



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



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 16 din 28.02.2017**

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.400878 Dudeștii Noi lui Andreea-Roxana BOABEȘ**

Având în vedere cererea lui Andreea-Roxana BOABEȘ înregistrată cu nr. 6/14.02.2017, și Contractul de concesiune nr. 103/18.01.2010

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 terenurilor tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003 și ale H.C.L. nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.1031/2017, 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, calitate delegată de către primarul comunei Dudeștii Noi către administratorul public prin Dispoziția nr. 205/2015;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.1030/2017;

c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, JUREX ale Consiliului Local;

d) raportul de evaluare nr.183/11.11.2016 al S.C. MS-CAD S.R.L.;

e) 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 H.C.L. 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.** - (1) Se aprobă vânzarea către Andreea-Roxana BOABEȘ, denumită în continuare cumpărător, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa

str. Tineretului nr. 16 , înscris în C.F. nr. 400878, nr. cadastral 400878 având o suprafață de 600 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 183 din 11.11.2016 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **8100 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face în 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, iar ulterior achitării contravalorii terenului, se vor perfecta actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va 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. 103/18.01.2010 se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

**Art. 2.** - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la data de 28 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

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

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

**Art. 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 bunului imobil descris la art. 1.

**Art. 5.** - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

**Art. 6.** - Prin intermediul secretarului comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate și control intern** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Andreea-Roxana BOABEȘ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.primariadudestiinoi.ro](http://www.primariadudestiinoi.ro).

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,**  
.....  
Daniel-Emanuel LUPĂȘTEAN

**Contrasemnează:**  
**SECRETARUL COMUNEI  
DUDEȘTII NOI**  
.....  
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotriva-, 1 vot abținere – Constantin PREȘEA din 12 consilieri locali prezenți.



# Raport de evaluare nr.183

Teren construit situat în comuna Duestii Noi, CF 400878, județul Timiș

## 1.INTRODUCERE

### 1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 600 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Ducești Noi.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 08.11.2016-11.11.2016.

Data inspecției/vizionării: 08.11.2016

Data raportului:08.11.2016

Curs valutar valabil:1 EURO=4,5072 lei (08.11.2016)

Scopul raportului de evaluare:informare

Tipul valorii estimate:valoare de piață

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

Extracția de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Extracția de pe piață	1.800	8.100 lei

**V=1.800 Euro** echivalent **8.100 lei** , preț unitar **3 Euro/mp**  
**Valorile exprimate nu contin TVA**

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmeaza, 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 oricăror alți utilizatori desemnați .....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate .....	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea .....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	5
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR) .....	6
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor .....	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare. ....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.....	7
3.3.Descrierea terenului.....	8
..... Error! Bookmark not defined.	
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei .....	10
4.3.Analiza echilibrului pieței .....	13
5.Analiza celei mai bune utilizări .....	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6.Evaluarea proprietății .....	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7.1.Analiza rezultatelor.....	20
7.2.Concluzia asupra valorii .....	20
8.Anexe.....	20

## 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 Boabes Andreea - Roxana.
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și proprietarul terenului: Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

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

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

### 2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord – Est a localității Dudeștii Noi , cod postal 307041, cu front la strada Tineretului (vezi Anexa nr.2)



## 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 2016-SEV100-Cadru general)*

## 2.(f) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 08 Noiembrie 2016 -11 Noiembrie 2016.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în prezența proprietarilor construcției existente pe teren la data de 08.11. 2016 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este 08.11.2016.

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

- Inspecția a fost efectuată de evaluator în prezența proprietarilor și a constatat 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 al proprietății – cerere /21.09.2012 -Anexa nr.1
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

## 2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietarii construcției existente pe teren și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” .
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

#### Ipoteze speciale

- fără

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

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2016 și anume:
  - ✓ SEV100-Cadrul General
  - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
  - ✓ SEV102-Implementare
  - ✓ SEV103-Raportare
  - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

## 2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2015: SEV 103 – Raportare.

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

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piata, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,5072 lei/1EUR,cursul BNR la 08.11.2016.
- 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 imobiliara 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 construit, situat în intravilanul extins al Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe Strada Tineretului , nr.6.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi –domeniu privat, în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400878 Dudeștii Noi -Anexa nr.1
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 400878
- ✓ Drept de folosinta asupra ½ parte din teren in favoarea:Boabes Andreea Roxana
- ✓ Drept de concesiune asupra ½ parte din teren in favoarea : Boabes Andreea Roxana

### 3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 600 m.p , de formă dreptunghiulară, cu un front stradal de 20 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Sanandreiului, la stanga pe strada Cerna, a cincea strada la dreapta (Strada Tineretului), in partea de Nord – Est a localitatii, pe un drum de pamant.

Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de alimentare cu apa ;
- rețea de energie electrica ;



Pe teren exista o constructie P+E, zidarie de caramida cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, cu geamuri termopan, finisata total.

### 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 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: 600 mp, front stradal 20 m

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 600 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, facilități 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 aşezării a fost transformat în teren agricol, vegetaţia naturală caracteristică zonei fiind înlocuită cu plante de cultură.

Numărul de locuitori ai comunei Dudeştii Noi este într-o continuă creştere. În 2004, anul de reînfiinţare a comunei Dudeştii Noi, populaţia duduşteană întrunea un total de 2.399 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3052 de persoane.

Populaţia comunei 2013 – este în creştere faţă de anul 2012, numărând un total de 3179 locuitori din care 1585 persoane de sex masculin şi 1594 persoane de sex feminin.

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

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte aşezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau aşezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în acelaşi stil : trei clofteri lătime , trei clofteri înălţime , cu faţada spre stradă , unsprezece clofteri se întindea clădirea în curte.Ea cuprindea o cameră de 4,80/4,60 m , o bucatărie , camera de alimente.Sub acelaşi acoperiş se găsea şi grajdul pentru animale.Tehnica de construcţie constă în pereţi de vâiuga acoperiţi cu stuf. Mai târziu , între 1830-1850 se construiesc după moda vienesească 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 şi conuri de dejectie.

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

Aflata între Timişoara şi graniţa cu Serbia, comuna Dudeştii Noi este o adevărată atracţie pentru investitori. Populaţia satului este în creştere şi aici e locul cu cea mai tânără populaţie din zona Timişului.

#### 4.2.Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obţinute prin efectuarea inspecţiei cartierului, prin discuţiile avute cu proiectanţi, agenţi imobiliari, antreprenori dar şi prin consultarea anunţurilor publicitare .

##### *Aria pieţei*

Pentru analiza pieţei imobiliare s-au observat proprietăţi imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în Comuna Dudeştii Noi.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

C1

<https://www.olx.ro/oferta/casa-in-dudestii-noi-cartier-solaris-ID5APhA.html#a6d5a8e395>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The main heading is "Casa in Dudesti Noi cartier Solaris". Below this, it specifies "Dudesti Noi, Judet Ilmisi" and "Adaugat depe telefon La 17 37, 26 octombrie 2016". The price is prominently displayed as "55 000 €". There are several call-to-action buttons: "Intra pe storia" (Enter the story), "Trimite mesaj" (Send message), and "Cumpara cu dobanda redusa prin Creditul pentru Acasa Bancpost!" (Buy with reduced interest via Bancpost Home Credit). A contact number "0744 584 797" is also visible. The seller's profile "Artur" is shown at the bottom right, with a note "Pe site din dec. 2013". The browser's address bar shows the URL: "https://www.olx.ro/oferta/casa-in-dudesti-noi-cartier-solaris-ID5APhA.html#a6d5a8e395". At the bottom of the browser window, there is a cookie consent banner that says "Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii" and an "ACCEPT" button.

Teren cu suprafața de 690 mp cu casa în regim de inaltime P+M, suprafata construita de 90 mp, Scd =180 mp.  
Preț: 55.000 Euro negociabil



[http://www.multecase.ro/vanzare-casa-5-camere-dudestii-noi-dudestii-noi-timis\\_i10596500](http://www.multecase.ro/vanzare-casa-5-camere-dudestii-noi-dudestii-noi-timis_i10596500)

Preț Min: €    Preț Max: €

**Cumpara anvelopele in Premiu**  
Primesii

**Vanzare Casa 5 camere Dudestii Noi , 66900 €**  
24 Decembrie 2016

**SALE**

Preț Vanzare:	66900 €
Suprafata Construita:	140 m <sup>2</sup>
Telefon:	0721545360

Vinde: Vila parter + mansarda 140m<sup>2</sup> teren 1000mp constructie finisata 2FCS cu Scariere 2bati, posibilitate terasa in fata. Inregulata, intrare principala la 12m de la intrarea drumul spre zona centrala, prime localitati din Timisoara, pret negociabil. La dudesti noi este tot parchet, imobil amenajat cu gresie faianza, se poate pune la intregere front 22mp, parchet cu inelul sau apartament in timpul sau varianta clus diferentia sau teren cu casa in timp ce se intelege.

