



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



Hotărârea

Nr. 82 din 26.09.2017

**privind vânzare teren înscris în C.F. nr.400938 Dudeștii Noi lui Radu NEAG si
sotiei Carmen-Roxana NEAG**

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) cererea lui Neag Radu si a sotiei Carmen-Roxana Neag, înregistrată cu nr. 23/07.09.2017,
 - f) contractul de vanzare-cumparare imobil legea 112/1995 nr.996/26.01.2007 incheiat intre comuna Dudestii Noi si Kreiter Dumitru-Cezar, Kreiter Laurenta,
 - g) contractul de vanzare-cumparare imobil nr.9239/23.05.2007 incheiat intre Kreiter Dumitru-Cezar, Kreiter Laurenta si fiica acesteia casatorita Neag Carmen-Roxana si Neag Radu,
 - h) raportul de evaluare nr.94/25.04.2017 întocmit de ing. Autorizat ANEVAR nr.16475, Șuteu Vasile-Mircea,
- 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. 5585/2017, 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.5584 /2017;
- c) raportul comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;
- 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 H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare,

analizând prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3), și art. 115 alin. (1) și (2), art. 123 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 intabularea în domeniul privat al comunei Dudeștii Noi a imobilului înscris în C.F. nr. 400938, nr. top. 240-241/a/1.

Art. 2 - (1) Se aprobă vânzarea către Radu NEAG și soției Carmen-Roxana NEAG, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, nr.225, înscris în C.F. nr. 400938, nr. cadastral 240-241/A/1 având o suprafață de 827 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 94/25.04.2017 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **11.400 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 închiriere 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 26 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 Radu NEAG și soției CARMEN-Roxana NEAG, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


.....

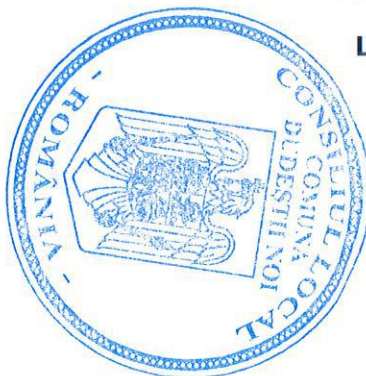
Rodica CONDEESCU

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.94

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 400938, județul Timiș

25.04.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 827 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 23.08.2017-25.08.2017.

Data inspecției/vizionării: 23.08.2017

Data raportului: 23.08.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,5873 lei (23.08.2017)

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	2.480	11.400 lei

V=2.480 Euro echivalent 11.400 lei, preț unitar 3 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 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 define 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

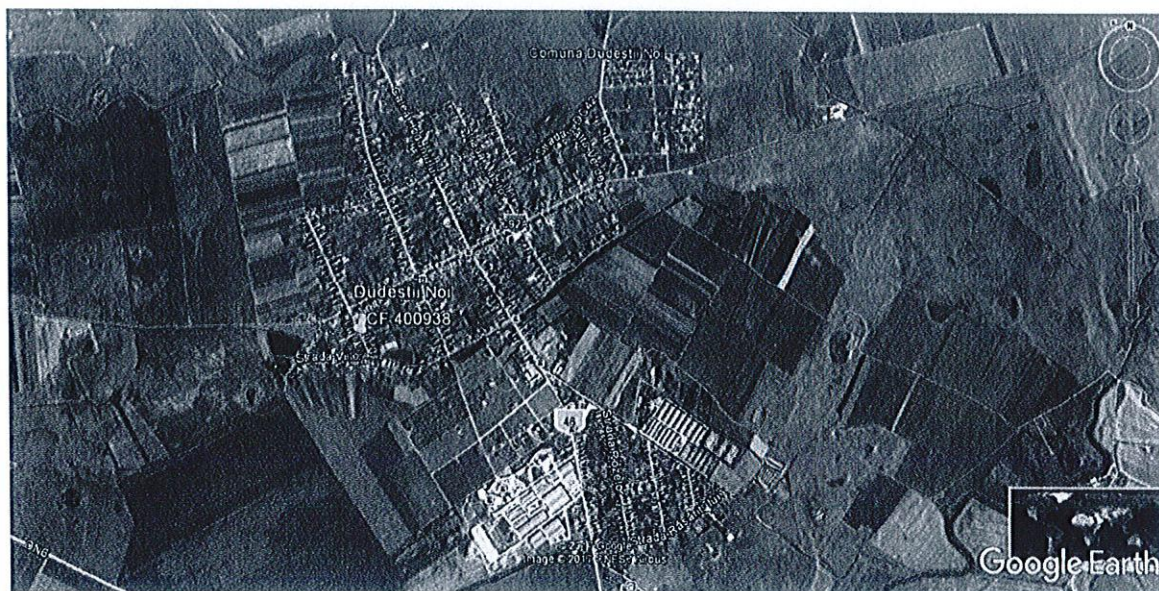
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Neag Carmen Roxana .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și proprietarul terenului: Comuna Dudeștii Noi .

