



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



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 46 din 30.05.2018**

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.401399 Dudeștii Noi  
lui Gabriel MOROSAN și soției Cristina-Monica MOROSAN**

Având în vedere cererea lui Gabriel MOROSAN, înregistrată cu nr. 5/21.02.2018, și Contractul de concesiune nr.526/2013,

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. 2/2013 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.3779/2018, 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,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.3778/2018;

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

d) raportul de evaluare nr. 05/06.02.2018 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 Gabriel MOROSAN și soției Cristina-Monica MOROSAN denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Romulus, nr.29, înscris în C.F. nr. 401399, nr. cadastral 401399 având o suprafață de 735 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare din 21.02.2018 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **10.167 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face în rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii terenului, se vor perfecta actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrie ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 25% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Contractul de concesiune nr. 526/15.02.2013 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 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. 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 Gabriel MOROSAN, lui Cristina-Monica MOROSAN, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.primariadudestiinoi.ro](http://www.primariadudestiinoi.ro).

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ**

  
.....  
**Grigore-Bogdan RISCO**

**Contrasemnează:**

**SECRETARUL COMUNEI  
DUDEȘTII NOI**

  
.....  
**Loredana-Adina-Mihaela LUCIU**



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 14 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri - din 11 consilieri locali prezenți.



# Raport de evaluare nr.05

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 401399, județul Timiș

06.02.2018

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 735 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 31.01.2018-06.02.2018.

**Data inspecției/vizionării:** 31.01.2018

**Data raportului:** 06.02.2018

**Curs valutar valabil:** 1 EURO=4,6110 lei (06.02.2018)

**Scopul raportului de evaluare:** informare

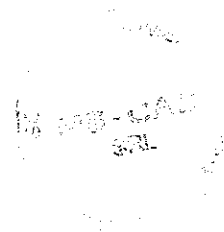
**Tipul valorii estimate:** valoare de piață

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	2.205	10.167 lei

**V= 2.205 Euro echivalent 10.167 lei , preț unitar 3,0 Euro/mp**  
**Valorile exprimate nu conțin 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

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.....	8
4.Analiza pieței.....	8
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei .....	10
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	12
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	12
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	12
6.Evaluarea proprietății.....	12
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	13
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
7.1.Analiza rezultatelor.....	17
7.2.Concluzia asupra valorii .....	17
8.Anexe.....	17

prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

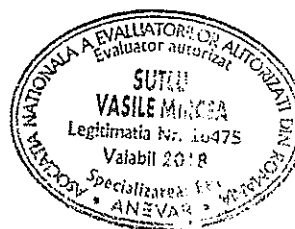
Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in 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



- 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 Morosan Gabriel .
- 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 Romulus nr.29 .



*în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

## **2.(f) Data evaluării**

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **31.01. 2018 – 06.02.2018.**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către Suteu Vasile Mircea la data de **31.01. 2018** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **06.02.2018.**

## **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**

- Extrase CF(teren și construcție) – cerere 249356 /14.12.2016 -**Anexa nr.1**
- Plan cadastral – **Anexa nr.2**
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului – **Anexa nr.3**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

## **2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale**

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

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.(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 4,6110 lei/1EUR, cursul BNR la 06.02.2018.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

