



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 42 din 24.04.2018

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.400252 Dudeștii Noi lui
Cătălin-Valentin PASCU și soției Monica PASCU**

Având în vedere cererea lui Monica PASCU , înregistrată cu nr. 8/19.04.2018, și Contractul de concesiune nr.2720/2007,

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. 98/2007 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 calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.2991/2018, 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. 205/2014,
- b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.2990/2018;
- c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;
- d) raportul de evaluare nr.33/16.04.2018 al 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 Cătălin-Valentin PASU și soției Monica PASCU denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Păduricii, nr.26, înscris în C.F. nr. 400252, nr. cadastral 400252 având o suprafață de 654 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare din 33/16.04.2018 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **9.125 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 preț integral, 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. 2. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la data de 24 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 Cătălin-Valentin PASCU, Monica PASCU, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Constantin PREȘEA



Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI DUEȘTII 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.33

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 400252, județul Timiș

16.04.2018

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 654 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 16.04.2018-18.04.2018.

Data inspecției/vizionării: 17.04.2018

Data raportului: 16.04.2018

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,6507 lei (16.04.2018)

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	1.962	9.125 lei

V= 1.962 Euro echivalent **9.125 lei**, preț unitar **3,0 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
Evaluador 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
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
4.Analiza pieței	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei	12
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	14
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	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7.1.Analiza rezultatelor.....	19
7.2.Concluzia asupra valorii	19
8.Anexe.....	19

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, 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

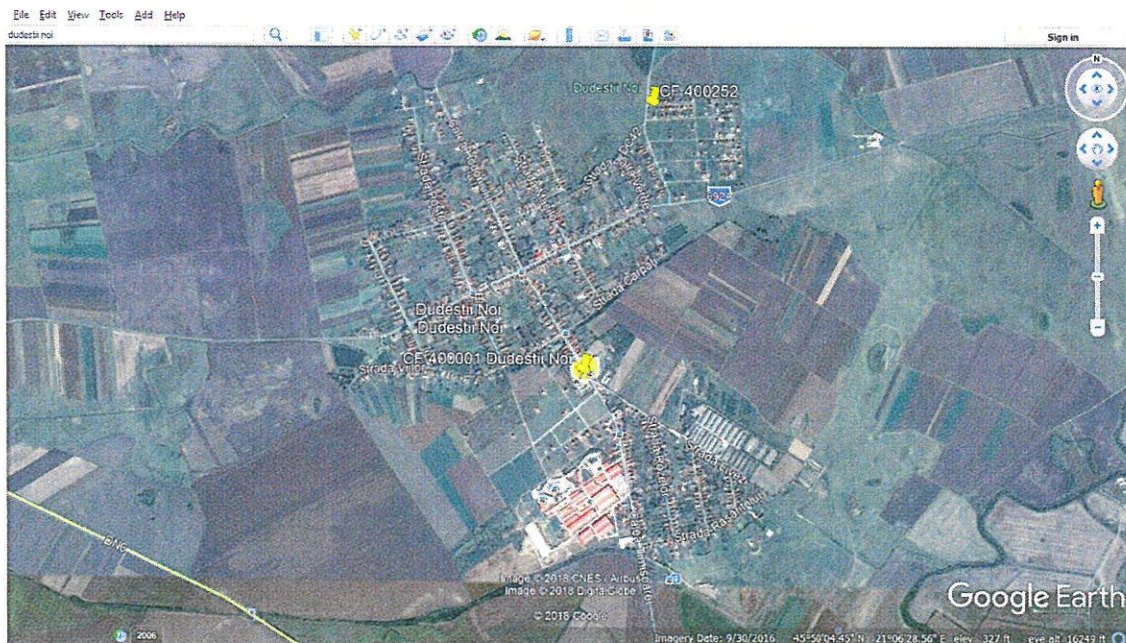
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Pascu Monica .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

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 in partea de Nord-Est a localitatii Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe strada Paduricii, nr.26(colt cu strada Tineretului).



