



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



**HOTĂRÂREA
Nr. 40 din 30.05.2017**

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 400219 Dudeștii Noi lui

Mariana ROBA

Având în vedere cererea cererea lui Mariana ROBA, înregistrată cu nr.16/17.05.2017,
luând în considerare raportul de evaluare nr. 40/25.04.2017,

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

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de
inițiator, înregistrat sub nr.3025/2017, 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) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului,
înregistrat sub nr.3024/2017,

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

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre
în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile
metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului

local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

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

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

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – Se aprobă vânzarea către Mariana ROBA, denumiți în continuare cumpărător, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Calea Timișoarei, nr.39, înscris în C.F. nr. 400219, nr. cadastral 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/172/1/1/1/c/2/2/2/1/1/1/2 având o suprafață de 1010 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 40/25.04.2017 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de 13.700 lei + TVA.

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

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

Art. 3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 30 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

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

Art. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

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

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

Art. 7. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Mariana ROBA, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
.....
Dumitru-Florin SÂRCA

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



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri din 13 consilieri locali prezenți.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr.cerere	31665
Ziua	05
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN întravilan

Nr. CF vechi: 2018

Adresa: Dudestii Noi, nr. 89

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 949/ a/ 5/ 18/ a/ 3/ b/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 172/ 1/ 1/ 1/ c/ 2/ 2/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2	Din acte: 1.010; Masurata:-	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 949/ a/ 5/ 18/ a/ 3/ b/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 172/ 1/ 1/ 1/ c/ 2/ 2/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2	Dudestii Noi, nr. 89	casa

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
19036 / 06.09.2000			
Lege			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) COMUNA DUDESTII NOI	(provenita din conversia CF 2018)	
Contract de cumparare			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1	
	1) ROBA MARIANA, bun propriu	-	
B3	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani de la data cumpararii, conf. L. 112/1995	A1.1	
		-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Dudestii Noi, nr. 89

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 949/ a/ 5/ 18/ a/ 3/ b/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 172/ 1/ 1/ 1/ c/ 2/ 2/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.010; Masurata:-	-	-	949/ a/ 5/ 18/ a/ 3/ b/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 172/ 1/ 1/ 1/ c/ 2/ 2/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2	curte si gradina

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 949/ a/ 5/ 18/ a/ 3/ b/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 1/ 172/ 1/ 1/ 1/ c/ 2/ 2/ 2/ 1/ 1/ 1/ 1/ 2	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. TM3945977/05-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
05/02/2016

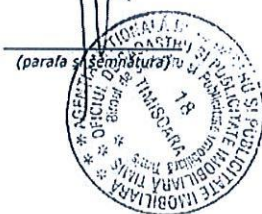
Asistent-registrator,
SOFIA HANU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



- 9 FEB 2016



Raport de evaluare nr.40

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 400219, județul Timiș

25.04.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 1.010 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Dudeștii Noi. Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 25.04.2017-28.04.2017.

Data inspecției/vizionării: 25.04.2017

Data raportului: 25.04.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,5250 lei (25.04.2017)

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 Extracția de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Extracția de pe piață	3.030	13.700 lei

V=3.030 Euro echivalent 13.700 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	7
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.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	13
6.Evaluarea proprietății.....	13
6.1.Metoda extracției de pe piață	13
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, 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

