



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 36 din 15.04.2020

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401784 Dudeștii Noi către
Cristian-Mihai JURAVLE și soției Cornelia-Mihaela JURAVLE**

Având în vedere notificarea nr. 5331/11.03.2020, cererea lui Cristian-Mihai JURAVLE, înregistrată cu nr. 5331/11.03.2020, raportul de evaluare nr. 26 din 21.02.2020, a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 61/2006 privind vânzarea în rate a terenurilor aferente imobilelor cu destinația de locuit, cumpărate conform prevederilor Legii 112/1995 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 25/28.02.2020, privind aprobarea vânzării terenurilor înscrise în C.F. nr. 400341, C.F. nr. 401784 din domeniul privat al comuna Dudeștii Noi,

în conformitate cu art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.6013/2020, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.6014/2020, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul favorabil al comisiei de specialitate ECOF, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului general al comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale 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. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. - (1) Se aprobă vânzarea către Cristian-Mihai JURAVLE și soției Cornelia-Mihaela JURAVLE, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei

Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa Calea Hodoniului, nr.30, având o suprafață de 539 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 26/21.02.2020 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **9.058 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 36 luni cu un avans de minim 25% din preț în numerar la casieria Primăriei Comunei Dudeștii Noi, sau prin mijloace electronice.

(3) 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.

(4) Pentru diferența de 75% plus dobânda trimestrială 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.

(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 care face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente în ultima zi 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 vânzare-cumpărare pe deplin drept.

Art. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare prevăzută la art. 1 alin.(1) și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

Art. 5. - Sumele obținute din vânzarea acestui teren va constitui venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 6. - Prin intermediul secretarului general al comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Cristian-Mihai JURAVLE și soției Cornelia-Mihaela JURAVLE, se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local pe pagina de internet a Primăriei la adresa: www.pcdn.ro.

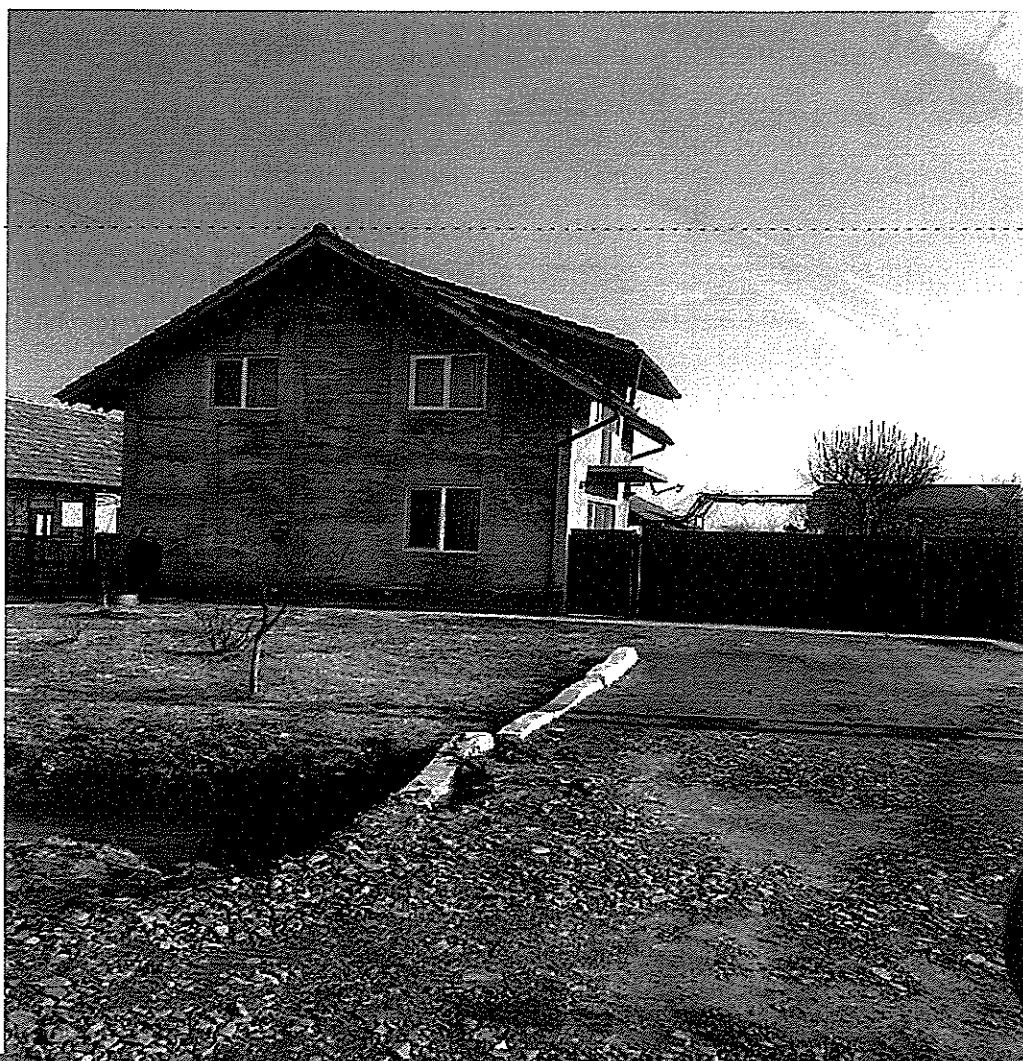
PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Camelia MINGEA

Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI
.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri din totalul de 13 consilieri locali prezenți.



Raport de evaluare nr.26

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 401784, județul Timiș

21 Februarie 2020

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, descriere conform CF 401784 Dudeștii Noi, Nr.top 478-479/b
- acces asfalt
- suprafața: 539 mp, front stradal aproximativ: 18m
- proprietar: Comuna Dudeștii, domeniul privat

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada

Data inspecției/vizionării: 26.11.2019

Data evaluării: 20.02.2020

Data raportului: 21.02.2020

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,80 lei

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)
CF 401784	Extracția de pe piață	1.887	9058

$V_{\text{teren}} = 1.887 \text{ Euro echivalent } 9058 \text{ lei}$

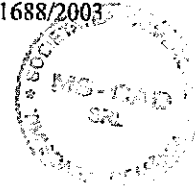
Valorile indicate nu conțin TVA

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmează, precum și în anexele la prezentul raport de evaluare.

Ing. Șuteu 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
1.1.Sinteza raportului.....	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 bazează 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
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței.....	8
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei.....	9
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	11
5.Analiza celei mai bune utilizări.....	11
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	11
6.Evaluarea proprietății.....	12
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	12
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
7.1.Analiza rezultatelor.....	15
7.2.Concluzia asupra valorii.....	15
8.Anexe.....	15

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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 parafa 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. Șuteu 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 Juravle Cristian-Mihai.
- 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 zona mediana a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041.



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 20.02.2020-21.02.2020
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 27.11.2019 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 20.02.2020
- Data raportului: 21.02.2020

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 și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF-Anexa nr.1
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudești Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze speciale

- fără

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

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

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

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-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 4,80 lei/1EUR, cursul BNR la 21.02.2020
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînandrei și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Dudeștii Noi, nr. 442

CARTE FUNCIARA NR. 401784 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi Nr. CF vechi: Nr. 516 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 516)			
A1	Top: 478-479/ b	539	-

CONSTRUCTII

CARTE FUNCIARA NR. 401784 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi Nr. CF vechi: Nr. 516 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 516)			
A1.1	Cnd: C1 Top: 478-479/ b	Dudeștii Noi, nr. 442	casă

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 401784 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi Nr. CF vechi: Nr. 516 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 516)	
9242 / 07.12.1976	
1	Act decret, 223.1974
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1
1	STATUL ROMAN
162744 / 19.10.2011	
2	Act act administrativ, ctr.v-c 1509, 17.03.2003, emis de Primarul Comunei Becicherecu Mic
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare Lg.112/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1
1	JURAVLE CRISTIAN-MIHAI ,casatorit cu
2	JURAVLE CORNELIA MIHAELA

C. Partea III (Foale de sarcini)

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Statul Roman
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401784 Dudeștii Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 478-479/b

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 539 m.p , de formă regulată, cu front stradal : aprox. 16m

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate :

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică ; rețea de alimentare cu apă

Pe teren există o construcție P, zidărie din cărămidă, cu planșee din lemn, șarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, tamplarie de lemn, cu $Sc = 100$ mp.

