



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr.103 din 25.10.2017

privind scoaterea la licitație a terenului înscris în C.F. nr.404148 Dudeștii Noi

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. 36 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar,
- d) art. 6 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- e) Hotărârii Consiliului Local nr. 31/2010 privind aprobarea Regulamentului de desfășurarea licitației publice pentru vânzarea unor terenuri din patrimoniul privat al comunei,

ținând cont de necesitatea creșterii veniturilor la bugetul local și de dezvoltare a comunei,

analizând raportul de evaluare nr.101 realizat de către Vasile-Mircea ȘUTEU, evaluator autorizat ANEVAR, cu legitimația nr. 16475,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.5579/2017, 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) 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. 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 însușește raportul de evaluare nr. 101/2017, cuprins în *anexa nr. 1* care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Luând în considerare valoarea de vânzare recomandată de evaluator, se aprobă scoaterea la licitație pentru vânzare a unui teren înscris în patrimoniul privat al comunei Dudeștii Noi, descris conform *anexei nr. 2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

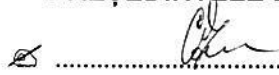
Art. 3. - Licitația pentru vânzarea terenului descris la art. 2 se va desfășura în baza *Regulamentului pentru desfășurarea licitației publice în scopul vânzării de terenuri proprietatea comunei Dudeștii Noi*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 31/2010, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut în *anexa nr. 3*, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

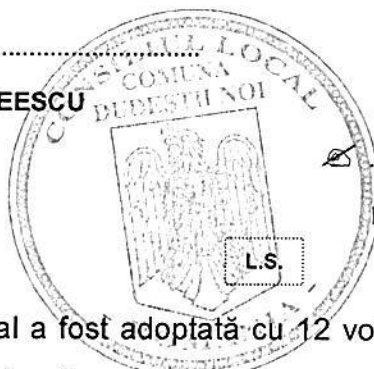
Art. 4. - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU să semneze în numele Consiliului Local oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunurilor imobile descris la art. 2 către câștigătorul licitației.

Art. 5. - Sumele obținute din vânzarea terenurilor constituie venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 6. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei și se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Rodica CONDEESCU



Contrasemnează:

**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

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



Raport de evaluare nr.101

Teren liber situat în comuna Dudeștii Noi, CF 404148, județul Timiș

19.09.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren liber cu suprafața de 706 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Dudești Noi.
Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 19.09.2017-21.09.2017.

Data inspecției/vizionării: 19.09.2017

Data raportului: 19.09.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,599 lei (19.09.2017)

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 Comparația directă.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Comparația directă	8.400	38.600 lei

V=8.400 Euro echivalent 38.600 lei , preț unitar 11,9 Euro/mp
Valorile exprimate nu contin TVA

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



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



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

CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.2.Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	4
2.(c)Scopul evaluării.....	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.....	8
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei	10
4.3.Analiza echilibrului pieței	12
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	12
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	12
6.Evaluarea proprietății	12
6.1.Metoda comparației directe	12
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	13
7.1.Analiza rezultatelor.....	13
7.2.Concluzia asupra valorii	13
8.Anexe.....	14

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat de catre un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea Evaluarii „VE”, dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competente necesara intocmirii acestui Raport de Evaluare.

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

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 in Nordul localitatii Dudestii 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 2017-SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **19 Sept. 2017 – 21 Sept. 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **19.09. 2017** și a constat în identificarea , vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **19.09.2017**.

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 si analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF al proprietății -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice si 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 si 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) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2017 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-2017: 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 4,5990 lei/1EUR,cursul BNR la 19.09.2017.
- 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 Timiș.