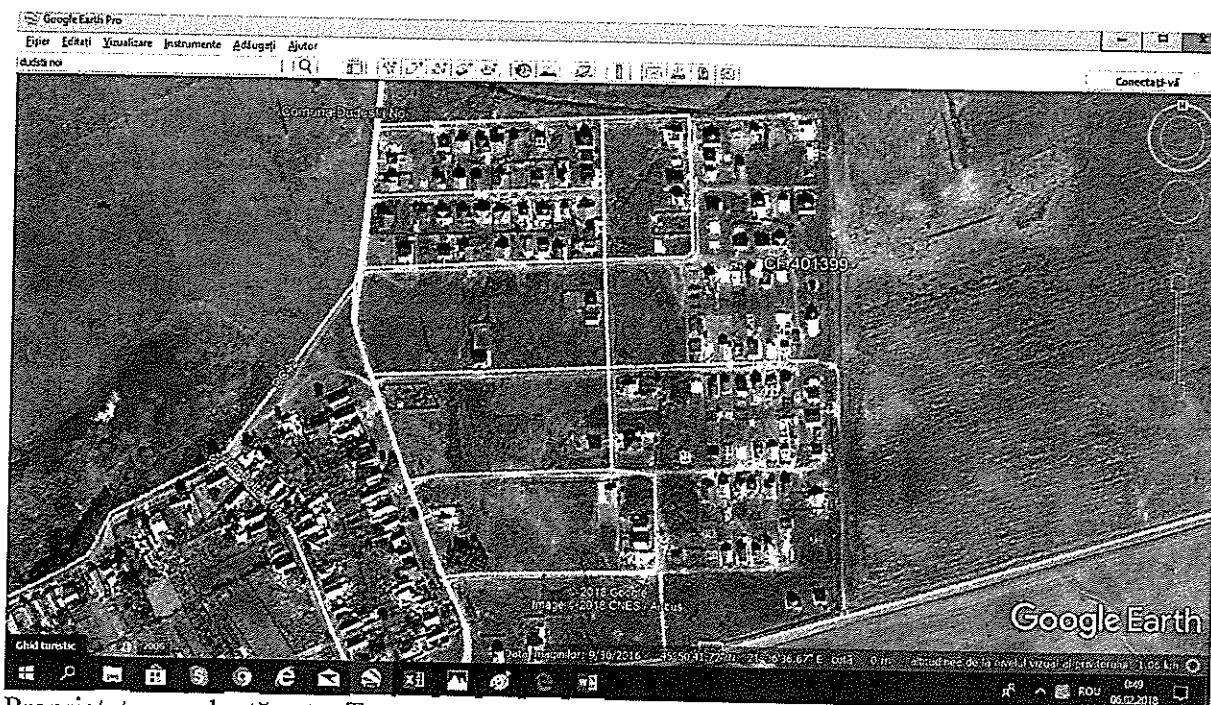
## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sîndrei 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 Romulus, nr.29.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, în administrarea Consiliului Local al Com. Dudeștii Noi

### 3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 735 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front stradal 15 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la dreapta pe strada Calea Sanandreiului, a treia strada la stanga, apoi a patra strada la dreapta, pe un drum de pământ, pe partea dreaptă.

Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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

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

Pe teren exista o constructie P+M, construcție la rosu, zidarie din caramida porotherm, cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, având suprafața construită (la sol) de 120 mp .

Proprietar asupra constructiei : Morosan Gabriel si sotia Morosan Cristina - Monica.

### 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: 735 mp

3. Aria pieței

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

#### **4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)**

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte așezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau așezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în același stil: trei clofteri lațime, trei clofteri înalțime, cu fațada 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 același acoperiș se găsea și grajdul pentru animale. Tehnica de construcție consta în pereți de văiușă acoperiți cu stuf. Mai târziu, între 1830-1850 se construiesc după moda vieneză în stilul baroc târziu.

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

Aflata între Timișoara și granița cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timișului.

construite) situate în Comuna Dudeștii Noi.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

01

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

Casa constructie noua € x + v

70 000 €  
Negociabil

Cumpara "Acasa" mai mare?  
Te ajutam cu credinta ipotecara  
de la OTP Bank

Trimite mesaj

0784 209 362

Dudeștii Noi, Județ Timiș  
Vizualizare pe harta

Farcaș  
Fără feedback-uri

Aruncă în coșul tău

Casa constructie noua  
Dudeștii Noi, Județ Timiș Adăugat la 13.56 22 noiembrie 2017. Numar anunț: 92474905

Salveaza ca favorit

Tranzacție securizată

Tipul	Proprietate	Suprafață	3 camere
Suprafață construită	130 m <sup>2</sup>	1035 m <sup>2</sup> teren	Necompartimentată / neutilizată

Dobândă de 2.25%+ ROBOR 3 luni, avans minim 15%

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Află mai multe detalii. ACCEPT

Windows taskbar: 10:51 11.12.2017

Teren cu suprafața de 1035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, suprafața construită de 120 mp, Scd =180 mp, finisată parțial la parter, mansarda necompartimentată, izolată exterior, utilități: curent, apă. Preț: 70.000 Euro negociabil



Reclamați pe OLX

Trimițe mesaj

07354 48880

**Casa de vanzare la rosu, Dudestii Noi**  
 Dudestii Noi, judet Timis | Anunț de pe telefon | La 07:37, 19 octombrie 2017  
 Numar anunt: 223351917

Dudestii Noi, judet Timis  
 Vezi pe harta

Adrian  
 Contactat pe 2017  
 Anunț al agentului imobiliara

Se așteaptă www.olx.ro... Direct citit în această limbă. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Teren de 822 mp cu casa în regim de înaltime P, Scd =360 mp, construcție la rosu, cu tâmplărie tip PVC cu geam termopan.  
 Preț: 95.000 Euro negociabil.

