



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 105 din 21.12.2021

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402076 Dudeștii Noi, către
SCULICI Ioan-Petru și BELBA Marinela-Ionela**

Având în vedere cererea lui Ioan – Petru SCULICI, înregistrată cu nr. 10897/04.11.2021, Raportul de evaluare nr. 150 din 12.11.2021, a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.11163/16.11.2021,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.11666/2021, 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.11667/2021, 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. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2), art.364, alin.1 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 SCULICI Ioan-Petru și BELBA Marinela-Ionela, denumită în continuare cumpărători ai terenului proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str.Calea Hodoniului nr. 8, înscris în C.F. nr. 402076 Dudeștii Noi, nr. cadastral 402076, având o suprafață de 1817 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 150 din 12.11.2021, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.11163/16.11.2021, pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **64.742 lei + T.V.A.**

(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 perfecta 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 a terenului 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. 2. - (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. 3. - 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. 4. - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 5. - Prin intermediul secretarului general comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate, resurse umane și achiziții publice**, din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, către SCULICI Ioan-Petru, si BELBA Marinela-Ionela se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Alexandru-Dumitru BODEA



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 12 consilieri locali prezenți



PRIMĂRIA COMUNEI
DUDEȘTII NOI
INTRARE/IESIRE
NR. 14.165/16-V.2011

Raport de evaluare nr.150

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Calea Hodonului Nr.8
CF 4020/76, județul Timiș

12.11.2021

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, str. Calea Hodoniului Nr.8, descriere conform CF 402076 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 402076, categoria de folosinta : Curti - constructii.
- Acces: drum asfaltat, str.Calea Hodoniului
- Suprafața: 1817 mp
- Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat în administrarea Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 08.11.2021-12.11.2021

Data inspecției/vizionării: 08.11.2021

Data evaluării: 12.11.2021

Data raportului: 12.11.2021

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9489 lei la data de 12.11.2021

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 402076Dudeștii Noi	Extracția din piață	13.082	64.742

$V_{\text{teren}} = 13.082$ Euro echivalent 64.742 lei
Valorile indicate nu contin 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 oricărui alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e)Tipul valorii	5
2.(f)Data evaluării	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	7
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	9
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	10
4.2.Analiza ofertei.....	10
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	13
5.Analiza celei mai bune utilizări.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	13
6.Evaluarea proprietății	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
7.1.Analiza rezultatelor.....	17
7.2.Concluzia asupra valorii	17
8.Anexe	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.

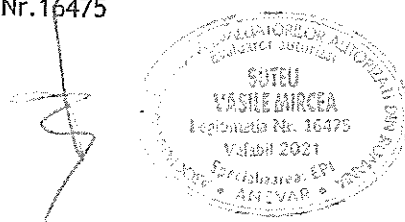
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în 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 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

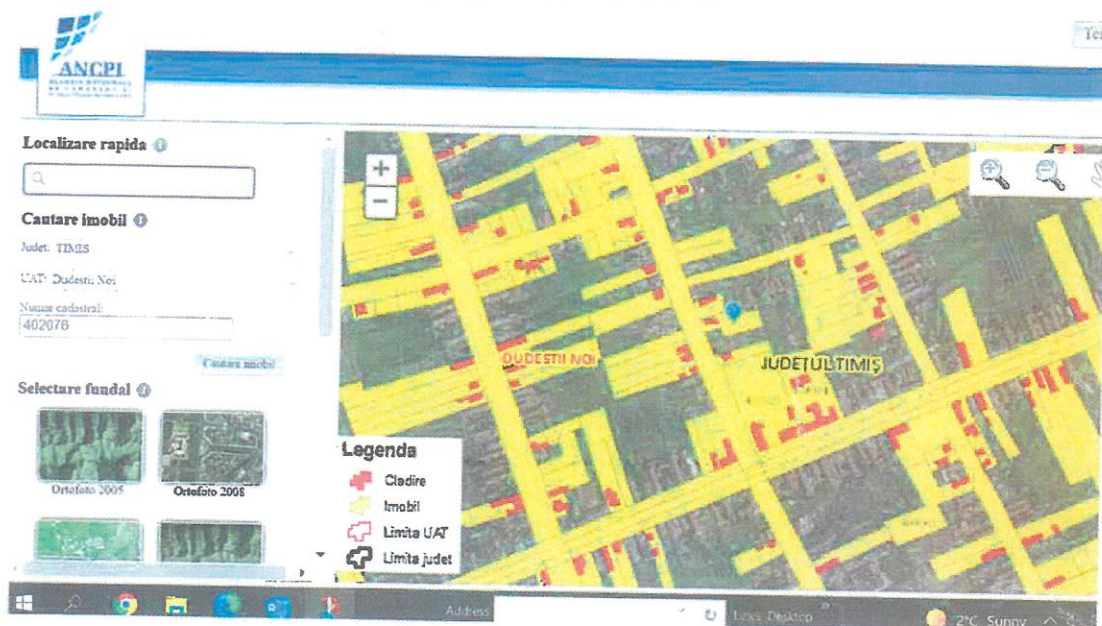
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Sculici Ioan-Petru
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

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, Str.Calea Hodoniului Nr.8





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 și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **08.11.2021-12.11.2021** ;
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **08.11.2021** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **12.11.2021**;
- Data raportului: **12.11.2021**;