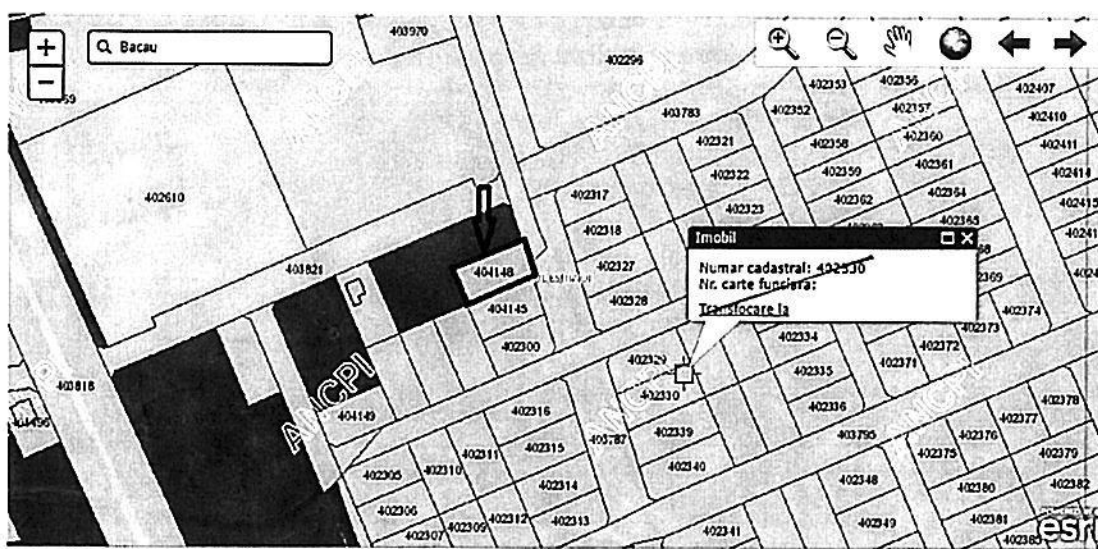
Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînandrei și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt 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 liber, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, fără acces la strada în momentul inspecției.

Terenul a fost identificat cu ajutorul geoportalului

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat, în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 404148 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Top/Cadastral imobil:404148

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren liber, neîmprejmuit, cu suprafața de 706 m.p , de formă dreptunghiulară.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : fara acces la sosea.

Categoria de folosinta: curți- construcții.

Fără utilități.

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 PIETEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea cele 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 liber.**

2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 706 mp

3.Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare si 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 liber, suprafața aproximativ 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.

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilitati educaționale, facilități sanitare și medicale).

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

Clima este temperat-continentală moderată, cu un regim termic determinat de circulația curenților oceanici, polari, mediteraneeni și, mai rar, tropicali. Verile sunt calde, iernile nu prea friguroase, primăverile sunt timpurii, iar toamna, destul de lungă.

Cea mai mare parte a teritoriului așezării a fost transformat în teren agricol, vegetația naturală caracteristică zonei fiind înlocuită cu plante de cultură.

Numărul de locuitori ai comunei Dudeștii Noi este într-o continuă creștere. În 2004, anul de reînființare a comunei Dudeștii Noi, populația dudușteană întrunea un total de 2.399 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3052 de persoane.

Populația comunei 2013 – este în creștere față de anul 2012, numărând un total de 3179 locuitori din care 1585 persoane de sex masculin și 1594 persoane de sex feminin.

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

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte așezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau așezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în același stil: trei clofieri latime, trei clofieri înălțime, cu fatada spre stradă, unsprezece clofieri se întindea clădirea în curte. Ea cuprindea o cameră de 4,80/4,60 m, o bucatărie, camera de alimente. Sub același acoperiș se găsea și grajdul pentru animale. Tehnica de construcție consta în pereți de vâșug acoperiți cu stuf. Mai târziu, între 1830-1850 se construiesc după moda venețiană în stilul baroc târziu.

Relieful dispus în trepte coboară de la NE la SV, cuprinzând ca forme principale câmpii piemontane cu terase în evantai, câmpii joase, câmpii inundabile, zone cu microdepresiuni și conuri de dejecție.

În 2010 Comuna sa era pe primul loc la capitalul accesare fonduri europene, numărul firmelor care funcționează în Dudești a ajuns la 130. Localitatea dispune de strazi asfaltate și canalizare.

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 pietei

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

Comparabila	C1	C2	C3
Suprafața	1060 mp	1097 mp	931 mp
Front stradal	24 m	33 m	19 m
Acces	Drum de pământ	Drum de pământ	Drum de pământ
Utilități	Curent, apă, canal	Curent, apă, canal	Curent, apă, canal



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/TEREN-DE-CASA-LA-DUDESTII-NOI12-KM-DE-TIMISOARA1060-MPFS-24PRET-NEGOCIABIL-/7b006c7f7a6f6753.html>

TEREN DE CASA LA DUE X Vând teren pentru construc Teren în zona rezidențială D +

publi24.ro

Comisă Mare Favorite Litere Gratuite Ajutor Adauga anunt

PUB24.ro Anunturi Teme Căsuțe noi Imobiliare De vânzare Terenuri Teme pentru case

Teren de casa la dudeștii noi, 12 km de timisoara, 1060 mp, fs
24, pret negociabil !!!
9 Teme Dudeștii Noi

21 EUR

0727110149

Mesaj Favorite

- Adauga la favorite
- Redactare
- Promoveaza
- Extrage la imprimare
- Sterge / Modifica
- Repostare
- Visualizați 514