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 2018-SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **16.04. 2018 – 18.04.2018.**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către Suteu Vasile Mircea la data de **17.04. 2018** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **16.04.2018.**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constatat 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

- Extrase CF(teren si constructie) – cerere 164941 /10.08.2016 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Ducești 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-2018 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2018: 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 4,6507 lei/1EUR, cursul BNR la 16.04.2018.
- 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 Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe strada Paduricii, nr.26(colt cu strada Tineretului).

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi – domeniu privat , în administrarea Consiliului Local al Com. Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400252 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 400252
- ✓ Drept de folosință gratuită pe durata existenței construcției asupra 300 mp teren în favoarea Pascu Monica
- ✓ Drept de concesiune pe durata existenței construcției asupra 354 mp teren în favoarea Pascu Monica.

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 654 m.p , de formă aproximativ trapezoidală, cu dublu front stradal : 26,185 m la strada Paduricii și 17,531 m la strada Tineretului.



Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la dreapta pe strada Calea Sanandreiului, a treia strada la stanga(strada Paduricii) asfaltata, apoi a cincea strada la dreapta(strada Tineretului),pe un drum de pământ, prima parcela pe partea dreaptă.

Acces Strada Tineretului



Acces Strada Paduricii



Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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



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

Pe teren exista o construcție P+1E, construcție la roșu, zidărie din caramida porotherm, cu planșee din beton, șarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, având suprafața construită (la sol) de 118 mp și suprafața desfășurată 220,95 mp (**Anexa 2-Fotografii**)
Proprietar asupra construcției : Pascu Monica și sotul Pascu Catalin.

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și 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: 654 mp

3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 – 1000 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilitati educaționale, facilități sanitare și medicale). Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de băltire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

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

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

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

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

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

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte așezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau așezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în același stil: trei clofteri latime, trei clofteri înălțime, cu fațada spre stradă, unsprezece clofteri se întindea clădirea în curte. Ea cuprindea

o camera de 4,80/4,60 m , o bucatarie , camera de alimente.Sub acelasi acoperis se gasea si grajdul pentru animale.Tehnica de constructie consta in pereti de vaiuga acoperiti cu stuf. Mai tarziu , intre 1830-1850 se construiesc dupa moda vieneza in stilul baroc tarziu.

In 2010 Comuna sa era pe primul loc la capitolul accesare fonduri europene, numarul firmelor care functioneaza in Dudesti a ajuns la 130.Localitatea dispune de strazi asfaltate si canalizare.

Aflata intre Timisoara si granita cu Serbia, comuna Dudestii Noi este o adevarata atractie pentru investitori. Populatia satului este in crestere si aici e locul cu cea mai tanara populatie din zona Timisului.

4.2.Analiza ofertei

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obtinute prin efectuarea inspectiei cartierului, prin discutiile avute cu proiectanti, agenti imobiliari, antreprenori dar si prin consultarea anunturilor publicitare .

Aria pietei

Pentru analiza pietei imobiliare s-au observat proprietati imobiliare comparabile (terenuri construite) situate in Comuna Dudestii Noi.

In continuare sunt prezentate proprietatile comparabile utilizate.

Cl.

<https://www.olx.ro/oferta/casa-constructie-noua-ID6g0VK.html#a6d5a8e395>

The screenshot shows an OLX advertisement for a new house construction. The main image is a photograph of a room with a window looking out onto a garden. To the right of the image, the price is listed as 70,000 €. Below the image, the title is 'Casa constructie noua' and the location is 'Dudesti Noi, judet Timis'. The ad includes a 'Trimiteti mesaj' button and a phone number '0784 209 362'. There is also a map showing the location in Timis County. The ad is categorized as 'Imobiliare' and 'Constructii'.

Waiting for googleads doubleclick.net

Teren cu suprafata de 1035 mp cu casa in regim de inaltime P+M, suprafata construita de 120 mp, Scd =180 mp, finisata partial la parter, mansarda necompartimentata, izolata exterior, utilitati: curent, apa. Pret: 70.000 Euro negociabil

C2.