**Publica ACUM**  
anuntul tau, SIMULTAN  
pe 15 site-uri!

**Oferte Litoral 2017**  
Oferta Inscrisii Timpuri Litoral 2017 cu reduceri de pana la 40%. Rezerva  
exclusiv Saia la litoralulromanesc.ro

Teren de 1.000 mp cu casa în regim de înaltime P+M, Scd =170 mp.  
Preț: 66.900 Euro negociabil.

C3

<http://www.romimo.ro/imobiliare/Casa/Casa/Timis/Timisoara/anunt-4241926.html>

www.romimo.ro > Timișoara > Case > Casa > Ducești Noi, P+M, 4 camere

**Ducești Noi, P+M, 4 camere**  
Timișoara, Timiș  
**63.900 EUR** actualizat în urma cu 18 zile

Imagini

Contactează utilizatorul  
0721250450  
0721250450  
Contactează

Nume: Ledan OVIDIU  
Adresa web: adresa web  
Vezi toate anunțurile

Distribuie pe

★ Adauga la favorite  
🖨️ Listeaza la imprimanta  
📄 Export în pdf

Alla detalii

Screenshot Added  
A screenshot was added to your Dropbox.

Teren de 520 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd = 180 mp.

Preț: 63.900 Euro

#### 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 60 mp, front stradal de 20 m și formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a Comunei Dudești Noi. Accesul la proprietate este neasfaltat (drum de pământ).

Utilități disponibile: apă, curent.

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

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

---

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

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

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

### 6.1. Metoda extracției de pe piață

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

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

#### Extracția de pe piață

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 inregistrat in CF 400878 Dudeștii Noi cu construcție P+E, zidărie de cărămidă cu planșee din beton, șarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, cu geamuri termopan, cu  $S_c = 91$  mp.

Suprafața parcelei de teren este  $S = 600$  mp

Forma parcelei : dreptunghiulară ;

Amenajările terenului : curent și apă

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 690 mp cu casa în regim de înalțime P+M, suprafața construită de 90 mp, Scd =180 mp.

Preț: 55.000 Euro negociabil

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Cladiri rezidențiale, București 2009 –Corneliu Schiopu, împreună cu indicii de actualizare 2015-2016 IROVAL București 2015-Corneliu Schiopu.

3. CALCUL CIB

NIVEL	SUPRAFATA construita
S parter	90 mp
S mansarda	90 mp
Scd	180 mp

1 Euro= 4,5015 lei

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații	FCBS V1	407,2 lei/mp	1	407,2 lei/mp	339,3 lei/mp	30.540,0 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	685,5 lei/mp	1	685,5 lei/mp	571,3 lei/mp	51.412,5 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZPOROT24M	316,7 lei/mp	1	316,7 lei/mp	263,9 lei/mp	23.752,5 lei
Finisaj	FOBFS	954,6 lei/mp	1	954,6 lei/mp	795,5 lei/mp	57.276,0 lei
Finisaj scara	SCAMOZ	3.617,0 lei/mp	1	3.617,0 lei/mp	3.014,2 lei/mp	3.014,2 lei
Invelitoare	INVTIG	393,5 lei/mp	1	393,5 lei/mp	327,9 lei/mp	35.415,0 lei
Instalații electrice	ELINGR	84,2 lei/mp	1	84,2 lei/mp	70,2 lei/mp	12.630,0 lei
Instalații incalzire	INCCONV	111,1 lei/mp	1	111,1 lei/mp	92,6 lei/mp	16.665,0 lei
Total valoare la suprafața desfășurată						230.705,2 lei
Cost de înlocuire brut						230.705,0 lei
Cost de înlocuire brut unitar						1.282 lei/mp
Cost de înlocuire brut						51.251 Euro

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN=230.700 lei echivalent 51.300 Euro (1 Euro=4,5015 lei)



Teren de 1.000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =170 mp.  
 Preț: 66.900 Euro negociabil.

