutor

0766214430

Casa de vanzare dudestii noi, judetul timis

65 000 EUR

0766214430

📍 Tros, Dudestii Noi

Mesaj

Factura

Vizualizari: 843

Raporteaza

Gălan Meloa

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/Casa-de-vanzare-Dudestii-Noi-judetul-Timis/78086674706e655e.html>

Teren de 800 mp cu casa în regim de înaltimă P+M, la gri, Scd =240 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:65.000 Euro negociabil.

#### 4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Activitatea pieței imobiliare este cíclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

#### 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

##### 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 1.000 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N a localității Dudestii Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (strada Cerbului).

Utilități disponibile: apă, curent.

**Concluzie:** CMBU a terenului în cazul de față este teren construit, cu construcția existentă în prezent.



## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit Extracția de pe piață .

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

### 6.1. Metoda extracției de pe piață

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;

- valoarea construcțiilor este mică ( îndeosebi în mediul rural ); și

- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

**Procedura:** Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

**Aplicabilitate:** Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

**Restricții:** Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

**Sursa:** Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

**Descrierea proprietății imobiliare:** Teren înscris în CF 400487 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă , tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan.

**Utilități:** apă, curent. Suprafața parcelei de teren este  $S = 1.000$  mp. Forma parcelei : regulată.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2018-2019 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-individuala-dudestii-noi-120-mp/780863757e686756.html>

Teren cu suprafața de 600 mp cu casa finalizata în regim de înaltim P, suprafata construita 120 mp, utilitati: curent, apa. Preț: 63.000 Euro negociabil

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	120 mp					
Scd	120 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	37.512,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	585,2 lei/mp	1	585,2 lei/mp	491,8 lei/mp	59.011,8 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	52.553,9 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	9.358,0 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	11.808,4 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	94.810,1 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>265.054,8 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>265.055,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut Euro</b>						<b>56.730 EURO</b>

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 56.700 Euro (1 Euro=4,6722 lei)

Teren de 1,035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =160 mp, construcție finisată la parter. Preț: 65.000 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	90 mp					
Mansarda	70 mp					
Scd	160 mp					

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC V2	520,6 lei/mp	1	520,6 lei/mp	437,5 lei/mp	39.373,1 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	584,6 lei/mp	1	584,6 lei/mp	491,3 lei/mp	44.213,4 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT24M	304,0 lei/mp	1	304,0 lei/mp	255,5 lei/mp	17.882,4 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	30.656,5 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	7.018,5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	8.856,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	71.107,6 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	30.651,4 lei
Finisaj scară	SCAMAZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>252.894,7 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>252.895,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut Euro</b>						<b>54.128 EURO</b>

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

**CIN= 54.100 Euro** (1 Euro=4,6722 lei)

■ Teren de 800 mp cu casa în regim de înălțime P+M, la gri, Scd =240 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:65.000 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
PARTER	150 mp					
Mansarda	90 mp					
Scd	240 mp					

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC V2	520,6 lei/mp	1	520,6 lei/mp	437,5 lei/mp	65.621,8 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	584,6 lei/mp	1	584,6 lei/mp	491,3 lei/mp	73.689,1 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT24M	304,0 lei/mp	1	304,0 lei/mp	255,5 lei/mp	22.991,6 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	39.415,5 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	28.443,0 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	23.414,3 lei
Finisaj scară	SCAMOZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>256.710,8 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>256.711,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut Euro</b>						<b>54.944 EURO</b>

Uzura fizică estimată : 0 %

**CIN= 54.900 Euro** (1 Euro=4,6722 lei)

Pe baza informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere a fost stabilită în urma discuțiilor cu agențiile imobiliare care administrează ofertele, 10-15%):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	63.000	58.590	200	56.700	1.890	600	3,2
C2	65.000	57.200	160	54.100	3.100	1.035	3,0
C3	65.000	57.200	240	54.900	2.300	800	2,9

**Concluzie:** În opinia evaluatorului, valoarea unitară a unui teren construit de 1.000 mp este 3,0 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$V = 1.000 \times 3,0 = 3.000$  (Euro)

**Concluzie:**

**Valoarea proprietății imobiliare estimată prin metoda extracției de pe piața este:**

**$V = 3.000$  EUR echivalent a 14.016 lei.**

## 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 - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2018 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr. crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF 400487	Extracția de pe piață	3.000	14.016

Pentru aplicarea metodei comparația directă s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 3.000 Euro, echivalent 14.016 lei.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