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 central- vestica a localitatii Dudeștii Noi , cod postal 307041, nr.vechi 225.



2.(c)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 **23 August 2017 – 25 August 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către la data de **23.08. 2017** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **23.08.2017**.

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 și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF al proprietății – cerere 107378 /24.05.2017 -**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 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) 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, și 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 4,5873 lei/1EUR,cursul BNR la 23.08.2017.
- 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-Sânnicolau 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, nr.vechi 225 .

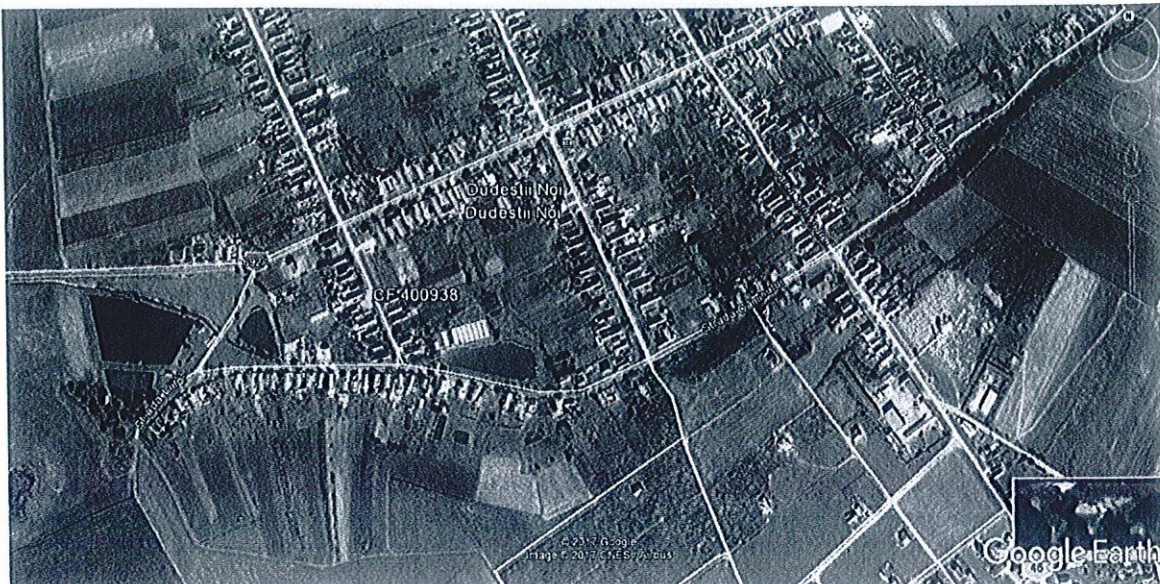
- ✓ Proprietar: Statul Roman
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400938 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Top/Cadastral imobil: 240-241/a/1

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 827 m.p , de formă dreptunghiulară. Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : de pe strada Viilor, la dreapta, a cincea parcel ape stanga.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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



Pe teren exista o constructie P, zidarie din vaiuga , constructie veche.
Proprietar asupra constructiei : Neag carmen Roxana si Neag Radu.
Nr.cadastral constructie : C1/240-241/a/1

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele si taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4. ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: **Teren construit.**

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: suprafața 827 mp

3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 800 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

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 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 closteri latime , trei closteri înaltime , cu faţada spre stradă , unsprezece closteri 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 vâiuga acoperiţi cu stuf. Mai târziu , între 1830-1850 se construiesc după moda veneza 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 microdepresii 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 strazi asfaltate şi canalizare.