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-la-rosu-dudestii-noi-ID8lzt3.html#a6d5a8e395>

Casa de vanzare la rosu, Dudestii Noi

95 000 €

Redu mâncărimea și întârzierea din prima zi – Lipăcar

Trimite mesaj

07354 48880

Dudestii Noi, Județ Timiș
Vezi pe hartă

Adrian
Profilul utilizatorului

Număr anunț: 122351917

Imi place 22 Distribuie

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Accept

Teren de 822 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd = 360 mp, construcție la roșu, cu tâmplărie tip PVC cu geam termopan.

Preț: 95.000 Euro negociabil.

C3.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-in-dudestii-noi-de-vanzare/7b016672786c6656.html>

publi24.ro

Contul Meu Favorite Livrare Gratuită Ajutor Adaugă anunț

Casa în dudestii noi de vanzare

Timiș Dudestii Noi

47.000 EUR

0742143679

Mesaj Pe oferta

Adaugă la favorite

Răspunde

Promovează

Listează la imprimantă

Storje Modifica

Raportare

Vizualizări 1053

Agentie Imobiliara

Vezi toate anunțurile

Urmasare

Distribuie anunțul pe

f G+

Teren de 500 mp cu casa în regim de înălțime P+M, la roșu, Scd = 220 mp.

Preț: 47.000 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 654 mp, de formă aproximativ dreptunghiulară, situat în zona de N-E a Comunei Dănești Noi. Accesul la proprietate este asfaltat (strada Paduricii) și drum de pământ (strada Tineretului).

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 proprietății imobiliare : Teren înscris în CF 400252 Dudeștii Noi cu construcție P+1E, la roșu, zidărie din cărămidă porotherm cu planșee din beton, sarpanta de lemn și invelitoare din tigla.

Suprafața parcelei de teren este $S = 654 \text{ mp}$

front stradal dublu: 26,185 m și 17,531 m

Forma parcelei : dreptunghiulară ;

Amenajările terenului : curent și apă

Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1

Teren cu suprafata de 1035 mp cu casa în regim de inaltime P+M, suprafata construita de 120 mp, Scd =180 mp, finisata partial la parter, mansarda necompartimentata, izolata exterior, utilitati: curent, apa.

Preț: 75.000 Euro negociabil

Costul de inlocuire net pentru o astfel de constructie a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de inlocuire/Cladiri rezidentiale,Bucuresti 2009 –Corneliu Schiopu, impreuna cu indicii de actualizare IROVAL Bucuresti 2017-Corneliu Schiopu.

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	120 mp					
MANSARDA	60 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
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	383.0 lei/mp	1	383.0 lei/mp	321.8 lei/mp	38,621.8 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	619.9 lei/mp	1	619.9 lei/mp	520.9 lei/mp	62,510.9 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZPORT24M	310.8 lei/mp	1	310.8 lei/mp	261.2 lei/mp	15,670.6 lei
Invelitoare	INVTIG	390.7 lei/mp	1	390.7 lei/mp	328.3 lei/mp	47,278.0 lei
Instalatii electrice	ELINGR	89.7 lei/mp	1	89.7 lei/mp	75.4 lei/mp	9,045.4 lei
Instalatii incalzire	INCELFS	157.6 lei/mp	1	157.6 lei/mp	132.4 lei/mp	11,919.3 lei
Finisaj fatada	termosistem 10 cm	260.7 lei/mp	1	260.7 lei/mp	219.1 lei/mp	31,546.9 lei
Finisaj	FOBFS	957.7 lei/mp	1	957.7 lei/mp	804.8 lei/mp	57,944.9 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	3,598.8 lei/buc	1	3,598.8 lei/buc	3,024.2 lei/buc	3,024.2 lei
Obiecte sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	CALAWC	4,286.6 lei/buc	1	4,286.6 lei/buc	3,602.2 lei/buc	3,602.2 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						284,110.3 lei
Cost de inlocuire brut						284,110.0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						61,090 EURO

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 61.100 Euro (1 Euro=4,6507 lei)



Teren de 822 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd =360 mp, construcție la roșu, cu tâmplărie tip PVC cu geam termopan.

