



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
nr. 74 din 20.09.2021

**privind aprobarea vânzării suprafeței de 379 mp a terenului înscris în C.F. nr. 403191
Dudeștii Noi lui Claudiu-Nicoale VÎLVOI și soției Andreea VÎLVOI**

Având în vedere:

- a) cererea lui Claudiu-Nicoale VILVOI, înregistrată cu nr.6857/19.05.2021,
- b) raportul de evaluare nr. 106/30.07.2021, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.9333/02.09.2021,
- c) contractul de întreținere cu uzufruct viager a lui BARB-DUDAN NICOLAE și BARB-DUDAN MARIOARA către fiul acestora Claudiu-Nicolae VILVOI nr.299/21.03.2018,
- d) Hotărârea Consiliului Local nr.42/17.11.2008 aprobarea vânzării terenului aferent imobilului dobândit în temeiul legii 112/1995,
- e) Hotărârea Consiliului Local nr.14/2013 privind aprobarea intabulării unui teren în patrimoniul privat al comunei Dudeștii Noi situat în Dudeștii Noi, str.Balta Neagră, nr.3.
- f) Hotărârea Consiliului Local nr.54/2014 privind modificarea H.C.L.nr.14/2013 privind aprobarea intabulării unui teren în patrimoniul privat al comunei Dudeștii Noi situat în Dudeștii Noi, str.Balta Neagră, nr.3.
- g) Hotărârea Consiliului Local nr.90/27.10.2014 aprobarea vânzării casei de locuit înscris în C.F. nr. 403191 lui Barb Dudan Nicoale,
- h) contractul de vânzare al locuinței și al terenului în suprafața de 719 mp, nr.668/07.09.2017,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.9334/2021, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (3) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.9335/2021, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul 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 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. c), respectiv cele ale art. 139 alin. (3) lit. (e) 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. – Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 9138 lei +TVA a terenului înscris în C.F. nr.403191 Dudeștii Noi, nr.top.403191, cu o suprafață de 379 mp, conform raportului de evaluare nr.106/30.07.2021, înregistrat la instituția noastră cu nr.9333/02.09.2021 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea către Claudiu-Nicolae VÎLVOI, și soției Andreea VÎLVOI denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Balta Neagra, nr.3 având o suprafață de 379 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 106/02.09.2021 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **9.138 lei + TVA.**

(2) Plata se va face integral în numerar, sau prin virament bancar, în termen de 10 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

(3) Plata se va putea face în rate lunare, pe o perioadă de 36 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, iar ulterior achitării contravalorii avansului terenului, se pot perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(4) 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.

(5) 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 în formă autentică la notar.

(6) Contractul de închiriere se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la ultima zi a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,1%/zi de întârziere din suma datorată scadentă, până la îndeplinirea efectivă a obligației.

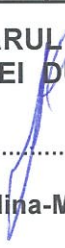
(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Dudeștii Noi poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

(3) În cazul neplății avansului sau a prețului integral în termen de maxim 90 zile de la adoptarea hotărârii, va înceta de drept prezenta hotărâre.

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

Art. 5.- Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 61/2019 privind aprobarea vânzării suprafeței de 379 mp a terenului înscris în C.F. nr. 403191 Dudeștii Noi lui Claudiu-Nicoale VÎLVOI.

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 Claudiu-Nicolae VÎLVOI, și soției Andreea VÎLVOI, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,  Constantin PREȘEA	Contrasemnează pentru legalitate: SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI  Loredana-Adina-Mihaela LUCIU
L.S. 	

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 13 consilieri locali prezenți

F2/A1
LL/LL
EX.

9333 / 2.09-2021

Comuna Dudești Noi
Dudești Noi
Jud. Timiș



Raport de evaluare nr.106

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, Str. Balta neagra Nr.3 CF
403191, județul Timiș

30.07.2021

Ing. Șuteu 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, , categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 403191 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 403191.
- acces drum asfaltat
- suprafață: 1098 mp, front stradal aproximativ: 35 m;
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 28.07.2019 – 30.07.2021

Data inspecției/vizionării: 28.07.2021

Data evaluării: 30.07.2021

Data raportului: 30.07.2021

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9209 lei (29.07.2021)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

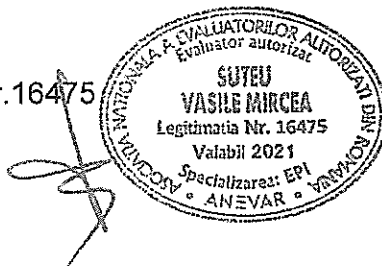
Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Extracția de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 403191	Extracția de pe piață	1.857	9138

V = 1.857Euro echivalent 9.138 lei
pentru cota de 379 mp din total suprafața de 1098 mp

