



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



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 48 din 30.05.2018**

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402980 Dudeștii Noi lui Rodica GHERMAN**

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

Analizând cererea cererea lui Rodica GHERMAN, înregistrată cu nr.12/10.05.2017, luând în considerare raportul de evaluare nr. 36/16.04.2018, 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.3783/2018, 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 a primarului, înregistrat sub nr.3782/2018,

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

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

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

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

**Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.**

**Art. 1.** – Se aprobă intabularea în domeniul privat al comunei Dudeștii Noi a imobilului înscris în C.F. nr. 402980, nr. top. 265-266/B.

**Art. 2.** – Se aprobă vânzarea către Rodica GHERMAN, denumit în continuare cumpărător, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Filip Beisser, nr.13 având o suprafață de 1439 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 36/16.04.2018 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **20.077 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 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 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 30 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

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

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

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

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

**Art. 7.** - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Rodica GHERMAN, 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**

  
L.S.

**Contrasemnează:**  
**SECRETARUL COMUNEI  
DUDEȘTII NOI**

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

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

F2/A1  
LL/LL  
EX.4



# Raport de evaluare nr.36

Teren construit situat în comuna Dudestii Noi, CF 402980, județul Timiș

16.04.2018

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 1439 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Dudestii Noi. Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 16.04.2018-19.04.2018.

**Data inspecției/vizionării:** 19.04.2018

**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	4.317	20.077 lei

**V= 4.317 Euro echivalent 20.077 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  
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475  
Membru Titular ANEVAR

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

2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricărui 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 .....	9
4.Analiza pieței .....	9
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.....	13
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

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.

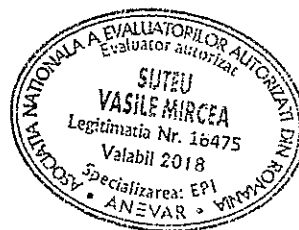
Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in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



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 Gherman Rodica .
- 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 localitatea Dudeștii Noi , cod postal 307041, strada Filip Beisser nr.vechi 146(numar nou 13).



*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 și SEV 104-Tipuri ale valorii).*

#### **2.(f) Data evaluării**

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **16.04. 2018 – 19.04.2018.**
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **18.04. 2018** și a constat 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 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– cerere 171700 /28.10.2013 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

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

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

inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

#### **Ipoteze speciale**

- fără

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

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

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-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 4,6507 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 DATILOR