**V = 3.000 EUR echivalent 14.016 lei, preț unitar 3,0 EUR/imp**

**Valorile exprimate nu contin TVA**



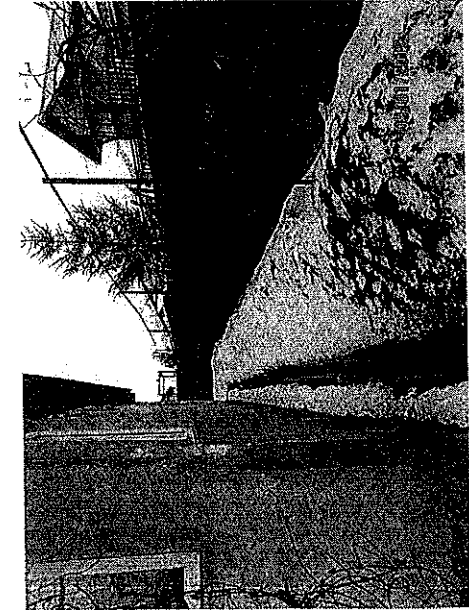
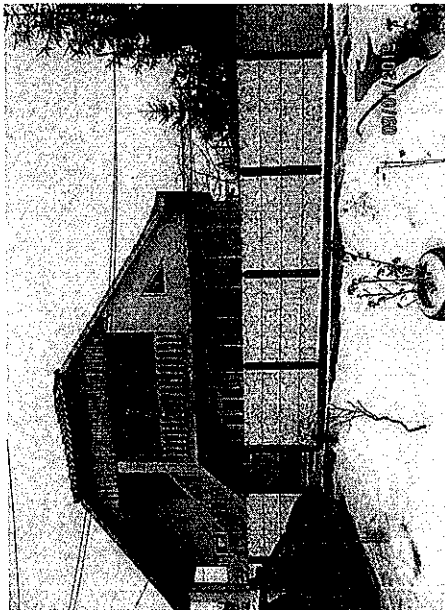
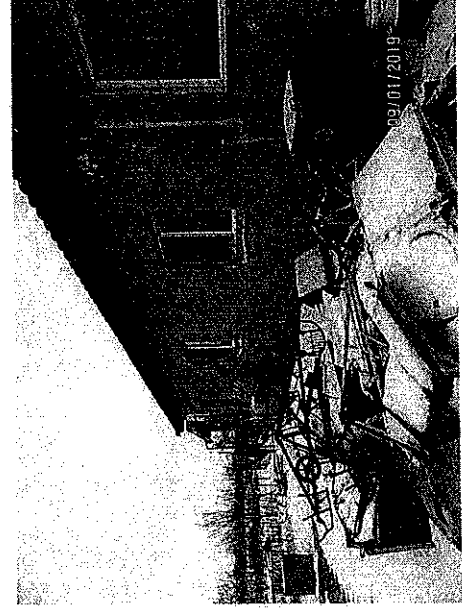
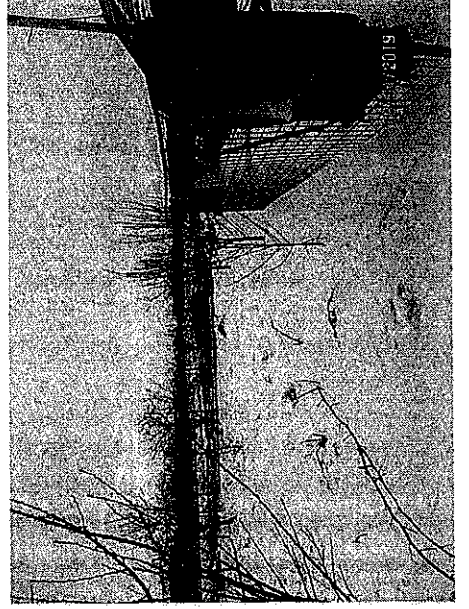
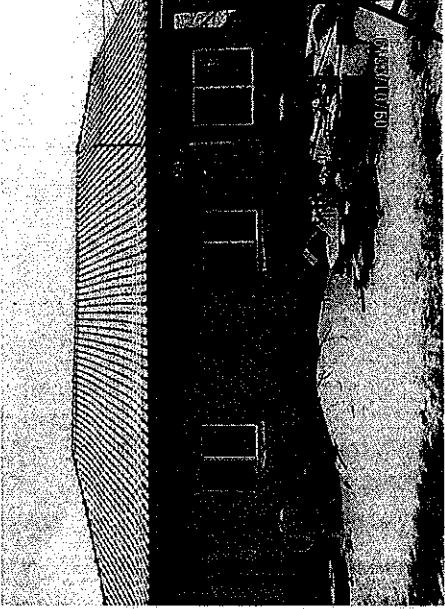
Ing. Suteu Vasile Mircea  
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475  
Membru Titular ANEVAR



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

## 8. ANEXE

Anexa nr.1 - Extrase CF  
Anexa nr.2 - Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400487 Duceștii Noi



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2009

Adresa: Loc. Duceștii Noi, Str Cerbului, Nr. 8, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 390-391/2	1.000	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 390-391/2	Loc. Duceștii Noi, Str Cerbului, Nr. 8, Jud. Timiș	casa parter + mansarda

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>25999 / 18/11/1998</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu nr 4486/1980, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
<b>23404 / 21/09/2001</b>		
Construire nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>BAIT VASILE</b> , si sotia 2) <b>BAIT ELENA</b> , bun comun	A1.1
<b>162047 / 17/12/2009</b>		
Act Notarial nr. 3665, din 16/12/2009 emis de NP DOROS ADELA-ANA;		
B3	Interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) <b>B.C.R. SA</b>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>25999 / 18/11/1998</b>		
Contract Concesiune nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata existentei constructiilor 1) <b>BAIT VASILE</b> , si sotia 2) <b>BAIT ELENA</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
<b>162047 / 17/12/2009</b>		
Act Notarial nr. 3665, din 16/12/2009 emis de NP DOROS ADELA-ANA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18387 EUR+ dobandzile aferente ,alte costuri și comisioane ,precum și cheltuielile de orice fel legate de	A1.1





Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită	A1.1
	1) <b>B.C.R. SA</b>	



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 390-391/2	1.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.000	-	-	390-391/2	curte și grădina

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 390-391/2	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa parter + mansarda

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța Interna nr.5126745/15-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
15-01-2019

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
CRISTINA KAKUJA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

16 IAN. 2019