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



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 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.(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	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței	12
5.Analiza celei mai bune utilizări.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	13
6.Evaluarea proprietății	13
6.1.Metoda extracției de pe piață	13
7.1.Analiza rezultatelor.....	16
7.2.Concluzia asupra valorii	17

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 verificador 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** Vilvoi Claudiu-Nicolae
- 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 partea de Nord a localității Dudeștii Noi, str.Balta Neagra Nr.3, 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 2020 -SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **28.07.2021-30.07.2021**
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de **28.07.2021** și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 30.07.2021
- Data raportului: **30.07.2021**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspekția 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 inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza 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-2020 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105-Abordări și metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2020: 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 4,9209 lei/1EUR, cursul BNR la 29.07.2021
- 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 Sînnandrei 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.



Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul Comunei Dudești Noi, str. Balta Neagra Nr.3, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudești Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 403191 Dudești Noi -Anexa nr.1
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 403191
- ✓ Drept de proprietate asupra terenului în favoarea Consiliului Local al Comunei Dudești Noi, domeniu privat, asupra 378mp
- ✓ Drept de proprietate asupra terenului în favoarea lui Vilvoi Claudiu-Nicolae, asupra 719 mp, bun propriu nuda proprietate.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 403191 Dudești Noi

Nr. carte 77647
Zona 10
Lot 04
An 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudești Noi, Str. Balta Neagra Nr. 3, jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403191	1 098	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	403191-1	Loc. Dudești Noi, Str. Balta Neagra Nr. 3 (fără înălțimi și S. construite la sol 132 mp; Casa familială în suprafața de construcție P	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscreri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
127663 / 06/06/2014		
Act Administrativ nr. HCL nr 54, din 02/06/2014 emis de CONS. LOCAL AL COM. DUDEȘTI NOI,		
85	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr 14/2013 emis de CONS. LOCAL AL COM. DUDEȘTI NOI, data 14/02/2013, dobândit prin lege, cota actuală 379/1098 1) COMUNA DUDEȘTI NOI, domeniul privat	A1
63599 / 22/03/2018		
Act Notarial nr. contract de întreținere bul 289, din 21/03/2018 emis de ANP Rusu Caralea Cornici,		
88	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 719/1098 1) VILVOI CLAUDIU-NICOLAE, neăsătorit, bun propriu nuda proprietate	A1, 510
89	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 379/1098 1) VILVOI CLAUDIU-NICOLAE, neăsătorit, bun propriu nuda proprietate	A11

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1098 m.p , de formă poligonală, front stradal 35,14m

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la dreapta pe Calea Sănandreiului, apoi ultima strada la stanga. Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica ;

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

Pe teren exista o constructie P, zidarie din cărămidă, cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, fără termosistem la fațadă.

Proprietari asupra constructiei : Vilvoi Claudiu Nicolae

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele si taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice

4. Analiza pieței

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

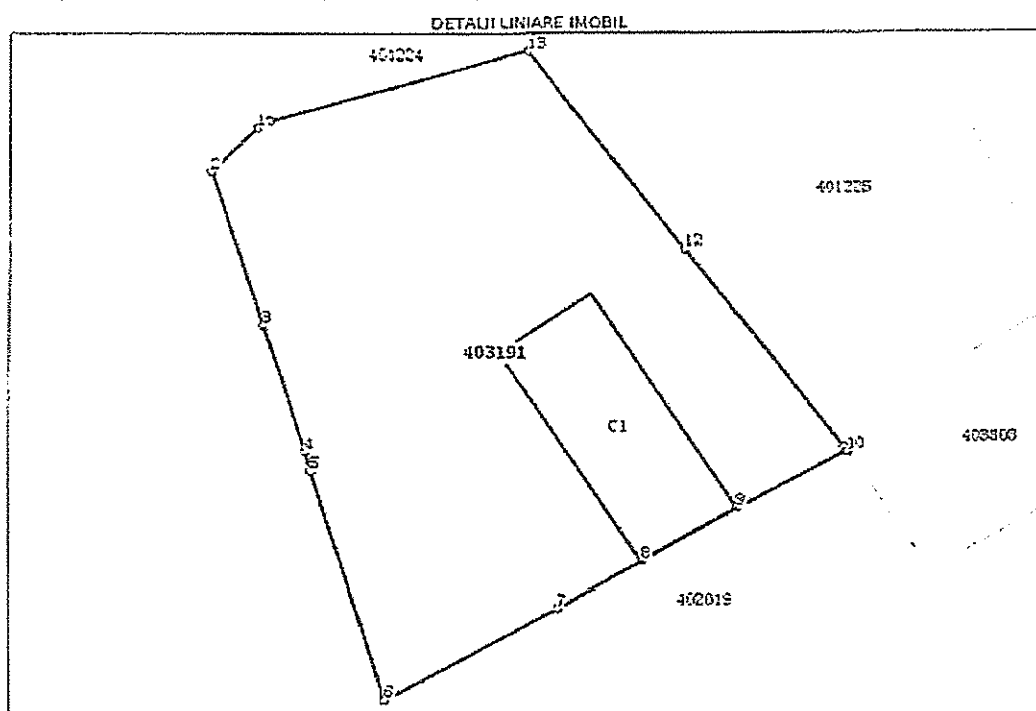
1. Tipul proprietății imobiliare: **Teren construit.**