DORIN
Nu este în valoare
Vedeți toate anunțurile

Teren liber intravilan cu suprafața de 1.060 mp , front stradal 24 m, utilitati: curent, apa, acces drum de pământ.
Preț: 21 Euro/mp , negociabil



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/dudestii-noi/teren-constructii-de-vanzare-XV0003MMC?lista=5473706>

TEREN DE CASA LA DUDESTI | Vand teren pentru constructii | Teren in zona rezidentiala D | +

21.940 EUR * - Vand teren pentru constructii in Dudesti Noi
Dudesti Noi - Vezi harta

21.940 EUR *
20 EUR / mp
Comision 0% cumparator

0721.849.852
0747.025.176

Azi donă să primești mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XV0003MMC, găsește pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Proiectarea terenului de constructii conform planului de constructii este obligatorie.

Teren liber intravilan, 1.097 mp , front stradal 33 m, acces drum de pământ, utilități: apa, curent.

Preț: 20 Euro/mp, negociabil.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-in-zona-rezidentiala-Dudesti/7b0e6c70786b6053.html>

TEREN DE CASA LA DUDESTI | Vand teren pentru constructii | Teren in zona rezidentiala D | +

publi24.ro

20 EUR

0722351048

Teren in zona rezidentiala dudesti
9 Tm s, Dudesti Noi

Teren liber intravilan, cu suprafata de 931 mp , front stradal 19 m, acces drum pietruit, utilități: apa, curent.

Preț: 20 Euro/mp, negociabil.

Teren liber intravilan, cu suprafata de 931 mp , front stradal 19 m, acces drum pietruit, utilități: apa, curent.

Preț: 20 Euro/mp, negociabil.

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 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 706 mp, formă dreptunghiulară, situat în zona de Nord a localității, categoria de folosință: curți-construcții. La data inspecției, parcela de teren analizată nu are acces la sosea.

Utilități disponibile: fără.

Concluzie: CMBU a terenului în cazul de față este teren pentru construcții.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit **Comparația directă**.

6.1. Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ:

- ✓ drepturile de proprietate transmise
- ✓ condițiile de finanțare
- ✓ condițiile de vânzare
- ✓ cheltuielile efectuate imediat după cumpărare
- ✓ condițiile de piață
- ✓ localizarea
- ✓ caracteristicile fizice
- ✓ utilitățile disponibile
- ✓ zonarea

Comparabilele trebuie selectate dintre acelea care au aceeași CMBU.
 Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
 Pentru realizarea grilei datelor de piață s-au analizat proprietățile imobiliare comparabile prezentate și în cadrul analizei ofertei.

Comparabila	Localitate	Suprafata	Pret unitar
C1	Dudeștii Noi	1.060 mp	21 Euro/mp
C2	Dudeștii Noi	1.097 mp	20 Euro/mp
C3	Dudeștii Noi	931 mp	20 Euro/mp

Grila datelor de piață- **Anexa nr.2**

Concluzie: Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară: teren liber, intravilan, situat în Dudeștii Noi, suprafața 706 mp este:

8.400 Euro echivalent 38.600 lei

11,9 Euro/mp

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 liber intravilan situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2017 și anume **Comparatia directa**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Comparatia directa	8.400 Euro	38.600 Lei

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 8.400 Euro, echivalent 38.600 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

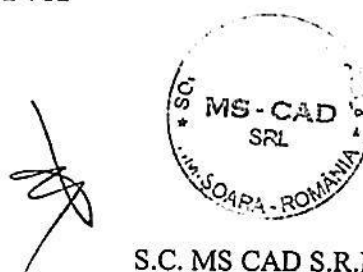
Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=8.400 EUR echivalent 38.600 lei , preț unitar 11,9 EUR/mp

Valorile exprimate nu contin TVA



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



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

8.ANEXE

Anexa nr.1-Extras CF teren

Anexa nr.2 – Grila datelor de piață

Anexa nr.3 - Fotografii



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404148 Dudeștii Noi

Nr. cerere	160496
Ziua	08
Luna	08
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404148	706	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
160496 / 08/08/2017		
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Dudeștii Noi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 35/706 1) COMUNA DUDEȘTII NOI, în ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDEȘTII NOI OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 402298/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 116818 din 18/07/2013;	A1
Act nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezechimbare; HCL 63/2005, Hot. 3/2006, Hot 66/2005, Ordin 928/1994, Hot.12/2002, Hot 12/2006, nr. 77378/2007; unificare, anterior posesor la localizare nr 5851/2006, dobândit prin Convenție, cota actuală 671/706 1) COMUNA DUDEȘTII NOI, domeniu privat, în administrarea operativă a Consiliului Local OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 402895/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 83434 din 20/06/2007; (provenita din conversia CF 2444)	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