Proprietari asupra construcției : Juravle Cristian-Mihai

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: 539 mp

3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 – 1200 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara și granita 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.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-dudestii-noi/4651g226dee7791ge6h0ge3dfh5g1731.html>

publi24.ro
o nouă dimensiune

Contul meu ★ Favorite 📋 Livrare Gratuită ? Ajutor + Adaugă anunț

5/12

romimo.ro

0747412630

Lista Faclta

Raportaza

Anca Osolan
Viziteaza anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe
f o t e



Specificatii

Stadiul constructiei	Stadiul constructiei	Suprafata terenului	822,0 m ²
Suprafata utila	300,0 m ²	Suprafata construita	364,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Anul constructiei	2010	Incalzire	altele
Structura de rezistenta	Selecteaza	Invelitoare acoperis	Selecteaza

Descriere Imobiliare

EXCLUSIVITATE: AGENTIE IMOBILIARE SC ANCA BEST IMOBILIARE SRL Va ofera casa parter de vanzare, Dudestii Noi, pozitie excelenta pe strada principala langa Rus Savitar. Zona linistita si ingrita, la doar 10 minute de Timisoara, 15 minute de centrul comercial Hombach, Auchan, Decathlon.

Teren de 822mp dotat cu toate utilitatile necesare: apa, curent, canalizare, retea internet Digi in zona.

Casa se vinde la rosu, intabulata, cu inchideri tamopan si invelitoare tigla ceramica bramac de calitate superioara.

Starea constructiei se prezinta excelent, ca urmare atentiei sporite acordate in timpul santierului detaliilor de executie.

Suprafata construita a casei este 364mp, iar cea utila de 300mp, si este compusa din urmatoarele spatii: 3 dormitoare (unul matrimonial),

2 dressing-uri, 2 bai, living, sufragerie si bucatarie open space, camera, spatiu tehnic, spalatorie, garaj dublu si o terasa acoperita generoasa.

Suprafetele si organizarea spatiala a constructiei s-ar preta si unei gradinite sau unui azil de batrani.

Pret 95.000 euro negociabil

Teren cu suprafata de 822 mp cu casa la rosu in regim de inaltime P, suprafata construita 360 mp, utilitati: curent, apa. Pret: 95.000 Euro negociabil



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-dudestii-noi/0f7410187707h222h3ig029dd670366.html>

Casa dudestii noi

Timisoara, Dudestii Noi Vezi pe harta

110 000 EUR

0767845564

Trasaj Fa plata

Vanzare 11%

Reportaza



Idara
Vezi lista anunturi
Urmasor

Distribuie anuntul pe



Teren de 600 mp cu casa in regim de inaltime P+M, Scd =240 mp, constructie finisata pe interior. Pret: 110.000 Euro negociabil.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/casa-p-m-constructie-noua/780964757d6e6350.html>

publi24.ro
IMBUNATĂȚIREA

Casa p+m construcție nouă
 9 Timp Duceți Noi 9 Vizi pe hana

Contul meu ★ Favorite # Livrare Gratuită ? Ajutor

72.900 EUR

0734032893

Trimite Mesaj

Fă oferta



Visualizat 87

Raportaza

adi

Vezi lista anunțuri

Trimite

Distribuie anunțul pe



Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd = 150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 72.900 Euro negociabil.

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 1269 mp, de formă regulată, situat în zona mediană a localității Ducești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat.

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.

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

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

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

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 401784 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și înveliș de țiglă, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan Sc = mp.

Utilități: rețea de curent, apă. Suprafața parcelei de teren este S = 539 mp. Forma parcelei : regulată.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2018-2019 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietăților imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 822 mp cu casa la roșu în regim de înălțime P, suprafața construită 360 mp, utilități: curent, apă. Preț: 95.000 Euro negociabil

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	360 mp					
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	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	112.537,8 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	585,2 lei/mp	1	585,2 lei/mp	491,8 lei/mp	177.035,3 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	131.384,9 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	0	0,0 lei/mp	0,0 lei/mp	0,0 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	0	0,0 lei/mp	0,0 lei/mp	0,0 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	2.844,3 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						423.802,3 lei
Cost de înlocuire brut						423.802,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						89.021 EURO