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 1098 mp

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403191	1.098	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	720	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
2	arabil	DA	378	-	14	-	TEREN INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	403191-C1	construcții de locuințe	132	Cu acte	S. construită la sol 132 mp; Casa familială în regim de înaltă P.

3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți

imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

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

Concluzie:

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

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara 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 Timisului.

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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-individuala-dudestii-noi-120-mp/780863757e686756.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website publi24.ro. The listing is for a house in Dudeștii Noi, Timișoara. The title is "Casa individuala dudestii noi 120 mp". The price is listed as "63 000 EUR". There is a contact number "0767383916". The listing includes a photo of a two-story house with a dark roof and white walls. The text "Teren cu suprafata de 600 mp cu casa finalizata in regim de inaltime P, suprafata construita 120 mp, utilitati: curent, apa. Pret: 63.000 Euro negociabil" is visible at the bottom of the listing. The website header shows "publi24.ro" and navigation links like "Contul meu", "Favorite", "Livrare Gratuita", and "Ajutor".

Teren cu suprafața de 600 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P, suprafața construită 120 mp, utilități: curent, apă. Preț: 63.000 Euro negociabil

C2

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

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 1098 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (strada Cerbului).

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 proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 403191 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă , tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan Scd = 132 mp.

Utilități: rețea de curent. Suprafața parcelei de teren este S = 1098 mp. Forma parcelei : poligonala

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 2020-2021 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/casa-individuala-dudestii-noi-120-mp/780863757e686756.html>

Teren cu suprafața de 600 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P, suprafața construită 120 mp, utilități: curent, apă. Preț: 63.000 Euro negociabil

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	120 mp					
Scd	120 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	37.512,6 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	585,2 lei/mp	1	585,2 lei/mp	491,8 lei/mp	59.011,8 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	52.553,9 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	9.358,0 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	11.808,4 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	94.810,1 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						265.054,8 lei
Cost de înlocuire brut						265.055,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						55.726 EURO

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 55.700 Euro

C2

Teren de 1,035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =160 mp, construcție finisată la parter. Preț: 65.000 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	90 mp					
Mansarda	70 mp					
Scd	160 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	39.373,1 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	584,6 lei/mp	1	584,6 lei/mp	491,3 lei/mp	44.213,4 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT24M	304,0 lei/mp	1	304,0 lei/mp	255,5 lei/mp	17.882,4 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	30.656,5 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	7.018,5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	8.856,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	71.107,6 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	30.651,4 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)						252.894,7 lei
Cost de înlocuire brut						252.895,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						53.169 EURO

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN= 53.200 Euro

C3 Teren de 800 mp cu casa în regim de înălțime P+M, la gri, Scd =240 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:65.000 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	7ZPOROT24PS	584,6 lei/mp	1	584,6 lei/mp	491,3 lei/mp	73.689,1 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT24M	304,0 lei/mp	1	304,0 lei/mp	255,5 lei/mp	22.991,6 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	39.415,5 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	28.443,0 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	23.414,3 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)						256.710,8 lei
Cost de înlocuire brut						256.711,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						53.972 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % , CIN= 54.000 Euro

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 la 5%):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	63,000	59,000	200	55,700	3,300	600	5.5
C2	65,000	58,272	160	53,200	5,072	1,035	4.9
C3	65,000	58,400	240	54,000	4,400	800	5.5

Astfel valoarea terenului este:

$V = 1098 \text{ mp} \times 4,9 \text{ euro} = 5.380 \text{ euro}$, din care cota teren de 719/1098 mp este proprietate privata a lui Vilvoi Claudiu- Nicolae, conform extras CF, iar cota terende 379/1098mp este proprietate Comuna Dudestii Noi, domeniu privat

Concluzie:

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

$V_{\text{teren}} = 1.857 \text{ EUR}$ echivalent a 9138 lei
pentru cota de teren de 379/1098mp

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 2020 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 403191	Extracția de pe piață	1.857	9138

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 pentru cota de teren de 379 mp din total suprafața de 1098mp aferentă imobilului descris prin CF 403191 Dudești Noi:

V= 1.857 EUR echivalent 9.138 lei
Valorile exprimate nu conțin TVA

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