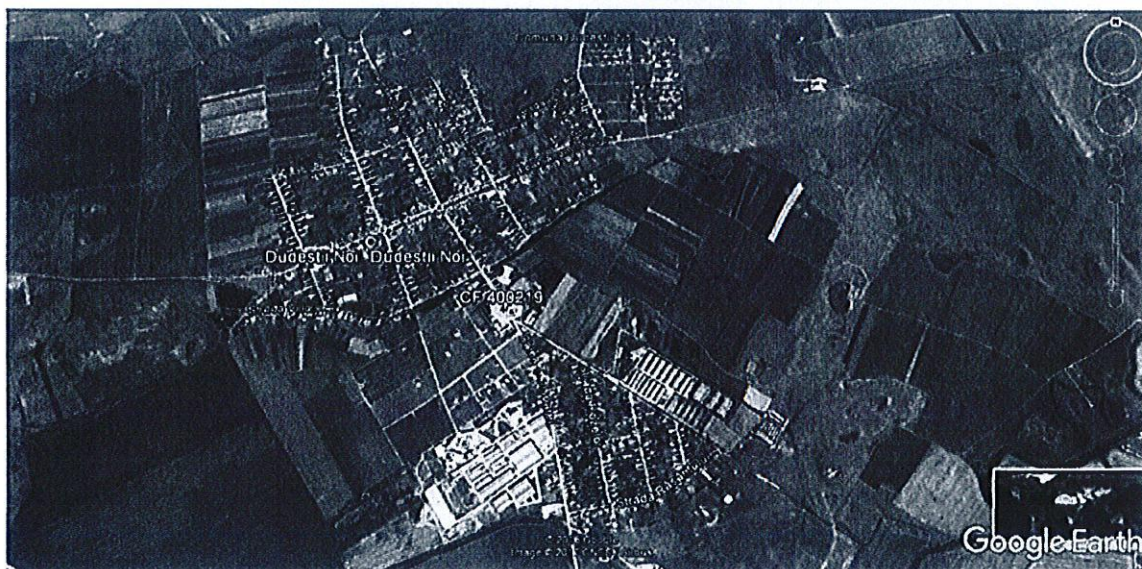
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Roba Mariana .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și proprietarul terenului: Comuna Dudeștii Noi .

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 centrală a localității Dudeștii Noi , cod postal 307041, cu front la Calea Timisoriei.



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 **25 Aprilie 2017 – 28 Aprilie 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către la data de **25.04. 2017** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **25.04.2017**.

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 – cerere 31665 /05.02.2016 -**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-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 piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,5250 lei/1EUR,cursul BNR la 25.04.2017.
- 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 imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu 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-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe Calea Timisoarei nr.39 .

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400219 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Top/Cadastral imobil: 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/1/2/1/1/1/c/2/2/2/1/1/1/1/2

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1.010 m.p , de formă dreptunghiulară. Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : Calea Timisoarei.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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



Pe teren exista o constructie P, zidarie de caramida , constructie veche renovata partial.

Proprietar asupra constructiei : Roba Mariana

Nr.cadastral constructie : 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/172/1/1/1/c/2/2/2/1/1/1/1/2

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: suprafața 1000-2000 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 1000-2000 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 dudeşteană 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 latime , trei clofteri înaltime , 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 consta în pereţi de văiuşă acoperiţi cu stuf. Mai târziu , între 1830-1850 se construiesc după moda Vienei 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 dejecţie.

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 străzi 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.

C1.

<https://www.olx.ro/oferta/proprietar-vand-casa-ID8cZWh.html#a6d5a8e395>



Preț: 70.000 Euro negociabil

<https://lajumate.ro/casa-frumoasa-cu-trei-camere-baie-bucatarie-dudestii-noi-5126506.html>

Proprietar vand casa Dudes Casa fumosa cu trei c. X vand casa an dudesti noi ju +

lojumat.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor **TRANSACTII GARANTATE**

Județul Timis
Dudești Noi
Alte
Bacova
Balint
Banloc
Bara
Barateaz
Batesti
Becherecu Mic

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Casa frumoasa cu trei camere baie bucatarie Dudestii noi

Dudesti Noi, Timis

36.000 EUR

1/10



0732080563

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii OK

Teren de 695 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd=140 mp, construcție veche, utilități :curent, apă, canalizare.

Preț: 36.000 Euro negociabil.

C3.

<http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/vand-casa-andudesti-noi-jud-timis/7b006375796d615e.html>

Proprietar vand casa Dudes Casa frumoasa cu trei camere vand casa an d'adepti nc X +

publi24.ro

Conținut Meu ★ Favorite ▲ Livrare Gratuită ? Ajutor

Publi24.ro Anunțuri Timpi Ducești.ro Imobiliare De vânzare Case Casa la țară

Vand casa an ducești noi jud timis
9 Timis, Ducești.ro

64.000 EUR

Metaj Favorite

- Adaugă la favorite
- Recunoaște
- Printează
- Link către imaginea
- Salvează / Modifică
- Recunoaște
- Modifică 145

Ioan
Văd toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

Teren de 1800 mp cu casa în regim de înălțime P, construcție 1990, Scd=140 mp.

