



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 49 din 30.05.2018

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402105 Dudeștii Noi lui
Constantin RÎPĂ și a soției Maria RÎPĂ**

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 Constantin RÎPĂ, înregistrată cu nr.11/10.05.2017,
luând în considerare raportul de evaluare nr. 37/16.04.2018,
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.3785/2018, 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.3784/2018,

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. 402105, nr. top. 940/C.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea către Constantin RÎPĂ și a soției Maria RÎPĂ, denumiți în
continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii
Noi, str.Duzilor, nr.18 având o suprafață de 432 m², la prețul recomandat în urma raportului de
evaluare nr. 37/16.04.2018 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din
prezenta hotărâre, respectiv de 6.027 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 Constantin RÎPĂ, lui Maria RÎPĂ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Grigore-Bogdan RIȘCO



Contrasemnează:

SECRETARUL COMUNEI DUDESTII 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.



Raport de evaluare nr.37

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 402105, 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 432 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 16.04.2018-19.04.2018.

Data inspecției/vizionării: 18.04.2018

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	1.296	6.027 lei

V= 1.296 Euro echivalent 6.027 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

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.....	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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii 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

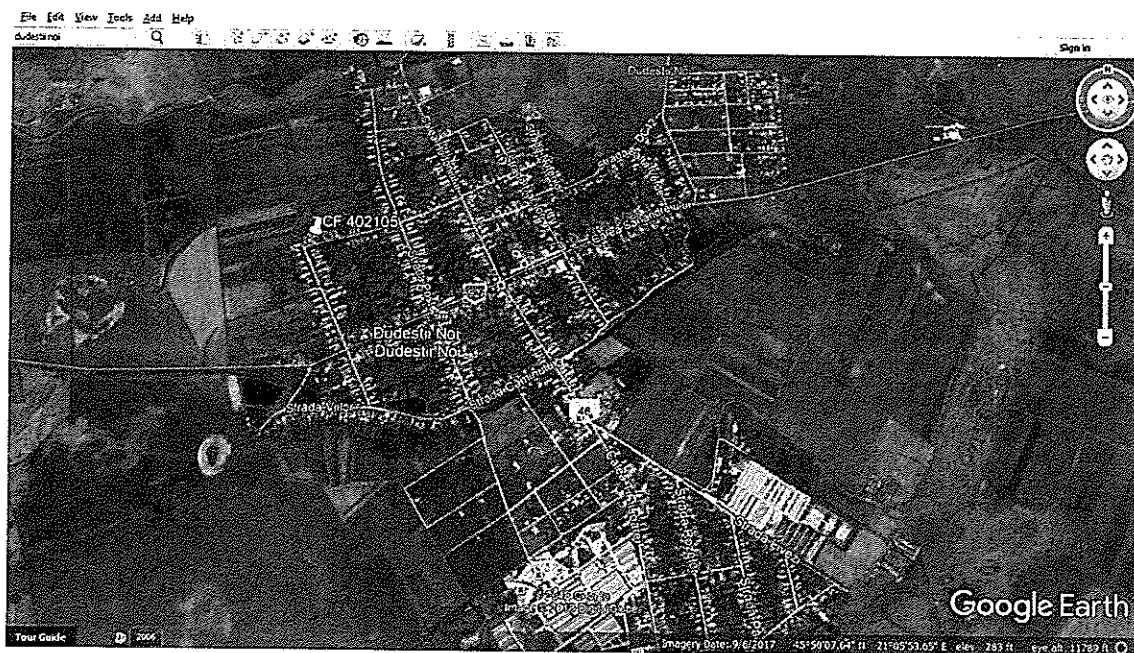
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Ripa Constantin .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

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 în localitatea Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe Calea Becicherecului, nr.vechi 256.



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 – 19.04.2018.**
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **18.04. 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 baza evaluarea

- Extras CF– cerere 64445 /17.03.2016 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

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

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

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-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, și 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.