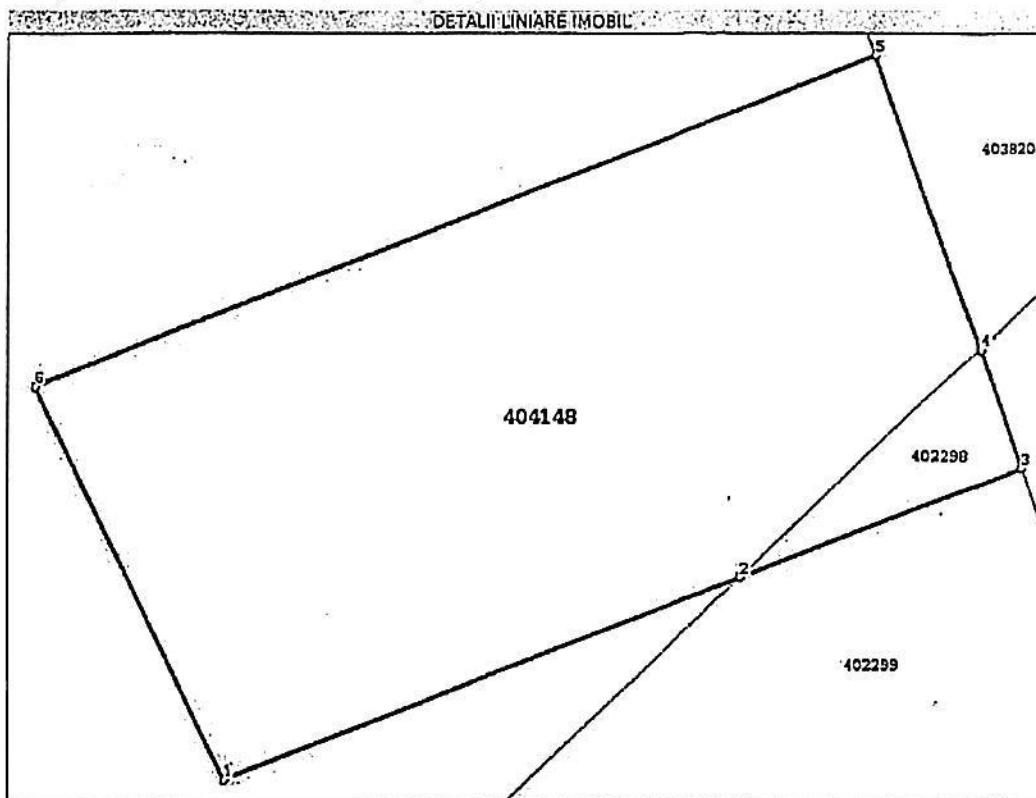
LILEA GIORGIANA MARIA
asistent registru

Carte Funciară Nr. 404148 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești N.
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404148	706	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	35	-	-	-	Pasune intravilan extins pentru locuințe
2	curți construcții	DA	671	Cc431;432; 435-440/65	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.915
2	3	12.454
3	4	5.611
4	5	13.902
5	6	37.31

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	19.416

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 60 RON, -Chitanța Interna nr.5004701/08-08-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-08-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
 GIORGIANA MARIA Lilea
 LILEA GIORGIANA MARIA
 asistent registretor
 (paraia și semnătura)