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

publi.ro

Casa in dudestii noi de vanzare  
 9 Foto, Dudestii Noi

50.000 EUR

0742143679

Medii Fa oferta

Sterge Anunțul  
 Raportează  
 Vizualizări: 473

Agentie Imobiliara  
 Vizualizează anunțurile  
 Unorăște

Distribuie anunțul pe

Teren de 500 mp cu casa în regim de înaltime P+M, la rosu, Scd =220 mp.  
 Preț: 50.000 Euro

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 735 mp, de formă aproximativ dreptunghiulară, situat în zona de N-E a Comunei Ducești Noi. Accesul la proprietate este neasfaltat (drum de pământ).

Utilități disponibile: apă, curent.

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

## 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

#### Extracția de pe piață

Procedura : Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate : Această tehnică se aplică atunci când:

contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).

construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

Restricții: Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Sursa: Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Descrierea proprietatii imobiliare : Teren inscris in CF 401399 Dudeștii Noi cu constructie P+M , la rosu, zidarie din cărămidă porotherm cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din țigla.

Suprafata parcelei de teren este  $S = 735$  mp

front stradal 15 m

Forma parcelei : dreptunghiulara ;

Amenajarile terenului : curent si apa

Nu exista teren in exces sau teren suplimentar.

Costul de inlocuire net pentru o astfel de constructie a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstructie-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	<b>7ZPOROT24PS</b>	619,9 lei/mp	1	619,9 lei/mp	520,9 lei/mp	62.510,9 lei
Zidarie portanta mansarda	<b>7ZPORT24M</b>	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
<b>Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)</b>						<b>284.110,3 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>284.110,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>61.616 EURO</b>

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 61.600 Euro (1 Euro=4,6110 lei)

Schiopu, impreuna cu indicii de actualizare IROVAL Bucuresti 2017-Corneliu Schiopu

NIVEL		SUPRAFATA construita				
Scd		360 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	115.865,5 lei
Zidărie portantă parter	<b>7ZPOROT24PFS</b>	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
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>402.061,8 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>402.062,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>87.196 EURO</b>

CIN= 87.200 Euro (1 Euro=4,6110 lei)

Costul de înlocuire net pentru o așter 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	SUPRAFATA construita					
PARTER	130	mp				
Mansarda	90	mp				
Scd	220	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 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
Zidarie portanta 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
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>200.173,3 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>200.173,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut Euro</b>						<b>43.412 EURO</b>

Uzura fizica estimata : 0 %

**CIN= 43.400 Euro** (1 Euro=4,6110 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 dupa negociere	CIN	Valoare teren	Suprafata teren	Valoare unitara teren
C1	65.000 Euro	61.600 Euro	3.400 Euro	1035 mp	3,2 Euro/mp
C2	89.700 Euro	87.200 Euro	2.500 Euro	822 mp	3,0 Euro/mp
C3	45.000 Euro	43.400 Euro	1.600 Euro	500 mp	3,2 Euro/mp

**Concluzie:** În opinia evaluatorului, valoarea unitara a unui teren construit de 735 mp este 3,0 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$V = 735 \times 3,0 = 2.205$  ( Euro )

**Concluzie:**

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

**$V = 2.205$  EUR echivalent a 10.167 lei .**

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	2.205	10.167 lei

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 2.205 Euro,echivalent 10.167 lei.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

**V= 2.205 EUR echivalent 10.167 lei , preț unitar 3,0 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 teren
- Anexa nr.2 – Plan cadastral
- Anexa nr.3 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Anexa nr.4-Fotografii

