



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 41 din 27.03.2024

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401417 comuna Dudeștii Noi, str. Remus, nr.5, din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi

Având în vedere prevederile art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Conform raportului de evaluare nr.47 din martie 2024, înregistrat la instituția noastră cu nr.5515/07.03.2024 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.5938/2024, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (1) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.5939/2024, 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, URDES îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – (1) Se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi asupra terenului înscris în C.F. nr.401417, nr.top 401447 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Remus, nr.5.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 48.010 lei a terenului înscris în C.F. nr.401417 Dudeștii Noi, nr.top.401417, cu o suprafață de 690 mp, conform raportului de evaluare nr.47 din martie 2024, înregistrat la instituția noastră cu nr.5515/07.03.2024 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

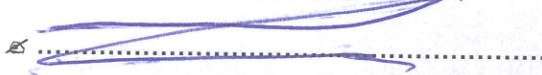
Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401417 Dudeștii Noi, nr.top.401417 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 690 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Remus, nr.5 cu prețul de 48.010 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.5515/07.03.2024.

Art. 3. - (1) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenul propus spre vânzare se notifică, prin intermediul secretarului general al comunei, de intenția comunei de vânzare a acestor terenuri.

(2) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare răspund în termen de 15 zile de la data primirii notificării dacă uzează sau nu de dreptul de preempțiune. În situația în care aceștia nu răspund în termen se consideră că nu uzează de dreptul de preempțiune.

Art. 4. - 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, se aduce la cunoștință publică prin afișare, **proprietarilor construcțiilor** menționați în anexă, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Adrian - Leonida CAPSALI

Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 9 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 9 consilieri locali prezenți

PRIMĂRIA COMUNEI
DUDEȘTII NOI
INTRARE / IESIRE
NR. 5575 / 07.03.2024



Raport de evaluare nr.47

Teren construit situat în comuna Dudești, lotul nr. 5
CF 401417, județul Timiș

Martie 2024

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. Remus Nr.5 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401417Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 401417
- acces drum pietruit ;
- suprafața: 690 mp ;
- proprietar : Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 05.03.2024-06.03.2024

Data inspecției/vizionării: 05.03.2024

Data evaluării: 06.03.2024

Data raportului: 06.03.2024

Țurs valutar valabil: 1 EURO=4,97 lei

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.

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF401417Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	9.660	48.010

$V_{\text{teren}} = 9.660 \text{ Euro echivalent } 48.010 \text{ lei}$
Valorile indicate nu conțin TVA

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	6
2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	/
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.	8
3.3. Descrierea terenului	9
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4. Analiza pieței	10
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)	11
4.2. Analiza ofertei	11
4.3. Analiza echilibrului pieței.....	14
5. Analiza celei mai bune utilizări.	15
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	15
6. Evaluarea proprietății	15
6.1. Metoda extracției de pe piață	15
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
7.1. Analiza rezultatelor	19
7.2. Concluzia asupra valorii	19
8. Anexe	19

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 Natională 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 Comuna Dudești Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și proprietarul construcției: Lupastean Daniel Emanuel