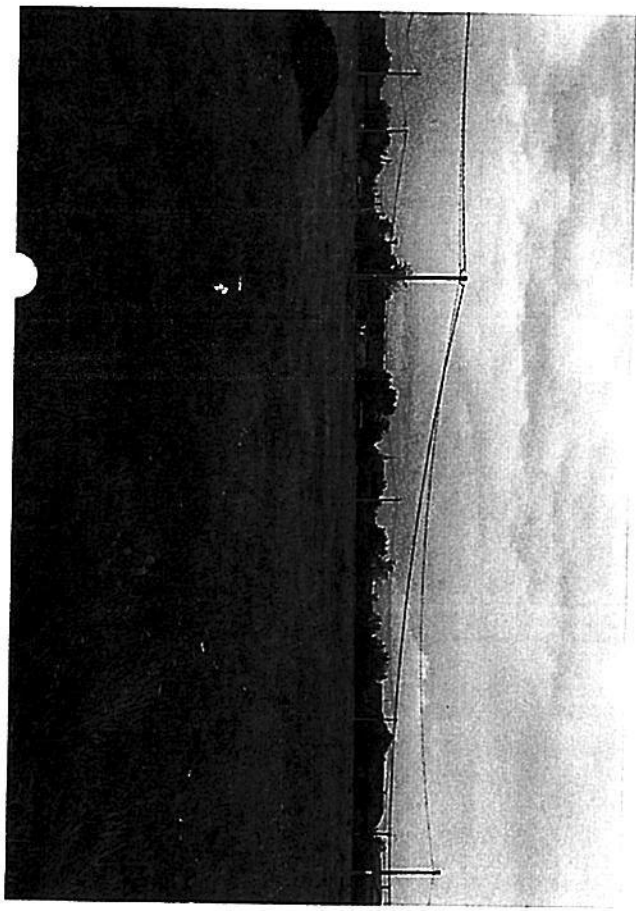
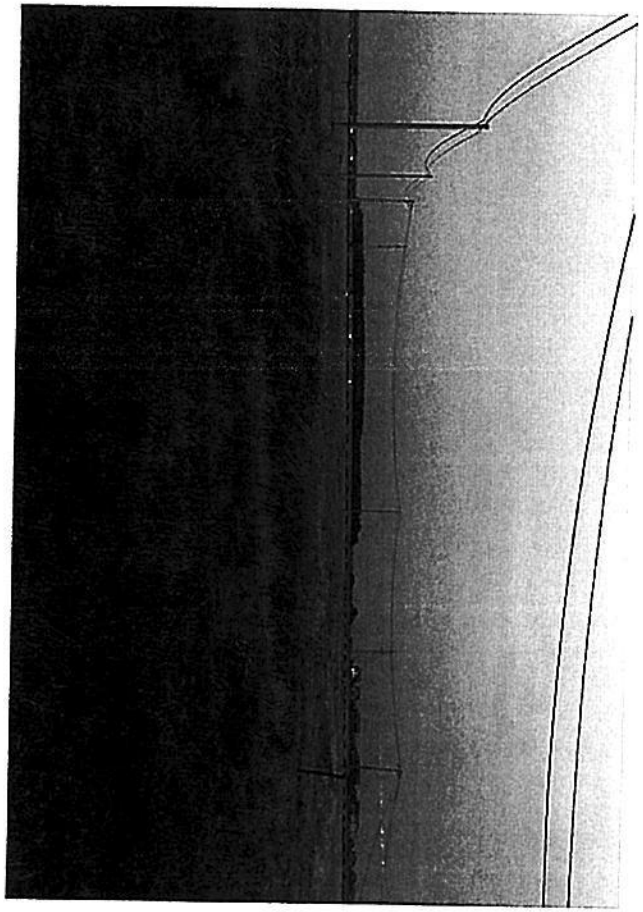
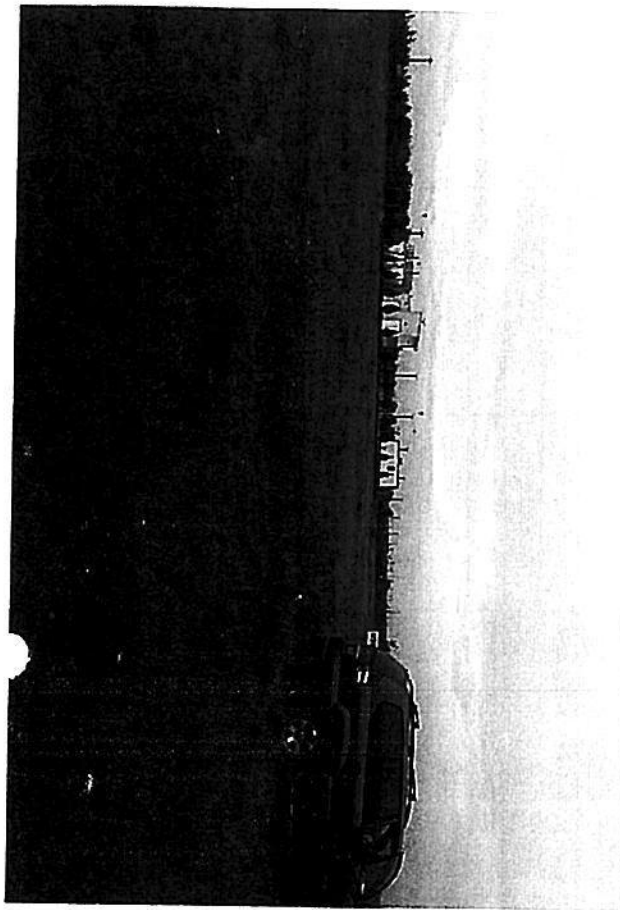
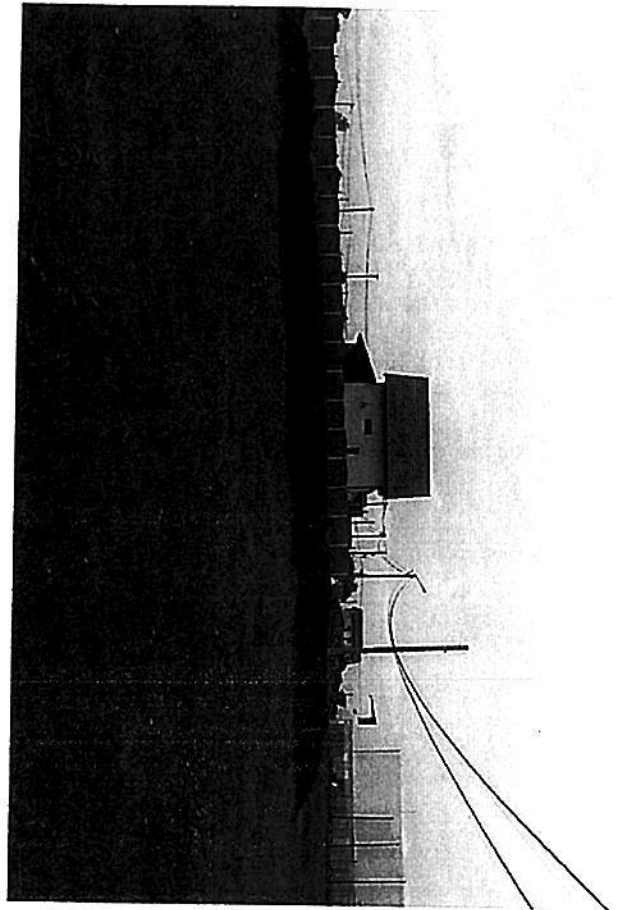
Referent,