Aflată 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.

01

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

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/oferta/proprietar-vand-casa-ID8cZWh.html#a6d5a8e395>. The page features a large image of a two-story house with a tiled roof and a small garden. To the left of the image is the 'storia' logo with the tagline 'casă găsești'. To the right of the image, the price '70 000 €' is displayed, followed by the text 'Negociabil'. Below the price, there are two buttons: 'Cumpara acum prin creditul ipotecar de la Bancpost!' and 'Trimite mesaj'. A phone number '0727 187 664' is also visible. Below the main image, the text 'Proprietar vand casa' is followed by 'Dudești Noi, Judet Timis' and 'Adaugat la 50:16 27 aprilie 2017 Numar arund: 121936659'. At the bottom of the page, there is a cookie consent banner that reads: 'Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT'.

Teren cu suprafața de 1700 mp cu casa veche, renovata, în regim de înaltă P, suprafața construită de 196 mp, utilități: curent, apă, canalizare.
Preț: 70.000 Euro negociabil

C2

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

Casa frumoasa cu trei camere baie bucatarie dadestii noi
Dudești Noi, Timiș
36.000 EUR

1/10

Stai la curent cu cele mai noi oferte!
Abonează-te la newsletter

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

Teren de 695 mp cu casa în regim de înaltă 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-la-tara/anunt/vand-casa-an-dudesti-noi-jud-timis/7b006375796d615e.html>

Vand casa an dadestii noi jud timis
Timiș, Dudești Noi
64.000 EUR

2/2

Adaugă la favorite
Repostează
Promovează
Vizitează la imprimantă
Sterge / Modifică
Raportează
Vizualizare: 145

Ioan
Vezi toate anunțurile
Um ascultă

Distribuie anunțul pe

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

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1

Teren cu suprafata 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 deprecierii

	40,00%
Depreciere (uzura) =	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	61.599 €	echivalent	282.571 lei	

CIN= 61.600 Euro (1 Euro=4,5873 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 deprecierei

	55,00%
Depreciere (uzura) =	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	32.339 €	echivalent	148.350 lei	

CIN= 32.300 Euro (1 Euro=4,5873 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 / 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	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 deprecierei

25,00%
Depreciere cumulata = 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	54.999 €	echivalent	252.295 lei	
CIN= 55.000 Euro (1 Euro=4.5873 lei)				

CIN= 55.000 Euro (1 Euro=4,5873 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	66.500 Euro	61.600 Euro	4.900 Euro	1.700 mp	2,9 Euro/mp
C2	34.500 Euro	32.300 Euro	2.200 Euro	695 mp	3,1 Euro/mp
C3	60.500 Euro	55.000 Euro	5.500 Euro	1.800 mp	3,0 Euro/mp

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitara a unui teren construit de 827 mp este 3 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V = 827 \times 3 = 2.480 \text{ (Euro)}$$

Concluzie:

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

$$V = 2.480 \text{ EUR echivalent a } 11.400 \text{ lei.}$$

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 2017 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	2.480 Euro	11.400

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 2.480 Euro, echivalent 11.400 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=2.480 EUR echivalent 11.400 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



3884498

Carte Funciară Nr. 400938 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi

ANCPI
AGENZIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**

Nr.	107378
Ziua	24
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1006

Adresa: Loc. Dudești Noi, Nr. 225, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 240-241/a/1	827	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 240-241/a/1	Loc. Dudești Noi, Nr. 225, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135528 / 22/08/2013		
Act Administrativ nr. CVC 996, din 26/01/2007 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEant nr 409/1989, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, IN ADM.OP.ICRAL TIMIS	A1
107378 / 24/05/2017		
Act Normativ nr. 239, din 23/05/2017 emis de FLOREA AMELIA-CASIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NEAG CARMEN-ROXANA, căsătorită cu 2) NEAG RADU, bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 240-241/a/1	827	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	827	-	-	240-241/a/1	curte si gradina

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 240-241/a/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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, -Chitanta externa nr.323790/23-05-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

29-05-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

FLAVIA TOLCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

1-2880

Belasting

4-608. 708 is 700 hundred

Ich habe keinen ernstlichen oder politischen Anstand
 Will er schenken ist ihm frei.

For Information only

Dr. J. J. J. J.