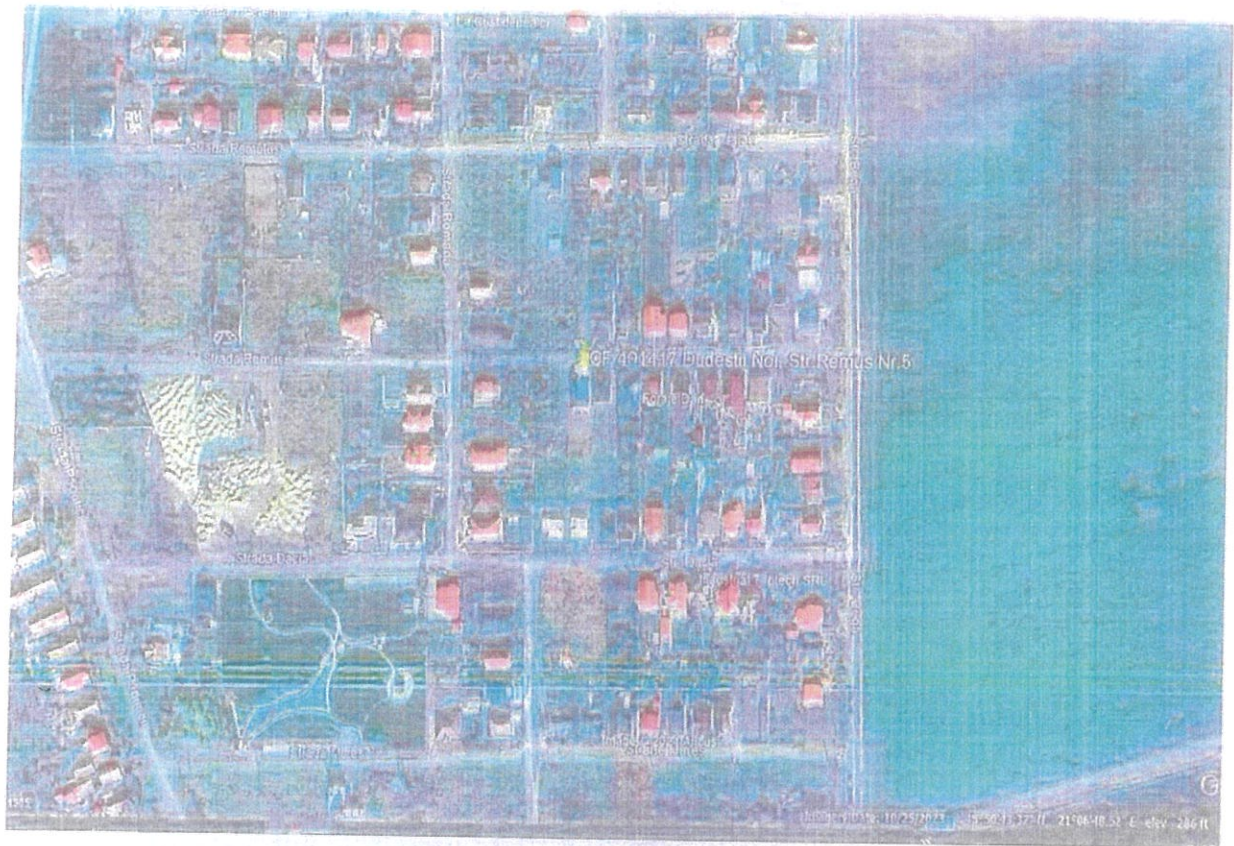
2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localității Dudești Noi, cod postal 307041.





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 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 05.03.2024-06.03.2024
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 05.03.2024 și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 06.03.2024
- Data raportului: 06.03.2024

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.(b) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
-> www.imobiliare.ro, www.compu.ro, www.pulb74.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudești 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 și o perioadă de timp după data evaluării, atata timp cât condițiile din piața nu suferă modificări drastice, care ar impune o nouă evaluare.
- 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-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General;
 - ✓ SFV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare ;
 - ✓ 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 conform Standardelor de Evaluare Anevar-2022: 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 4,97 lei/1EUR, cursul BNR la 05.03.2024
- 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 Dudești Noi, județul Timiș.

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 localității Dudeștii Noi, str. Remus Nr.5 , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401417 Dudeștii Noi
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 401417



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401417 Dudeștii Noi

Nr. Cerere 302225
Zisă 28
Lună 11
Anul 2023

Cod verificare
100:61344984



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str Remus, Nr. 5, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața ^m (mp)	Observații / Referințe
A1	401417	690	Teren neîncreșmuit; Teren intravilan neîncreșmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1 1	401417-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str Remus, Nr. 5, Jud. Timiș	Nr. niveluri:2; S. construită la sol 112 mp; S. construită desfășurată:224 mp. Casa în regim de înălțime P+1G, anul construcției 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173193 / 10/12/2010 Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudeștii noi (act administrativ nr. 116304/25-06-2010 emis de acpi tim ș); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legc. cota actuală	A1
1) COMUNA DUDEȘTII NOI ÎN ADM CONS LOCAL AL COM DUDEȘTII NOI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401417/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 130345 din 15/09/2010.	
302225 / 28/11/2023 Act Administrativ nr. R11733, din 23/11/2023 emis de comuna DUDEȘTII NOI; Inscris Sub Semnătura Privată nr. doc.cad.302225, din 28/11/2023 emis de Gherosim Valeriu Persoana Fizică Autorizată; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1 1
1) LUPAȘTEAN DANIEL-EMANUEL	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
64794 / 04/05/2011 Inscris Sub Semnătura Privată nr. contract privind atribuirea în folosință gratuită și concesionarea unei suprafețe de teren în vederea construcției unei locuințe în temeiul Legii 15/2003, nr.1125, din 12/04/2011,	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚA gratuită pe durata existenței construcției, asupra 300 mp teren, în temeiul Legii 15/2003, în fav.	A1
1) LUPAȘTEAN DANIEL - EMANUEL	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe perioada existenței construcției, asupra 390 mp teren în fav.	A1
1) LUPAȘTEAN DANIEL - EMANUEL	

- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 390 mp teren în favoarea lui Lupastean Daniel Emanuel

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 690 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front stradal : 15 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Paduricii-Str.Remus
Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apă-canal;

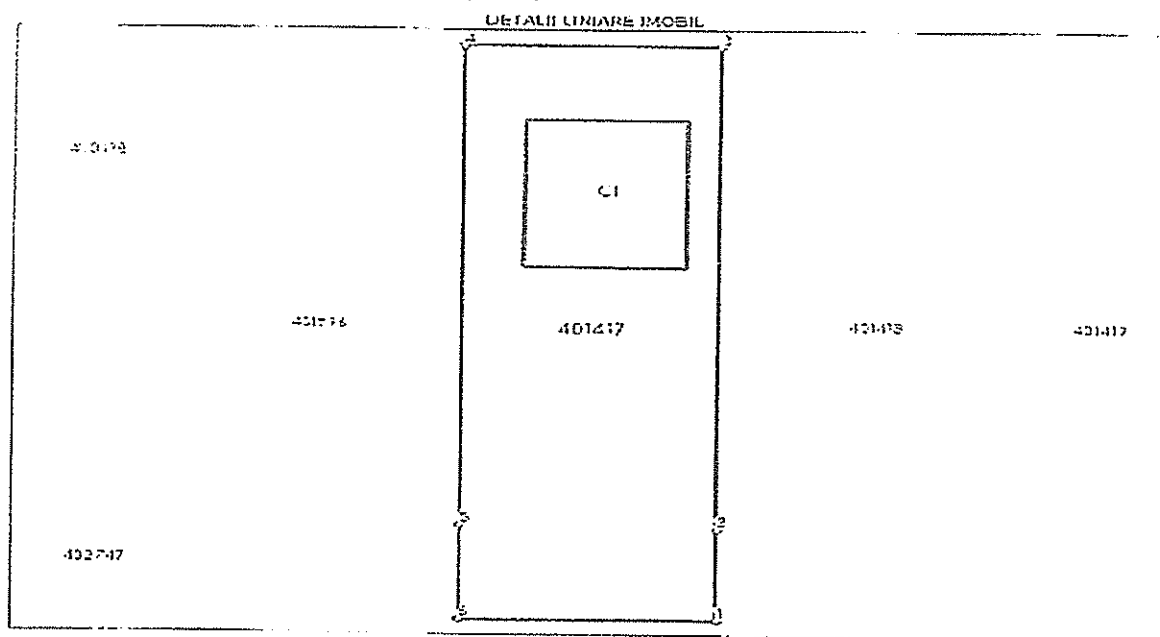
Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

Carte Funciară Nr. 403/27 Comuna/Oras/Municipiu. Dadesth Nr. Anexa Nr. 1 La Parcea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
401417	690	Teren intravilan neînproimuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Id. Cr.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taie	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	690	403/1/1; 403/2;407/2; 408	63	-	

Date referitoare la construcții

Cr.	Număr	Destinație construcție	Suprat (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	401417-C1	construcții de locuințe	112	Cu acte	S. construită la solul 112 mp, S concesiune deasurată 224 mp; Casa în regim de înalțime P. 6. Anul construirii 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l= (m)
1	2	7.267
2	3	38.733
3	4	15.0

Pe teren exista o constructie P+M, casa familiala din zidarie din cărămidă, cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tabla, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Sc = 112 mp, Scd = 224 mp
Proprietari asupra constructiei : Lupastean Daniel Emanuel.



3.4. 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 pieței

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: 690 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 - 800 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.

 Suprafața teren $S_t = 960$ mp, Suprafața construită $S_c = 123$ mp, $S_{cd} = 246$ mp, casa în regim P+M, anul construcției 2004, Preț ofertă 170.000 euro.