Referent,
 SERGIU MARIANA
 (paraia și semnătura)

21 AUG. 2017

Anexa nr.2-Grila datelor de piață

Elem. de comparație	Propr. subiect S	Comparabila C1		Comparabila C2		Comparabila C3	
		valoare	ajustare	valoare	ajustare	valoare	ajustare
Adresa	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi		Dudeștii Noi		Dudeștii Noi	
Descriere tranzacție	Data evaluării	oferta		oferta		oferta	
Pret unitar	Euro/mp	21		20		20	
Drept de proprietate	Absolut	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	21		20		20	
Restricții de utilizare	Fără	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	21		20		20	
Condiții de finanțare	Presupus cash	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	21		20		20	
Condiții de vânzare	la piață	0		0		0	
Subtotal	Euro/mp	21		20		20	
Condiții ale pieței	Data evaluării	oferta	-15%	oferta	-15%	oferta	-15%
Subtotal		17,9		17,0		17,0	
Localizare	Dudeștii Noi	similar	0%	similar	0%	similar	0%
Acces la șosea	fără	superior	-15%	superior	-15%	superior	-15%
Topografia	Plană	Plană	0%	Plană	0%	Plană	0%
Forma	dreptunghiulară	similar	0%	similar	0%	similar	0%
Suprafața(mp)	706	1.060	0%	1.097	0%	931	0%
Utilități	fără	superior	-15%	superior	-15%	superior	-15%
Categoria de folosință/Zonare	CC	CC	0%	CC	0%	CC	0%
Ajustare netă			-41%		-41%		-41%
Ajustare brută			41%		41%		41%
Număr ajustări		3		3		3	
Valoare unitară Euro/mp	11,9	12,5		11,9		11,9	
Valoare Euro	8401						



[Termeni și condiții de utilizare](#)**Localizare rapida ①****Cautare imobil ①**Judet: UAT:

Numar cadastral: 402298

Selectare fundal ①

Ortofoto 2005



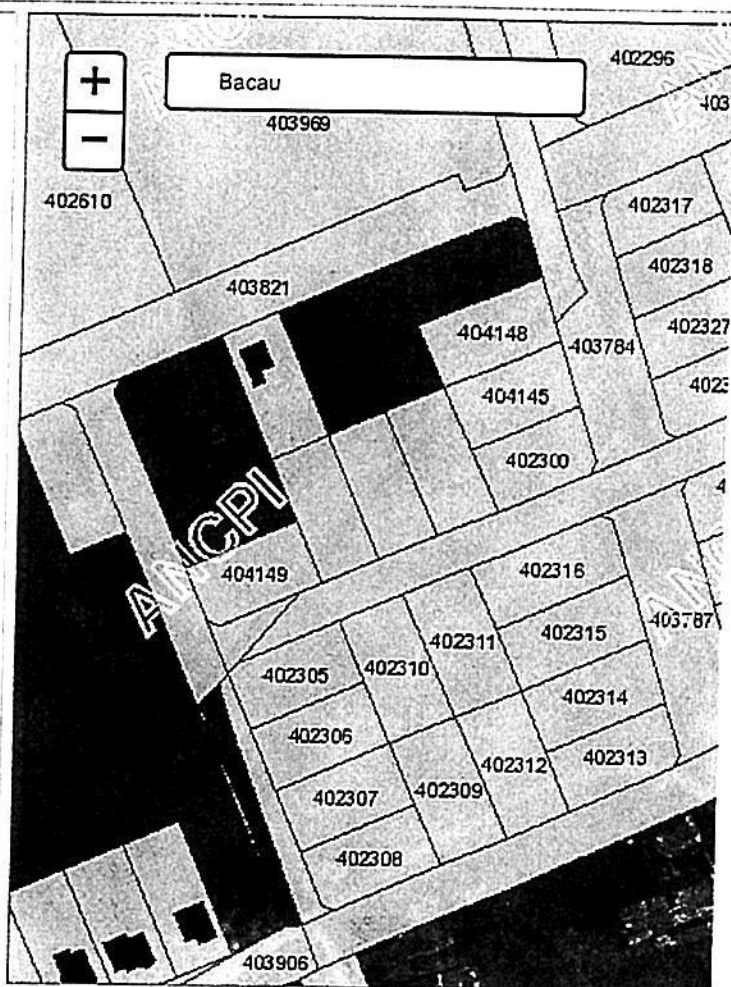
Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Tabelul cu terenul care va fi scoas la licitație și valoarea de vânzare recomandată de evaluator

Nr. crt.	Nr. carte funciară, nr. cadastral	Adresa	Suprafața	Valoare de vânzare recomandată de evaluator
1.	404148, nr. cadastral 404148, comuna Dudeștii Noi	Str. Macilor nr. 72	706 m ²	10.943 euro (50.338lei) + TVA

Regulament pentru desfășurarea licitației publice în scopul vânzării de terenuri proprietatea comunei Dudeștii Noi

Cap. 1. Informații generale

Art. 1. - Licitarea se va desfășura la data și locul, stabilite prin dispoziția primarului.

Art. 2. - Înscrierea la licitație se va face conform calendarului stabilit prin dispoziția primarului, la sediul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, situat la adresa Calea Becicherecului, nr. 29.

Art. 3. - Au dreptul să participe la licitație toate persoanele fizice sau juridice care au achitat taxa și garanția de participare, denumit în continuare ofertant.

Art. 4. - Licitarea este organizată de către o comisie de licitație formată din minim 3 membri numită de primarul comunei prin dispoziție, denumită în continuare „comisie”.

Cap. 2. Calendarul licitației

Art. 5. - Activitățile procesului de licitație precum și calendarul de desfășurare al licitației vor fi adoptate prin dispoziția primarului.

Cap. 3. Condiții de participare

Art. 6. - În vederea participării la licitație ofertantul, trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

- a) să achite taxa de participare la licitație în cuantum de 400 lei la casieria instituției, dovada plății făcându-se cu chitanță;
- b) să plătească garanția de participare la licitație în cuantum de 5.000 la casieria instituției, dovada plății făcându-se cu chitanță;
- c) să depună în copie următoarele documente: actul de identitate sau certificatul de înregistrare fiscală, după caz, chitanțele care atestă plata taxei de înscriere, și a garanției de participare, actul autentic de reprezentare, în cazul în care persoana care licitează este un împuternicit al ofertantului.

Art. 7. - Nu se pot înscrie la licitație persoanele fizice sau juridice care au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare desfășurate de către comuna Dudeștii Noi și nu au încheiat contract cu comuna Dudeștii Noi.

Cap. 4. Desfășurarea licitației

Art. 8. - Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

- a) se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, și a documentației pentru licitație;
- b) se verifică identitatea ofertanților sau a împuterniciților acestora în baza actelor de identitate și a împuternicirilor notariale, după caz;
- c) se semnează de către fiecare ofertant tabelul de participare;
- d) participanții la licitație vor fi invitați, începând cu ora stabilită prin dispoziția primarului, în sala de licitație unde fiecare participant va primi o mapă care va conține regulamentul de

desfășurare a licitației, un carton cu un număr unic ce va fi folosit la identificarea licitatorului și alte materiale de prezentare a suprafețelor scoase la licitație.

