



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 43 din 09.04.2024

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401417 Dudeștii Noi
lui Daniel-Emanuel LUPĂȘTEAN și soției Aurelia LUPĂȘTEAN**

Conform notificării comunei Dudeștii Noi înregistrată cu nr.6176/29.03.2024 și a cererii lui Daniel-Emanuel LUPĂȘTEAN, înregistrată cu nr.6291/03.04.2024, solicită cumpărarea terenului de 690 mp, conform raportului de evaluare nr. 47 din martie 2024, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 5515/07.03.2024, deșus la dosar .

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 59/2005 privind stabilirea criteriilor de departajare în vederea atribuirii de terenuri tinerilor pentru construirea unei locuințe conform Legii 15/2003, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 6/2011 privind atribuirea de terenuri tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003, H.C.L.nr.41/27.03.2024 *privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.401417*, comuna Dudeștii Noi, str.remus, nr.5, din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi,

Conform art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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.6406/2024, 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. 6407/2024, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiei de specialitate ECOF, 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 aprobă vânzarea către Daniel-Emanuel LUPĂȘTEAN și soției Aurelia LUPĂȘTEAN, denumiți în continuare cumpărători, ai terenului, proprietatea privata a comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Remus, nr. 5, înscris în C.F. 401417 Dudeștii Noi, nr. cadastral 401417 având o suprafață de 690 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Suteu Vasile Mircea nr.47 din martie 2024, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 5515/07.03.2024, pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **48.010 lei + TVA.**

(2) Plata se va face în 12 rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, sau prin virament bancar, în termen de 10 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

(3) Pentru diferența de 75% plus 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 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 nr.1125/12.04.2011 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.

(6) În cazul neplății avansului sau a prețului integral în termen de maxim 90 zile de la adoptarea hotărârii, va înceta de drept prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la ultima zi a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,01% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Dudeștii Noi poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

Art. 3. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

Art. 4. - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

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 publică, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Daniel – Emanuel LUPĂȘTEAN, Aurelia LUPĂȘTEAN, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

✍

Sorin – Sergiu COSTIC



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

PRIMĂRIA COMUNEI
DUDEȘTII NOI
INTRARE / IESIRE
NR. 5575 / 02.03.2019



Raport de evaluare nr.47

de teren construit situat în comuna Dudești Noi, județul Iași, Nr. 3
CP 40149 / județul Iași

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

Curs 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 contin 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).....	7
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 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

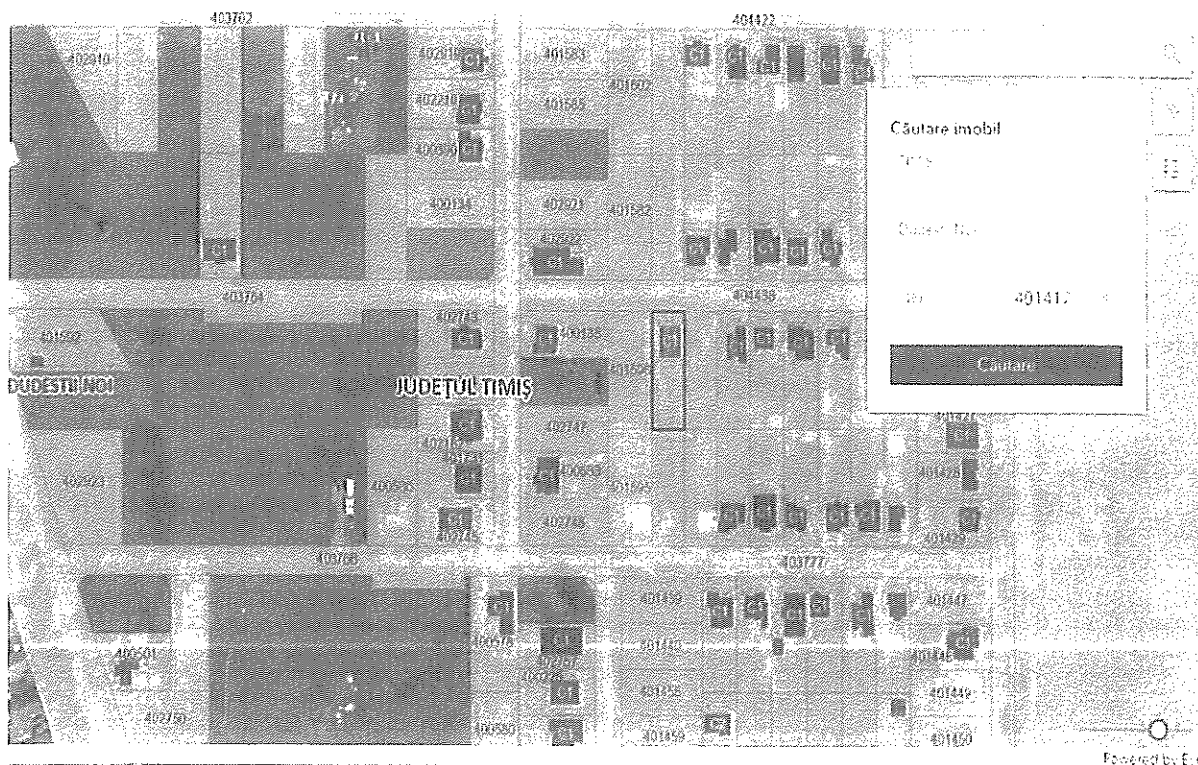
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Dudeștii Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și proprietarul construcției: Lupastean Daniel Emanuel