Preț: 95.000 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 IROVAL București 2017-Corneliu Schiopu

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
Scd	360 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	383.0 lei/mp	1	383.0 lei/mp	321.8 lei/mp	115,865.5 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	589.3 lei/mp	1	589.3 lei/mp	495.2 lei/mp	153,515.1 lei
Invelitoare	INVTIG	390.7 lei/mp	1	390.7 lei/mp	328.3 lei/mp	118,195.0 lei
Finisaj	FOBFS	957.7 lei/mp	1	957.7 lei/mp	804.8 lei/mp	14,486.2 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						402,061.8 lei
Cost de înlocuire brut						402,062.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						86,452 EURO

CIN= 86.500 Euro (1 Euro=4,6507 lei)

C3

Teren de 500 mp cu casa în regim de înălțime P+M, la roșu, Scd =220 mp.
Preț: 47.000 Euro

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului
Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale,București 2009 –Corneliu
Schiopu, împreună cu indicii de actualizare IROVAL București 2017-Corneliu Schiopu

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
PARTER	130	mp				
Mansarda	90	mp				
Scd	220	mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V2	506.3 lei/mp	1	506.3 lei/mp	425.5 lei/mp	55,310.1 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	619.9 lei/mp	1	619.9 lei/mp	520.9 lei/mp	67,720.2 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZPORT24M	310.8 lei/mp	1	310.8 lei/mp	261.2 lei/mp	23,505.9 lei
Invelitoare	INVTIG	390.7 lei/mp	1	390.7 lei/mp	328.3 lei/mp	51,217.8 lei
Finisaj scara	SCAMAZ	3,598.8 lei/buc	1	3,598.8 lei/buc	3,024.2 lei/buc	2,419.4 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						200,173.3 lei
Cost de înlocuire brut						200,173.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						43,041 EURO

Uzura fizică estimată : 0 %

CIN= 43.000 Euro (1 Euro=4,6507 lei)

Pe baza informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere a
fost stabilită în urma discuțiilor cu agențiile imobiliare care administrează ofertele):

Comp.	Preț după negociere	CIN	Valoare teren	Suprafața teren	Valoare unitară teren
C1	64.500 Euro	61.100 Euro	3.400 Euro	1035 mp	3,2 Euro/mp
C2	89.000 Euro	86.500 Euro	2.500 Euro	822 mp	3,0 Euro/mp
C3	44.500 Euro	43.000 Euro	1.500 Euro	500 mp	3,0 Euro/mp

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitară a unui teren construit de 654 mp este
3,0 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$V = 654 \times 3,0 = 1.962$ (Euro)

Concluzie:

Valoarea proprietății imobiliare estimată prin metoda extracției de pe piață este:

V=1.962 EUR echivalent a 9.125 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 2018 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	1.962	9.125 lei

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

Valoarea de piață estimată prin această metodă este: 1.962 Euro, echivalent 9.125 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V = 1.962 EUR echivalent **9.125 lei**, preț unitar **3,0 EUR/mp**
Valorile exprimate nu conțin TVA



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



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

8. ANEXE

Anexa nr.1 - Extras CF teren și construcție

Anexa nr.2 - Fotografii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400252 Dudestii Noi

Nr. cerere	85531
Ziua	19
Luna	04
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Paduricii, Nr. 26, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 2491
Nr. cadastral vechi: Cc 404; 405/1; 406;
407/1/41

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400252	654	Construcția C1 înscrisă în CF 400252-C1; curți construcții extins

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89288 / 01/01/2007		
Contract De Dezmembrare nr. 0 (unificare nr. 83593/2007, anterior conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI-DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2491)	A1
B2	in administrarea operativa 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2491)	A1