### 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-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

### 3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.



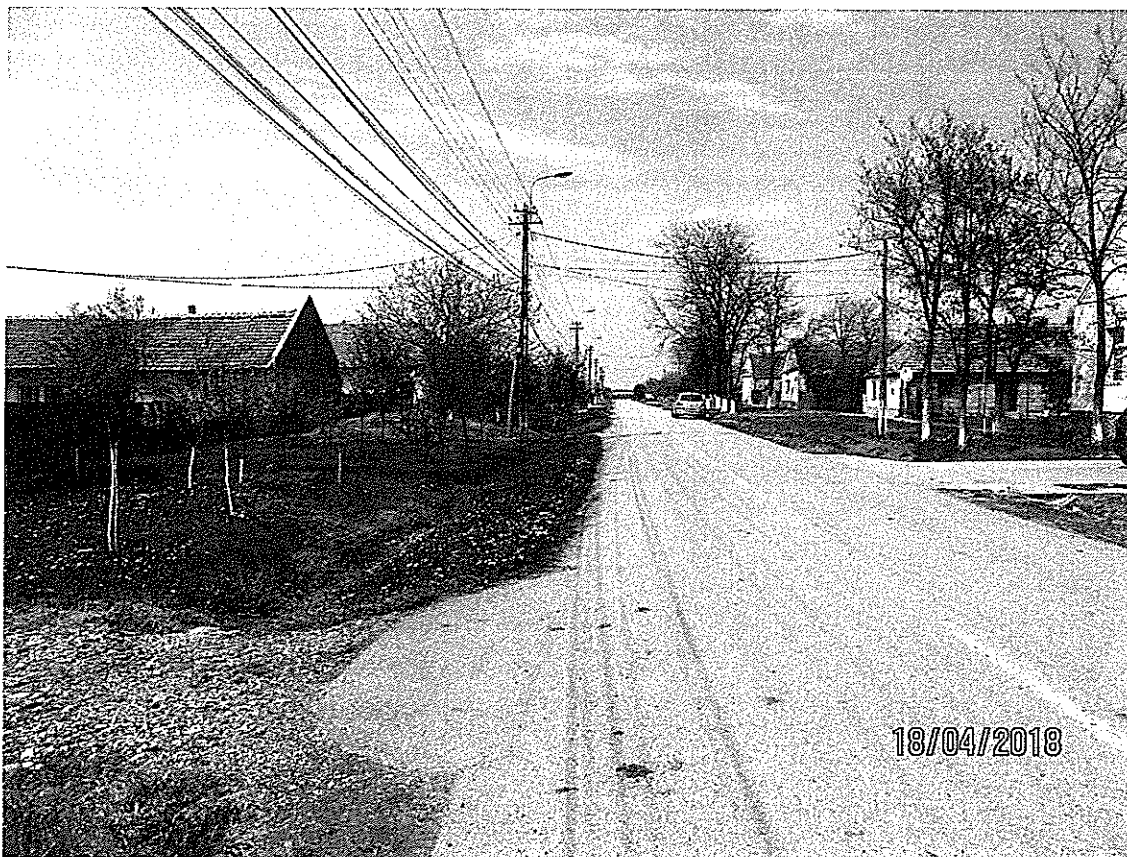
**-Anexa nr.1**

✓ Nr.topografic: Top:265-266/b

**3.3.Descrierea terenului**

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1439 m.p , de formă aproximativ dreptunghiulara, cu front la strada Filip Beisser(nr.13).

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la stanga pe strada Calea Becicherecului(strada asfaltata), a doua strada la dreapta(Strada Filip Beisser-asfaltata) pe partea stanga.



Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : altele.

Pe teren exista o constructie P, construcție veche, zidarie din caramida, cu sarpanța de lemn și învelitoare din tigla.

Situație juridică construcție :

Proprietar: Gherman Rodica-bun propriu

### **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, mărirea 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: 1439 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 Dudestii Noi.

### **Concluzie:**

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 – 1500 m.p., situate în comuna Dudestii 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

Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de bălțire 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 constă 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 străzi asfaltate și canalizare.

Aflată 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.

#### **4.2. Analiza ofertei**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției cartierului, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

##### ***Aria pieței***

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



Casa in dudestii noi de vanzare  
Tina Dudesti

47.000 EUR

0742143679

Mesaj Fa o lista

- ★ Adauga la favorite
- 🔄 Raportare
- 📄 Promovaza
- 🏠 Urmareste la o zi
- ✂️ Sterge / Modifica
- ⚠️ Raportare
- 👁️ Vizualizat 1055



Agentie imobiliara  
Vizualizeaza anunturile  
👉 [Vezi oferta](#)

Distribuie anuntul pe



Teren de 500 mp cu casa în regim de înaltim P+M, la rosu, 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 1439 mp, de formă aproximativ dreptunghiulară, situat în Dudestii Noi. Accesul la proprietate este asfaltat (strada Filip Beisser).

Utilități disponibile: apă, curent.

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

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).

contribuțiile sunt mici, valoarea lor este cunoscută și costul de înlocuire net este cunoscut 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 402980 Dudeștii Noi cu construcție veche, regim de înălțime P , zidarie din cărămidă, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

Suprafata parcelei de teren este  $S = 1439$  mp

Forma parcelei : dreptunghiulara ;

Amenajarile terenului : curent si apa

Nu exista teren în exces sau teren suplimentar.

mp, 277 100 mp, mansarda parter si parter, mansarda neocompartimentata, terasa 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 portantă 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
<b>Total valoare la suprafața 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>61,090 EURO</b>

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

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

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				
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>86,452 EURO</b>

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

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	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	<b>7ZPOROT24PS</b>	619.9 lei/mp	1	619.9 lei/mp	520.9 lei/mp	67,720.2 lei
Zidarie portanta mansarda	<b>7ZPORT24M</b>	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 inlocuire brut</b>						<b>200,173.0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>43,041 EURO</b>

Uzura fizica estimata : 0 %

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

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

Comp.	Preț dupa negociere	CIN	Valoare teren	Suprafata teren	Valoare unitara 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 unitara a unui teren construit de 651 mp este 3,0 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$V = 1439 \times 3,0 = 4.317$  ( Euro )

**Concluzie:**

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

**$V = 4.317$  EUR echivalent a 20.077 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	4.317	20.077 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: 4.317 Euro,echivalent 20.077 lei.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

**V= 4.317 EUR echivalent 20.077 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**  
**Anexa nr.2-Fotografii**

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:122

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Nr. 146, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 265-266/b	1.439	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 265-266/b	Loc. Dudestii Noi, Nr. 146, Jud. Timis	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>6887 / 04/11/1980</b>		
Act De Vânzare Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> , in administrarea Consiliului local <i>OBSERVATIIL: (provenita din conversia CF 122)</i>	A1
<b>171700 / 28/10/2013</b>		
Act Notarial nr. 766, din 25/10/2013 emis de RUSU CAMELIA DOMNICA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>GHERMAN RODICA</b> , bun propriu	A1.1

### C. Partea III. SARCINI .

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 265-266/b	1.439	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.*

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 265-266/b	construcții de locuințe	-	Cu acte	

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 5069583/20-04-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

20-04-2018

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,  
LILIANA-CAMELIA MIȚULICĂ

(parafa și semnătura)



Referent,

~~LILIANA-CAMELIA MIȚULICĂ~~

(parafa și semnătura)

23 APR 2018