Casa individuala in Dudesti Noi, 2 fronturi stradale

170 000 EUR 8956m²

0754200504



Bună ziua! Interesează-te de această proprietate! Mai este valabil!

Adaugă favoritul

Compartă pe Facebook

Facebook

Vizualizează

Reportează

publi.ro

Costul m...



Specificații

Suprafata utila	190,0 m ²	Suprafata terenului	960,0 m ²
Suprafata construita	248,6 m ²	Numar camere	4
Numar bai	2	Anul constructiei	2004
Stadiul constructiei	Finalizat	Numar niveluri	0
Locuri parcare	2	Structura de rezistenta	caramida
Invelitoare acoperis	Tigla	Numar bucatarii	1
Numar balcoane	3	Numar garaje	1
Numar terase	1	Suprafata terase	66 m ²
Disponibilitate proprietate	Termenul de eliberare v...	Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloc...
Utilitati generate	Apă, Canalizare, CĂTV, C...	Sistem incalzire	Calorifera, Cătrată proprie

Suprafata teren St = 735mp, Suprafata construita Sc = 120mp, Scd = 194mp casa in regim P+M, fara finisaje, pret oferta 97.000 euro.

publi24.ro

Contul meu [+ Adauga anunt](#)

Totul pe aici

Totul pe aici

21. Anuntul meu in Dezvoltare / Casa Noua / 6024

Casa de vanzare

97 000 EUR negociabil

808m²

0739264802

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

[Adauga huse ?](#)

[Contacteaza vânzătorul](#)

[Fă cutie](#)

publi24.ro

Contul meu

1 / 10

Specificatii

Suprafata utila 120,0 m²

Descriere

Vand casa P+M in loc Dudesii Noi. La doar 14km de Timisoara, casa fiind situata intr-un cartier rezidential. Supraf terenului este de 735mp. Front strada de 15mp. Supraf desfasurata este de 194mp. Supraf construita este de 120mp. Casa este la rosu, are geamuri termopan, usi ext si instalatie electrica trifazica. Parter: living, dormitor, baie, bucatarie, camera si camera centrala. Mansarda: trei dormitoare, un dressing, baie.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0739264802

Suprafata teren = 1000mp, suprafata desfasurata Scd = 166mp, casa in regim P+M, pret oferta 110.000 euro, anul constructiei 2015;

imobiliare.ro

Casa individuala, 4 camere, Su = 140mp, St = 1000mp, Dudestii Noi

110.000 €

Timisoara, zona Extensii Nord - Viciu Pădă

Salvează

0356 456 333
Apeluri scurte

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Twitter, LinkedIn

Casa individuala, 4 camere, Su = 140mp, St = 1000mp, Dudestii Noi

Salvează

0356 456 333
Apeluri scurte

Lele si ferestrelor termopan contribuie la eficienta energetica a locuintei, iar profilul PVC asigură durabilitate si rezistență în timp. Acoperșul din țigă metalică adaugă un plus de eleganță și protecție împotriva intemperiei.

Vezi mai mult

Specificații

Caracteristici	Valori	Anul constructiei
4 camere	4	2015
Suprafata teren	1000 mp	
Suprafata utila	140 mp	
Invelitoare acoperis	Tigla	
An constructiei	2015	
Regimul de folosinta	Parter	

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade successive 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. AVALUAREA CEEI 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 690 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudeștii Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum pietruit

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

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 proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 401417Dudeții Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, finisaj termosistem Sc = 112 mp, Scd = 224 mp

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 690 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 2023-august 2024 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

 Teren cu suprafața de 960 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P+M, suprafața construită 246 mp, utilități: curent, apa. Preț: 170.000 Euro negociabil


CALCUL CIN

NIVEL		SUPRAFAȚA construită				
PARTER		123 mp				
Mansarda		123 mp				
Scd		246 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 BSV3	967.8 lei/mp	1	967.8 lei/mp	813.3 lei/mp	100,033.1 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR30PFS	1,525.4 lei/mp	1	1,525.4 lei/mp	1,281.8 lei/mp	157,667.4 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZIDCAR30M	795.4 lei/mp	1	795.4 lei/mp	668.4 lei/mp	82,213.6 lei
Învelitoare	INVTIG	695.1 lei/mp	1	695.1 lei/mp	584.1 lei/mp	86,215.8 lei
Instalație electrică	ELINGR	242.0 lei/mp	1	242.0 lei/mp	203.4 lei/mp	50,026.9 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9,486.8 lei/mp	1	9,486.8 lei/mp	7,972.1 lei/mp	15,944.2 lei
Instalații încălzire	INCCONV	252.9 lei/mp	1	252.9 lei/mp	212.5 lei/mp	52,280.2 lei
Finisaj	FOBFS	1,688.3 lei/mp	1	1,688.3 lei/mp	1,418.7 lei/mp	331,559.4 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						880,120.1 lei
Cost de înlocuire brut						880,120.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						177,087 EURO