Art. 9. - Licităția va urma următorii pași în mod repetitiv până la terminarea tuturor parcelelor scoase la licitație:

- a) comisia va supune licitației, pe rând, fiecare parcelă anunțând de fiecare dată numărul cadastral, strada, nr. poștal suprafața parcelei și prețul de pornire fără TVA ;
- b) ofertanții vor licita prin ridicarea cartonului și anunțarea sumei licitate, pasul minim de licitare fiind de 500 de lei pentru vânzare și 50 de lei/an pentru concesiune;
- c) licitația continuă până ce nici un ofertant nu mai supralicitează;
- d) terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă a aceluiași preț de către președintele comisiei și rostirea cuvântului „adjudecat”;
- e) comisia va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare, unul pentru Primărie și unul pentru ofertant.
- f) La prețul adjudecat se adaugă conform legii taxa pe valoarea adăugată (T.V.A.)

Art. 10. - Numărul minim de pași după care se poate adjudeca o parcelă este de 3 pași. În cazul în care pentru un anumit lot nu este îndeplinită această condiție, se reia licitația de la prețul de pornire la sfârșitul licitației după parcurgerea tuturor celorlalte parcele scoase la vânzare/ concesiune. Dacă nici atunci această condiție nu este îndeplinită parcela se adjudecă de ofertantul care a oferit cel mai mare preț, dar minim prețul de la care începe licitația.

Cap. 5. Încheierea contractelor

Art. 11. - În cazul vânzării de teren, părțile se vor prezenta în termen de maxim 25 de zile lucrătoare după adjudecare, la un birou notarial în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare.

Art. 12. - În cazul concesiunii de teren, câștigătorul licitației se va prezenta în termen de 25 de zile lucrătoare după adjudecare la Primărie pentru încheierea contractului de concesiune.

Art. 13. - Plata integrală sau a unui avans de 30% din suma licitată înscrisă în procesul verbal de licitație este o condiție prealabilă încheierii oricărui contract.

Art. 14. - În cazul în care după expirarea celor 25 de zile lucrătoare de la adjudecare câștigătorul licitației nu achită integral ori după caz avansul de minim 30% din suma licitată pentru toate parcelele câștigate, acesta pierde garanția de participare, urmând ca parcela/ parcelele la care nu s-a efectuat plata să se declare disponibile pentru o nouă licitație.

Cap. 6. Restituirea garanției și modalități de plată

Art. 15. - (1) După încheierea licitației taxa de participare nu se restituie ofertantului.

(2) Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației, respectiv anunțuri publicitare, machete, materiale de prezentare, cheltuieli materiale, furnituri de birou, etc..

Art. 16. - Ofertanților care nu au adjudecat nici o parcelă li se va restitui garanția de participare imobilizată la în contul comunei Dudeștii Noi, această operațiune făcându-se începând cu a doua zi lucrătoare de după licitație în baza unei cereri, de la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi.

Art. 17. - Ofertanților care și-au adjudecat cel puțin o parcelă li se va reține garanția de participare în cuantumul unei plăți parțiale, ca avans, din prețul licitat de aceștia.

Art. 18. - (1) Plata valorii adjudecate se va putea face integral sau în 24 rate lunare achitându-se un avans de 30% din valoarea adjudecată.

(2) Adjudecatarul are posibilitatea în cazul opțiunii pentru plata în rate de a achita în avans, integral, suma rămasă de plată

Art. 19. - În cazul plății în rate, adjudecatarul plătește și o dobândă anuală egală cu dobânda de referință a Băncii Naționale a României la un an, valabilă în ziua plății, la care se adaugă 2%. Dobânda se aplică la suma rămasă de achitat la momentul plății. (De ex.: dobânda de referință BNR la un an este de 1,75%. Atunci dobânda percepută este de $1,75+2 = 3,75\%$ pe an)

Art. 20. - Pentru adjudecarii care optează pentru plata în rate a diferenței de 70% din valoarea adjudecată, se va întocmi, la cerere, cu caracter orientativ, un grafic lunar de achitare al ratelor, după ce se va achita un avans de 30% din valoarea adjudecată.

Art. 21. - După achitarea de către adjudecatari a unui avans de 30% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului autentic la notar.

Art. 22. - Pentru diferența de 70% plus dobânda 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.

Art. 23. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare acesta este obligat 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 va solicita rezilierea contractului de plin drept, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată.

Art. 24. - În cazul în care se va proceda la rezilierea contractului sumele care au fost plătite se vor returna adjudecatarului în cauză, reținându-se din acestea cuantumul garanției de participare, dobânzile și penalitățile de întârziere precum și cheltuielile prilejuite de procedura de reziliere. Diferența se va restitui adjudecatarului renunțator.

Art. 25. - În cazul opțiunii adjudecatarului pentru plata în rate, clauzele din prezentul regulament care se referă la modul de plată, precum și condițiile acordării acestei facilități, vor fi cuprinse în conținutul contractului autentic de vânzare-cumpărare.