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Romulus, Nr. 29, Jud. Timis

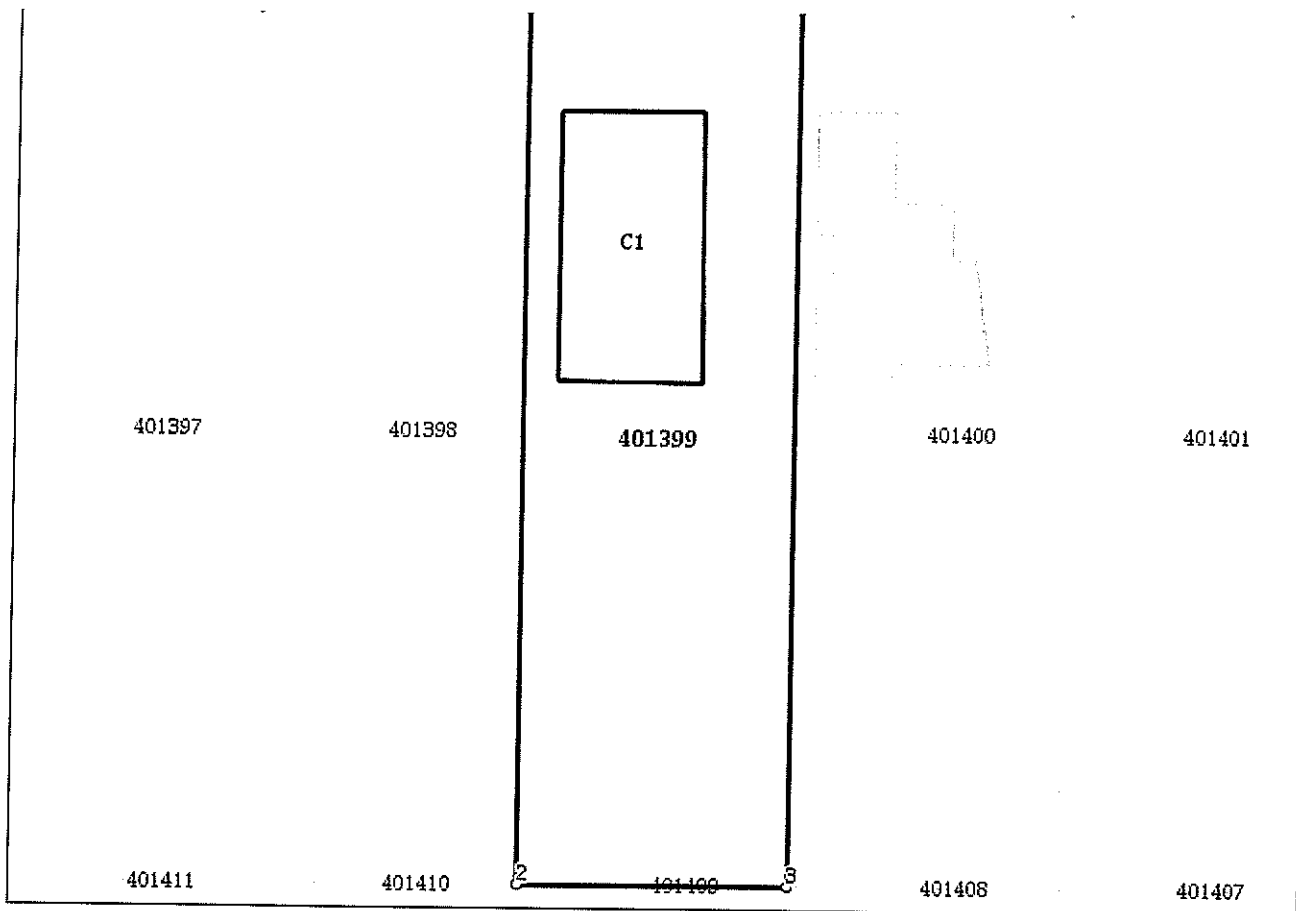
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401399	735	Constructia C1 inscrisa in CF 401399-C1; Teren împrejmuit partial

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>173133 / 10/12/2010</b>	
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primaria dudestii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi timis);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) <b>COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudestii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 130345 din 15/09/2010;	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>63584 / 22/04/2013</b>	
Act Administrativ nr. HCL nr.2, din 21/01/2013 emis de C L DUDESTII NOI;	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita conf.Lg.15/2003, asupra 300 mp.teren
	A1
1) <b>MOROSAN GABRIEL</b>	
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 435 mp. teren, pe perioada existentei constructiei
	A1
1) <b>MOROSAN GABRIEL</b>	



### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	735	403/1/1; 403/2;407/2; 408	45	-	CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN EXTINS

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	49.0
2	3	15.0
3	4	49.0
4	1	15.0

\*\* 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.

valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

21/02/2018, 15:32