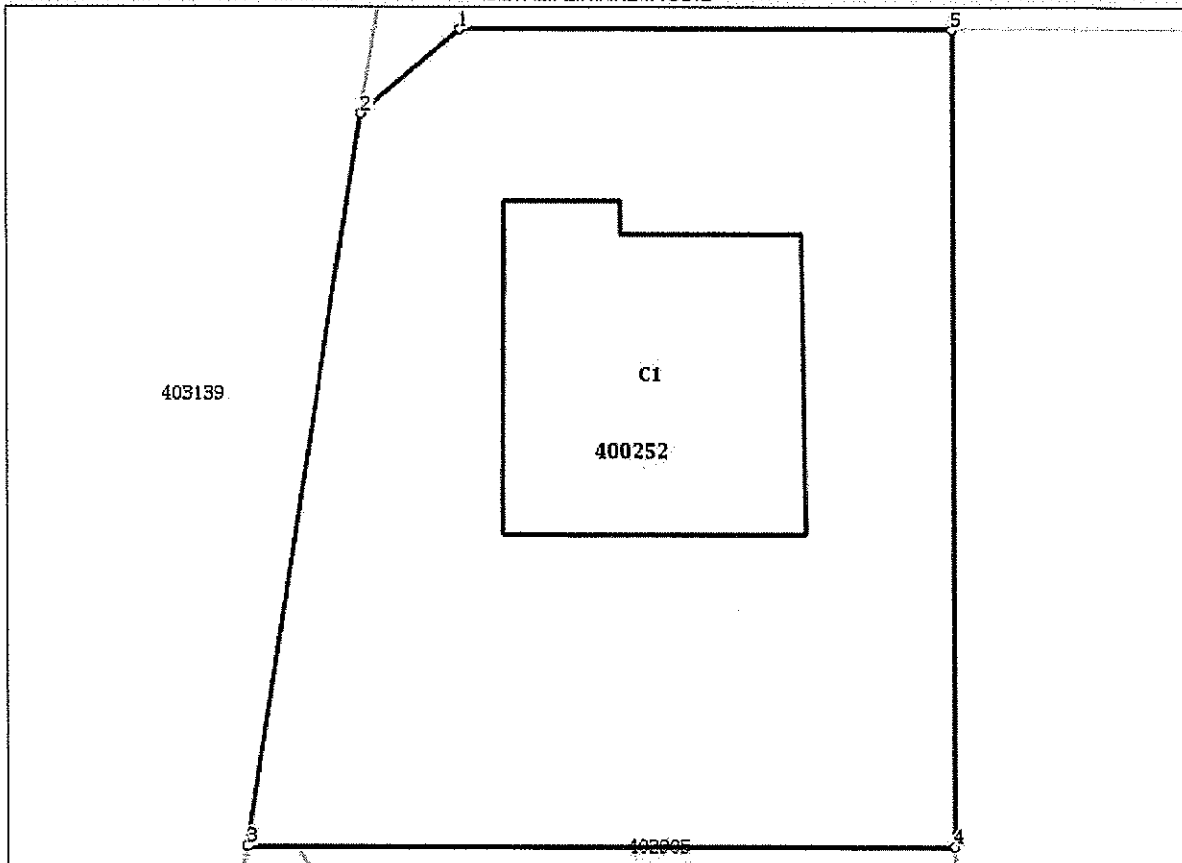
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
133208 / 25/09/2007		
Nota nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE drept de folosinta gratuita pe durata existentei constructiei asupra suprafetel de 300 mp teren si drept de concesiune asupra suprafetel de 354 mp pe toata perioada existentei constructiei, cu posibilitatea cumpararii terenului la finalizarea edificarii constructiei, concesiunea fiind cu redeventa 1) PASCU MONICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2491)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400252	654	curți construcții extins

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	654	-	-	Cc 404; 405/1; 406; 407/1/41	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.567
2	3	26.185
3	4	25.159
4	5	28.815
5	1	17.531

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/04/2018, 15:54