Pret: 64.000 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 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 1.100 mp, formă dreptunghiulară, situat în zona centrală a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate este asfaltat (Calea Timisoarei).

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.

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 proprietății imobiliare : Teren înscris în CF 400219 Dudeștii Noi cu construcție P, zidarie de , construcție veche.

Suprafața parcelei de teren este $S = 1.010$ mp

Forma parcelei : dreptunghiulară ;

Amenajările terenului : curent , apă, canalizare.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 1700 mp cu casa veche, renovata, în regim de înaltim P, suprafata construita de 196 mp, utilitati: curent, apa, canalizare.

Preț: 70.000 Euro negociabil

Costul de înlocuire net pentru o astfel de constructie a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fisa 4B-Comisia Centrala pentru inventarierea si reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996.

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	

Termeni de corecție:

Cost de înlocuire brut	Unitar	800,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe **3,5741851**

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.402,81 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 196 mp	470.951 lei

7. Determinarea deprecierei

	40,00%
Depreciere =	188.380,58 lei

Centralizator calcul valori - CIN			Modul de calcul a fost CIB – Depreciere cumulata
Element		Valoare	
Total CIB		470.951,45 lei	
Depreciere cumulata		188.380,58 lei	
Cost de inlocuire net		282.570,87 lei	
Opinia abordării prin cost pentru valoarea impozabilă			
CIN	62.447 €	echivalent	282.571 lei
		unitar	3.344,0 lei/mp

CIN= 62.500 Euro (1 Euro=4,5250 lei)



Teren de 695 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd = 140 mp, construcție veche, utilități :curent, apa, canalizare.

Preț: 36.000 Euro negociabil.

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fisa 4B-Comisia Centrala pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	

Termeni de corecție:

Cost de înlocuire brut	Unitar	784,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe 3,5741851

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.354,76 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 140 mp	329.666 lei

7. Determinarea deprecierii

	55,00%
Depreciere =	181.316,31 lei

Centralizator calcul valori - CIN			Modul de calcul a fost CIB – Depreciere cumulata
Element		Valoare	
Total CIB		329.666,01 lei	
Depreciere cumulata		181.316,31 lei	
Cost de inlocuire net		148.349,71 lei	
Opinia abordării prin cost pentru valoarea impozabilă			
CIN	32.784 €	echivalent	148.350 lei
		unitar	1.755,6 lei/mp

CIN= 32.800 Euro (1 Euro=4,5250 lei)

C3

Teren de 1800 mp cu casa în regim de înălțime P, construcție 1990, Scd = 140 mp.
Preț: 64.000 Euro

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fișa 4B-Comisia Centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	

Termeni de corecție:

Cost de înlocuire brut	Unitar	800,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe

3,5741851

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.402,81 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 140 mp	336.394 lei

7. Determinarea deprecierii

25,00%
Depreciere = 84.098,47 lei

Centralizator calcul valori - CIN				Modul de calcul a fost CIB - Depreciere cumulata
Element		Valoare		
Total CIB		336.393,89 lei		
Depreciere cumulata		84.098,47 lei		
Cost de inlocuire net		252.295,42 lei		
Opinia abordării prin cost pentru valoarea impozabilă				
CIN	55.756 €	echivalent	252.295 lei	
		unitar	2.985,7 lei/mp	

CIN= 55.700 Euro (1 Euro=4,5250 lei)

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

Comp.	Preț după negociere	CIN	Valoare teren	Suprafata teren	Valoare unitara teren
C1	68.000 Euro	62.500 Euro	5.500 Euro	1.700 mp	3,2 Euro/mp
C2	35.000 Euro	32.800 Euro	2.200 Euro	695 mp	3,1 Euro/mp
C3	61.000 Euro	55.700 Euro	5.300 Euro	1.800 mp	3,0 Euro/mp

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitara a unui teren construit de 1.010 mp este 3 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V = 1.010 \times 3 = 3.030 \text{ (Euro)}$$

Concluzie:

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

$$V = 3.030 \text{ EUR echivalent a } 13.700 \text{ lei .}$$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2016 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	3.030 Euro	13.700

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

Valoarea de piață estimată prin această metodă este: 3.030 Euro, echivalent 13.700 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=3.030 EUR echivalent 3.700 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-Extras CF

Anexa nr.2-Fotografii