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă) **CIN= 89.000 Euro** (1 Euro=4,7607 lei)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/casa-dudestii-noi/0fi7410187707h222h3ig029dd670366.html>

Teren de 600 mp cu casa în regim de înaltă P+M, Scd =240 mp, construcție finisată. Preț: 110.000 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	150 mp					
Mansarda	90 mp					
Scd	240 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)	FC V2	520,6 lei/mp	1	520,6 lei/mp	437,5 lei/mp	65.621,8 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644,7 lei/mp	1	644,7 lei/mp	541,8 lei/mp	81.264,7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT30M	309,3 lei/mp	1	309,3 lei/mp	259,9 lei/mp	23.392,4 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	54.743,7 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	18.716,0 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	23.616,8 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1.752,9 lei/buc	1	1.752,9 lei/buc	1.473,0 lei/buc	1.473,0 lei
	DUSLAWC	2.638,4 lei/buc	1	2.638,4 lei/buc	2.217,1 lei/buc	2.217,1 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	151.696,1 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	17.028,6 lei
Finisaj scară	SCAMAZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						442.905,9 lei
Cost de înlocuire brut						442.906,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						93.034 EURO

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă) **CIN= 93.000 Euro**



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/casa-p-m-constructie-noua/780964757d6e6350.html>

NIVEL	Suprafata construită					
Parter	75 mp					
Mansarda	75 mp					
Scd	150 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)	FC V2	520,6 lei/mp	1	520,6 lei/mp	437,5 lei/mp	32.810,9 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644,7 lei/mp	1	644,7 lei/mp	541,8 lei/mp	40.632,4 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT30M	309,3 lei/mp	1	309,3 lei/mp	259,9 lei/mp	19.493,7 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	32.846,2 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	11.697,5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	14.760,5 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1.752,9 lei/buc	1	1.752,9 lei/buc	1.473,0 lei/buc	5.892,1 lei
	DUSLAWC	2.638,4 lei/buc	1	2.638,4 lei/buc	2.217,1 lei/buc	4.434,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	118.512,6 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	21.285,7 lei
Finisaj scară	SCAM0Z	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						305.501,4 lei
Cost de înlocuire brut						305.501,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						64.171 EURO

Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd =150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 72.900 Euro negociabil.

Uzura fizică estimată : 0 % **CIN= 64.200 Euro**

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, 5%):

Comparabil a	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	95,000	91,900	360	89,000	2.900	822	3,52
C2	110,000	95,100	240	93,000	2.100	600	3,5
C3	72,900	67,700	150	64,200	3.500	1,000	3,5

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitară a unui teren construit de 539 mp este 3,5 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 539 \text{ mp} \times 3,5 \text{ euro} = 1.887 (\text{Euro}) ;$$

Concluzie:

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

V= 1.887 EUR echivalent a 9.058 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)
CF 401784	Extracția de pe piață	1.887	9.058

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

7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V_{teren} = 1.887 EUR echivalent 9.058 lei ,
Valorile exprimate nu contin TVA

Ing.Sutou Vasile Mirooa
Evaluator autorizat EPI-lei Nr.16475
Membru Titular



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 TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401784 Dudeștii Noi

Nr. cerere	36658
Ziua	18
Luna	02
Anul	2020



Cod verificare
100079308728

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:516

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Nr. 442, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 478-479/b	539	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 478-479/b	Loc. Dudeștii Noi, Nr. 442, Jud. Timiș	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9242 / 07/12/1976		
Decret nr. 223/1974;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 516)	A1
162744 / 19/10/2011		
Act Administrativ nr. ctr.v-c 1509, din 17/03/2003 emis de Primaria Comunei Becicherecu Mic;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare Lg.112/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JURAVLE CRISTIAN-MIHAI, ,casatorit cu 2) JURAVLE CORNELIA MIHAELA	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: 478-479/b	539	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	539	-	-	478-479/b	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 478-479/b	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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.128614/18-02-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-02-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ELENA BOLFA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Elena
Bolfă

Semnat digital de Elena Bolfă
DN: cn=RO, ou=OTIOLUL DE
CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA TIMB, cn=Elena
Bolfă, serialNumber=36436,
givenName=Elena, sn=Bolfă,
2.5.4.97=10149310
Data: 2010.02.18 15:23:29 +02'00'