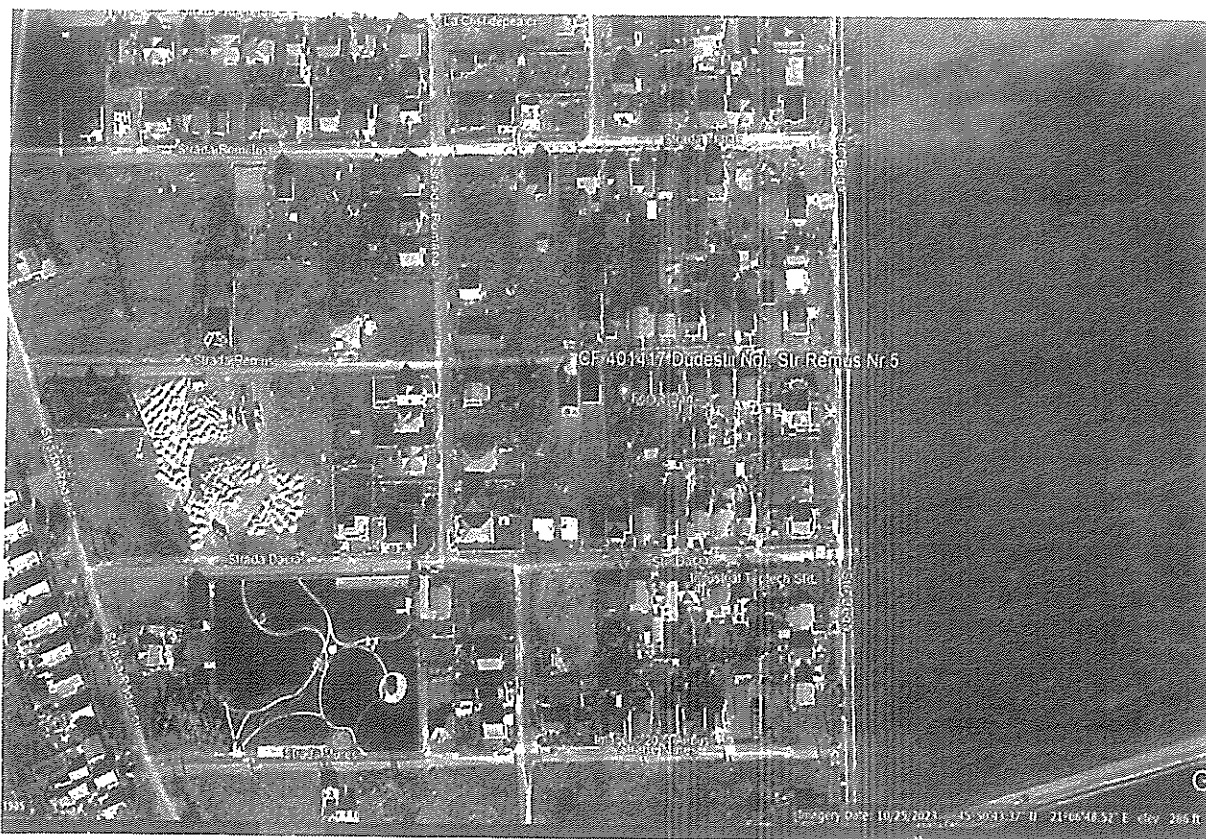
2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localității Dudeștii 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.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.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