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Cladiri rezidențiale, București 2009 –Corneliu Schiopu, împreună cu indicii de actualizare 2015-2016 IROVAL București 2015-Corneliu Schiopu

### 3. CALCUL CIB

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
S parter	85 mp		1 Euro= 4,5015 lei			
S mansarda	85 mp					
Scd	170 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații	FCBS V1	407,2 lei/mp	1	407,2 lei/mp	339,3 lei/mp	28.843,3 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	685,5 lei/mp	1	685,5 lei/mp	571,3 lei/mp	48.556,3 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZPOROT24M	316,7 lei/mp	1	316,7 lei/mp	263,9 lei/mp	22.432,9 lei
Finisaj	FOBFS	954,6 lei/mp	1	954,6 lei/mp	795,5 lei/mp	108.188,0 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	3.617,0 lei/mp	1	3.617,0 lei/mp	3.014,2 lei/mp	3.014,2 lei
Invelitoare	INVTIG	393,5 lei/mp	1	393,5 lei/mp	327,9 lei/mp	33.447,5 lei
Instalații electrice	ELINGR	84,2 lei/mp	1	84,2 lei/mp	70,2 lei/mp	11.928,3 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	111,1 lei/mp	1	111,1 lei/mp	92,6 lei/mp	15.739,2 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată</b>						<b>272.149,7 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>272.150,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut unitar</b>						<b>1.601 lei/mp</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>60.458 Euro</b>

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN=272.150 lei echivalent **60.500 Euro** (1 Euro=4,5015 lei)



Teren de 520 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =180 mp.  
 Preț: 63.900 Euro

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Cladiri rezidențiale, București 2009 –Corneliu Schiopu, împreună cu indicii de actualizare 2015-2016 IROVAL București 2015-Corneliu Schiopu

### 3. CALCUL CIB

NIVEL	SUPRAFATA construita					
S Parter	90 mp		1 Euro= 4,5015 lei			
S Mansarda	90 mp					
Scd	180 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Fundații	FCBS V1	407,2 lei/mp	1	407,2 lei/mp	339,3 lei/mp	30.540,0 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	685,5 lei/mp	1	685,5 lei/mp	571,3 lei/mp	51.412,5 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZPOROT24M	316,7 lei/mp	1	316,7 lei/mp	263,9 lei/mp	23.752,5 lei
Finisaj	FOBFS	954,6 lei/mp	1	954,6 lei/mp	795,5 lei/mp	100.233,0 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	3.617,0 lei/mp	1	3.617,0 lei/mp	3.014,2 lei/mp	3.014,2 lei
Invelitoare	INVtI	385,3 lei/mp	1	385,3 lei/mp	321,1 lei/mp	34.677,0 lei
Instalații electrice	ELINGR	84,2 lei/mp	1	84,2 lei/mp	70,2 lei/mp	12.630,0 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	111,1 lei/mp	1	111,1 lei/mp	92,6 lei/mp	16.665,0 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată</b>						<b>272.924,2 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>272.924,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut unitar</b>						<b>1.516 lei/mp</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>60.630 Euro</b>

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN=272.900 lei echivalent 60.600 Euro (1 Euro=4,5015 lei)

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agentiile imobiliare care administreaza ofertele):

Comp.	Preț după negociere	CIN	Valoare teren	Suprafata teren	Valoare unitara teren
C1	53.500 Euro	51.300 Euro	2.200 Euro	690 mp	3,0 Euro/mp
C2	64.000 Euro	60.500 Euro	3.500 Euro	1000 mp	3,5 Euro/mp
C3	62.200 Euro	60.600 Euro	1.600 Euro	520 mp	3,0 Euro/mp

**Concluzie:** În opinia evaluatorului, valoarea unitara a unui teren construit de 600 mp este 3 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V = 600 \times 3 = 1.800 \text{ ( Euro )}$$

**Concluzie:**

Valoarea proprietatii imobiliare estimata prin metoda extractiei de pe piata este:

**V=1.800 EUR** echivalent a **8.100 lei** .

## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

### 7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2015 și anume extracția de pe piață.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Extracția de pe piață	1.800 Euro	8.100

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 1.800 Euro, echivalent 8.100 lei.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

**V=1.800 EUR echivalent 8.100 lei**, preț unitar **3 EUR/mp**  
**Valorile exprimate nu contin TVA**

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



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



## 8. ANEXE

Anexa nr.1 - Extrase CF  
Anexa nr.2 - Plan cadastral  
Anexa nr.3 - Fotografii