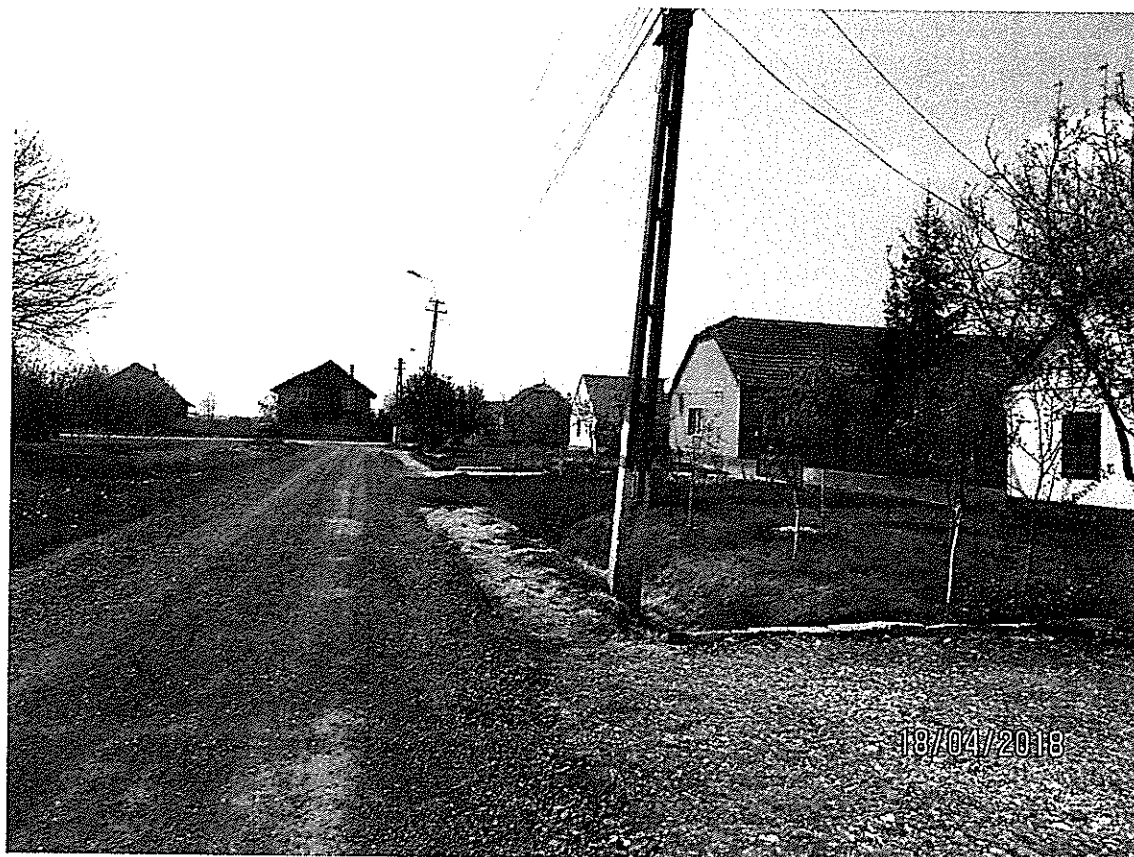
Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, pe Calea Becicherecului, nr.vechi 256.

- ✓ Proprietar: Statul Roman
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 402105 Dudeștii Noi(nr.CF vechi:321)
-Anexa nr.1
- ✓ Nr.topografic: Top:940/c

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 432 m.p , de formă aproximativ dreptunghiulara, cu front stradal la strada Duzilor nr.18.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la stanga pe strada Calea Becicherecului(strada asfaltata), apoi dreapta pe str. Filip Beisser si dreapta pe str. Duzilor(drum pietruit) , a treia parcela pe stanga.



Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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

Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : altele.

Pe teren există o construcție P, construcție veche, zidărie din cărămidă, cu șarpanta de lemn și învelitoare din țiglă.

Situație juridică construcție :

Proprietari: Ripa Constantin și soția Ripa Maria-cumpărare, Legea 112/95

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: 432 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 Dudești 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 Dudești Noi.

4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)

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

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind : populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și

geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale). Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de băltire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

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

Cea mai mare parte a teritoriului 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 aseamănă 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 vâiuga acoperiți cu stuf. Mai târziu, între 1830-1850 se construiesc după moda Vienei 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.

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.

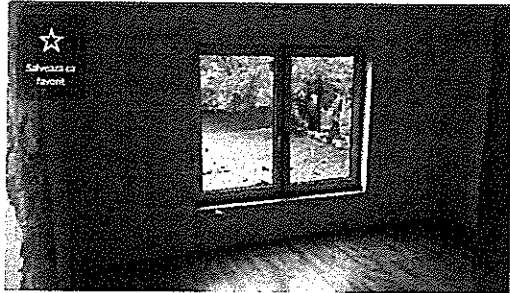
Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

C1

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



Casa constructie noua
Dudești Noi, Județ Timiș | Adăugat la 03.12.2018 | 12.000 euro | 92470996

70 000 €
Impozit

Redu mâncărenea și înțita din primul zi - Lipkar

Trmite mesaj

0784 209 362

Cugeti noi județ Timiș
Văreștă

Farcas

Anunțurile utilizatorului

Proprietate | **130 m²** | **3 camere** | **Nemobilizată / neutilizată**

Motive de renovare? Ia-ți ce vrei cu dobândă fixă

Casa constructie noua finisată interior, exterior izolată, semisfinisată.