- o fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- o 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.
- o 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.
- o Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- o 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

- o Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- o Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2022: SEV 103 - Raportare.

2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată

- o 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
- o 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.

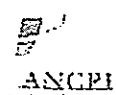
Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudestii Noi, județul Timis.

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 Sînandrei 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
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401417 Dudeștii Noi

Nr. carte 302225
Zisă 28
Luna 11
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401417	690	Teren neînprămuit; Teren intravilan neînprămuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	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+M, anul construcției 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173133 / 10/12/2010 Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudeștii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi tim s.); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legc, cota actuală	A1
1) COMUNA DUDEȘTII NOI ÎN ADM CONS LOCAL AL COM DUDEȘTII NOI	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudeștii Noi, înscrisă p/in încheierea nr. 130345 din 15/09/2010.</i>	
302225 / 28/11/2023 Act Administrativ nr. 111733, din 23/11/2023 emis de comuna DUDEȘTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cad.302225, din 28/11/2023 emis de Gherasim Valentina Persoana Fizica Autorizata; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A11
1) LUPĂȘTEAN DANIEL-EMANUEL	

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
64794 / 04/05/2011 Inscris Sub Semnatura Privată nr. contract privind atribuirea în folosință gratuită și concesiunea unei suprafețe de teren în vederea construcției unei locuințe în temeiul Legii 15/2003, nr.1175, 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) LUPĂȘTEAN DANIEL - EMANUEL	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe perioadă existenței construcției, asupra 390 mp teren, în fav.	A1
1) LUPĂȘTEAN DANIEL - EMANUEL	

- ✓ Drept de folosinta gratuita asupra 300mp teren si drept de concesiune asupra 390 mp teren in favoarea lui Lupastean Daniel Emanuel

3.3.Descrierea terenului

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

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Paduricii-Str.Remus

Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa-canal;

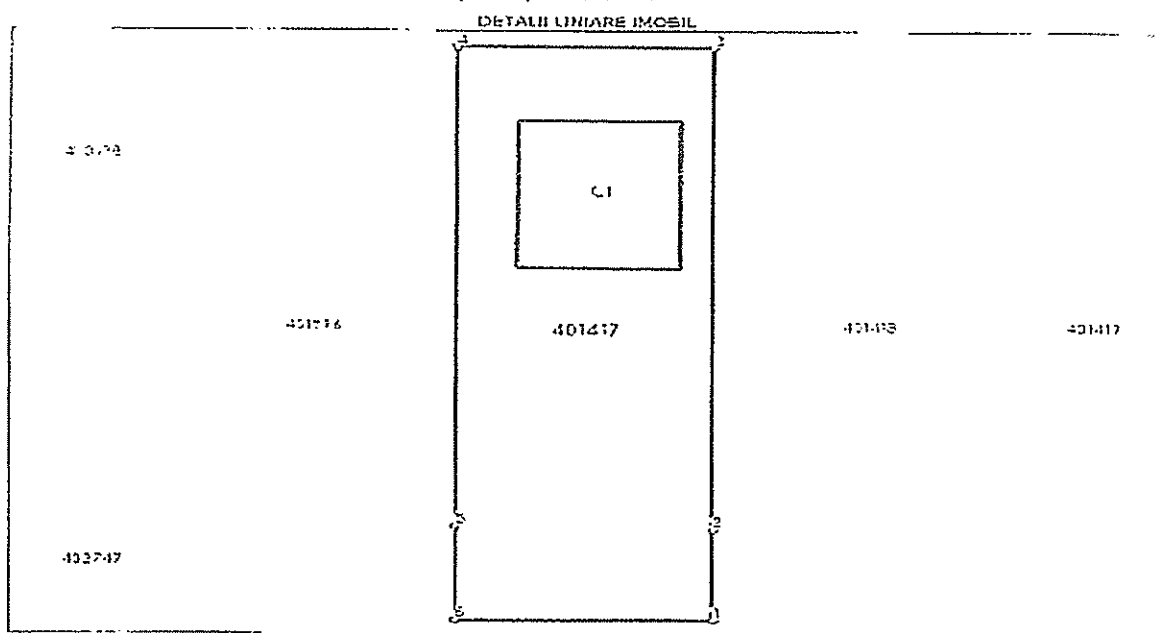
Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