CIB = 177.087 euro
an construcție 2004
CIN = 149.220 euro

Df=27.867 euro uzura fizică estimată funcție de vechimea construcției

Uzura fizica estimata : 13 % , an constructie 2004, CIN= 149.220 Euro


 Teren de 735 mp cu casa în regim de inaltime P, Scd =194 mp, construcție nefinisata. Pret: 97.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		120 mp				
Mansarda		74 mp				
Scd		194 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(fundajii)	FCBS V3	508.0 lei/mp	1	508.0 lei/mp	426.9 lei/mp	51,226.9 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR30PFS	1,645.4 lei/mp	1	1,645.4 lei/mp	1,382.7 lei/mp	165,922.7 lei
Zidărie mansarda	7ZIDCAR30M	1,145.4 lei/mp	1	1,145.4 lei/mp	962.5 lei/mp	71,226.6 lei
Invelitoare	INVTL	582.0 lei/mp	1	582.0 lei/mp	489.1 lei/mp	70,426.9 lei
Instalatie electrica	ELINGR	242.0 lei/mp	1	242.0 lei/mp	203.4 lei/mp	39,452.1 lei
						398,255.1 lei
Cost de inlocuire brut						398,255.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						83,776 Euro

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă, nefinisata)
CIN= 83.776 Euro ;

 Teren de 1000 mp cu casa în regim de inaltime P+M, finalizata, Scd =168 mp, Pret:110.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
Infrastructura(fundalii)	FC BSV3	927.8 lei/mp	1	927.8 lei/mp	779.7 lei/mp	65,491.8 lei
Zidarie portanta parter	7ZIDCAR37PFS	1,475.4 lei/mp	1	1,475.4 lei/mp	1,239.8 lei/mp	104,145.9 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZICCAR37M	995.4 lei/mp	1	995.4 lei/mp	836.5 lei/mp	70,263.5 lei
Finisaj obisnuit	FOBS	1,688.3 lei/mp	1	1,688.3 lei/mp	1,418.7 lei/mp	119,174.1 lei
Finisaj ext termosistem	FTERMIG10	995.5 lei/mp	1	995.5 lei/mp	836.6 lei/mp	42,162.4 lei
Invelitoare	INVTIG	794.1 lei/mp	1	794.1 lei/mp	667.3 lei/mp	67,264.9 lei
Instalatii incalzire	INCCONV	179.3 lei/mp	1	179.3 lei/mp	150.7 lei/mp	25,312.9 lei
Instalatii electrice	ELING	162.0 lei/mp	1	162.0 lei/mp	136.1 lei/mp	22,870.6 lei
Instalatii sanitare	DUSLAWCS	9,486.8 lei/mp	1	9,486.8 lei/mp	7,972.1 lei/mp	15,944.2 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						536,809.8 lei
Cost de inlocuire brut						536,810.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						108,010 EURO

CIB = 108.010 euro

An constructie 2015 , Df = 15.660 euro, uzura fizica estimata functie de vechimea constructiei

CIN = 92.350 euro

Uzura fizica estimata : 15 % , CIN=92.350 Euro ;

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in baza discutiilor cu agentiile imobiliare care administreaza ofertele si este 3,5% - 4,5 %):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	170.000	162.660	246	149.220	13.440	960	14
C2	97.000	94.000	194	83.776	10.224	735	14
C3	110.000	107.350	168	92.350	15.000	1.000	15

Comparabila C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduala este considerat 14 euro/mp. Si pentru proprietatea subiect , descrisa prin CF 401417 Dudestii Noi.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 690 mp * 14 euro/mp = 9.660 euro

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, str. Remus Nr. 5, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2022 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401417 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	9.660	48.010

Pentru aplicarea extracției de pe piață, s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

Vt= 9.660 EUR echivalent cu 48.010 lei
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

Fotografii