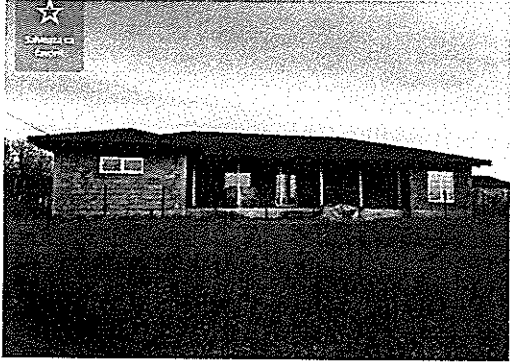
Waiting for geogheads@doubleclick.net.

Arăstă cila folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii

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

C2

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



Casa de vanzare la rosu, Dudești Noi
Dudești Noi, Județ Timiș | Adăugat la 07.09.2018 | 12.000 euro | 123351012

95 000 €
Impozit

Redu mâncărenea și înțita din primul zi - Lipkar

Trmite mesaj

07354 48880

Cugeti noi județ Timiș
Văreștă

Adrian

Anunțurile utilizatorului

Proprietate | **822 m²** | **3 camere** | **Nemobilizată / neutilizată**

Motive de renovare? Ia-ți ce vrei cu dobândă fixă

Casa de vanzare la rosu, finisată interior, exterior izolată, semisfinisată.

Waiting for geogheads@doubleclick.net.

Arăstă cila folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii

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
anunturi imobiliare

Contul Meu ★ Favorite ★ Livrare Gratuită ? Ajutor

Casa în dudestii noi de vanzare
9 Trei Dădălești

47.000 EUR

0742143679

Metaj

Fa de fa

- ★ Adaugă la favorite
- 🔄 Repetă
- 📌 Promovează
- 📄 Descarcă imaginea
- ✎ Cere Modifica
- ⚠ Raportează
- 👁 Vizualizat 1053

Agentie Imobiliara
Vand toate anunturile
📄 Descarcă

Distribuie anuntul pe



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 succesive 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 432 mp, de formă aproximativ dreptunghiulară, situat în Dădălești Noi. Accesul la proprietate este asfaltat (strada Paduricii) și drum pietruit (strada Duzilor).

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:

☐ Costul brut al construcțiilor este mic și poate fi determinat cu o anumită precizie și este un general și ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).

☐ Construcțiile sunt mici, valoare lor este redusă și se poate afla prețul de teren, omni sal, 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 in scris in CF 402105 Dudeștii Noi cu construcție veche, regim de înaltime P , zidarie din cărămidă, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

Suprafata parcelei de teren este $S = 432 \text{ mp}$

Forma parcelei : dreptunghiulara ;

Amenajarile terenului : curent si apa

Nu exista teren in exces sau teren suplimentar.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



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: 75.000 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,Bucuresti 2009 –Corneliu Schiopu, împreună 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
Zidărie 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
Instalații electrice	ELINGR	89.7 lei/mp	1	89.7 lei/mp	75.4 lei/mp	9,045.4 lei
Instalații încălzire	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 suprafața desfășurată(CIB)						284,110.3 lei
Cost de înlocuire brut						284,110.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						61,090 EURO

Uzura fizică estimată : 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)



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/Cladiri 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 651 mp este 3,0 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$V = 432 \times 3,0 = 1.296$ (Euro)

Concluzie:

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

$V = 1.296$ EUR echivalent a 6.027 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	1.296	6.027 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: 1.296 Euro, echivalent 6.027 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

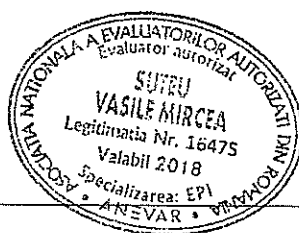
Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V = 1.296 EUR echivalent 6.027 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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402105 Dudestii Noi

Nr. cerere	86440
Ziua	20
Luna	04
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:321

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Nr. 256, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 940/c	432	

Construcții

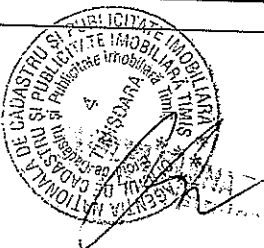
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 940/c	Loc. Dudestii Noi, Nr. 256, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
5373 / 25/08/1980			
Act nr. 0;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN , in adm. op a Cons. pop com. Becicherecul Mic		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 321)		
4589 / 24/02/1998			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1.1
	1) RIPA CONSTANTIN , si sotia		
	2) RIPA MARIA , bun comun		

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: 940/c	432	

* 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	alte	DA	432	-	-	940/c	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 940/c	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

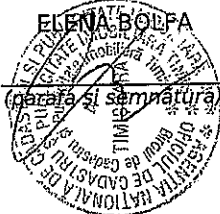
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.5069583/20-04-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
20-04-2018

Data eliberării,
//_

23 APR. 2018

Asistent Registrator,



Referent,

(parafă și semnătură)