Carte Funciară Nr. 403417 Comuna/Oras/Municipiu Dădești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
401417	690	Teren intravilan nelinprojeuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

M/C	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Taie	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti constructii	DA	690	403/1/3; 403/2;407/2; 408	63	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referințe
A1 1	401417-C1	constructii de locuinte	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp. S construita desfasurata 224 mp; Casa in regim de inaltime P+10. Anul constructii 2023

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment l= (m)
1	2	7.267
2	3	38.733
3	4	15.01

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 oferta 170.000 euro.

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

publi.ro

Contul meu

Tranzactii

Publicari noi

Casa de vanzare


97 000 EUR negociabil
6556 m²

0739264802

Buna ziua! In aceasta oferta sunt incluse: 177 metri carpati

Acceptare ?

Contactaza vanzatorul

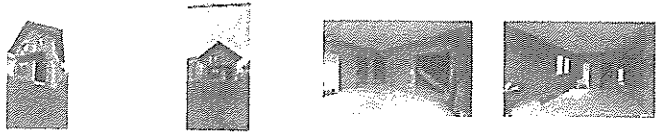


publi.ro

Contul meu

17/10

publi.ro



Specificatii

Suprafata utila	120.0 m ²
-----------------	----------------------

Descriere

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

Vezi detalii pe www.publi.ro

0739264802

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

Casa individuala, 4 camere, Su = 140mp, St = 1000mp, Dudestii Noi **110.000 €**

Trimiti mesajul tau pe WhatsApp Trimiti mesaj Simulatez credit

BLITZ 51 T2 T M 3000000

0356 456 333
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Email Print

Casa individuala, 4 camere, Su = 140mp, St = 1000mp, Dudestii Noi **0356 456 333** Apelază acum

USPES: ferestre de tip pânză dublu-camere și ferestre energetice a facute din profilu PVC asigură durabilitate și rezistență în timp. Acoperiți cu țigăria albă aduga o plus de eleganță și protejta împotriva înghețului și umezării.

Alteste mai mult

Specificatii

Caracteristici	Valori	Caracteristici	Valori
Tip camere	4	Suprafata teren	1000 mp
Suprafata utila	140 mp	Încalzirea încălzire	Țigla
Anul de construcție	2015		
Regim constructiv	Regim nativ		

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. 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 690 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudestii 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	SCAMoz	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 țizura fizica estimata functie de vechimea constructiei

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

■ Teren de 735 mp cu casa în regim de înaltime P, Scd =194 mp, construcție nefinisata. Preț: 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(fundații)	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
Zidarie 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
Instalație 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 înaltime P+M, finalizata, Scd =168 mp, Preț:110.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		84 mp				
Mansarda		84 mp				
Scd		168 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)	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	FTERMO10	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	SCAMOZ	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 SI 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 conțin 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