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF
- 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- Documentare și conformare
 - ✓ 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, și 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 4,9489lei/1EUR, cursul BNR la 12.11.2021
- 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 imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînderei 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 localității Dudeștii Noi , cod postal 307041, situat la adresa str.Calea Hodoniului Nr.8, descrisă în extrasul de CF Nr.402076 Dudeștii Noi.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402076 Dudestii Noi

Nr. cerere: 274222
Ziua: 01
Luna: 11
Anul: 2021

Cod verificare
100109239363



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 221
Nr. topografic: 492/a

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Calea Hodoniului, Nr. 8, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402076	1.817	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402076-C1	Loc. Dudestii Noi, Calea Hodoniului, Nr. 8, Jud. Timis	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 130 mp; CASA P+1E

✓ Proprietar teren: Comuna Dudestii Noi in administrarea Consiliului Local al Comunei Dudestii Noi

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4276 / 09/11/1963		
Decret nr. 111/1951,		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
	1/1	
	1) STATUL ROMÂN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 221)	
81331 / 24/05/2013		
Act Notarial nr. 865, din 23/05/2013 emis de BAC IOAN-ALIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1.1
	1) SCULICI IOAN-PETRU, necasat, bun propriu, nuda proprietate	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1.1
	1) BELBA MARINELA-IONELA, casat, bun propriu, nuda proprietate	

✓ Proprietar constructii: Sculici Ioan-Petru cota 1/2 si Belba Marinela-Ionela, cota 1/2

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1817 m.p , de formă regulată,
Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : strada Calea Hodoniului Nr.8 , asfaltată.
Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de : rețea de energie electrică
și rețeaua apă-canal.

Construcții existente pe teren : casa P+1E, zidărie din cărămidă, cu planșeu de beton, șarpanta de lemn și învelitoare din tablă, tamplarie PVC tip termopan, Sc = 130 mp.



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: 1817 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 1000 - 1800 mp, 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. Aflata între Timisoara si granita cu Serbia, comuna Dudestii Noi este o adevarata atractie pentru investitori. Populatia satului este în crestere si aici e locul cu cea mai tanara populatie 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 pietei

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafata teren(mp)	Pret(Euro)
C1	Dudestii Noi	Teren cu casa P+M	600	116.499
C2	Dudestii Noi	Teren cu casa P+M	1300	95.000
C3	Dudestii Noi	Teren cu casa P +M	1.157	170.000

The screenshot shows a real estate listing on the website publi24.ro. The listing is for a villa in Dudestii Noi, Timisoara. The price is 116,499 EUR, which is negotiable. The villa has 3 bedrooms and is located on a plot of 600 square meters. The listing includes a photo of the villa and a contact number 0748233718. The website interface shows various navigation options and a search bar.

publi24.ro
Imobiliare si servicii

Contul meu | Favorite | Cautari | Adauga anunt

Toate judetele | Toate categoriile

Vila individuala/ 3 dormitoare /dudestii noi
Timisoara, Timisoara To un izbit: Vezi pe harta

116 499 EUR negociabil

0748233718

Adauga lista ?
Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 805
Raporteaza

13°C Sunny 16:17 AM 02/09/2021

Soluția perfectă pentru baie ta
permite să economisești apă. Co
online

Specificatii

Clasa energetica	B	Suprafata utila	125.0 m²
Suprafata terenului	600.0 m²	Suprafata construita	180.0 m²
Numar camere	4	Numar bai	2
Anul constructiei	2012	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	centrala proprie	Numar niveluri	2
Locuri parcare	3	Structura de rezistenta	caramida
Invelitoare acoperis	Tigla	Numar bucatarii	1
Numar balcoane	1	Numar garaje	1
Suprafata desfasurata	130 m²	Numar terase	1
Suprafata terase	30 m²	Numar fronturi	1
Front stradal	24	Disponibilitate proprietate	imediate
Vicii	Nu sunt		

SITE

ii



Teren cu suprafața de 1300 mp cu casa la rosu în regim de inaltime P, suprafata construita 360 mp, utilitati: curent, apa. Preț: 95.000 Euro negociabil

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

Publicat Anunturi Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa

Casă de vânzare în județul noi

9 Times, Dudești Noi Vezi pe harta

95 000 EUR negociabil

0754653579



Adauga felul ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari: 343

Reportaza



Specificatii

Suprafata utila 110,0 m²

Descriere Imobiliare

De vânzare proprietate alcătuită din două clădiri (95 mp și 45 mp), curte și grădină, suprafață totală 1300 mp.
Prima clădire : 2 camere, 2 băi, 2 bucătării, 1 hol.
A doua clădire : 1 cameră, 1 sufragerie + bucătărie, 1 baie.
Utilități : apă, canalizare, curent electric.
Zonă centrală, aproape de școală, grădiniță, primărie, poștițe, magazin Profi, vis-a-vis de parcul comunei.
Preț : 95.000 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0754653579

Anunturi recomandate



Cauta anunturi

Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Cautati vanzare Casa

Casa doresti noi-strada rasantului

Timis, Dudașu Noi Viz pe harta

170 000 EUR

0732999993



Interes

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 979

Recomanda

publi.ro
o marca rusmedia

Contul meu Favorite Cumper

Ornamente polistiren
Ornamente pentru fata
Oferti servicii de simulare pe
pasul tale. Suna acum sa afli de

Indicații de orientare

SPECIFICAȚII	
Suprafata utila	160,0 m ²
Suprafata construita	200,0 m ²
Numar bai	2
Stadiul constructiei	Finalizat
Locuri parcare	6
Invelitoare acoperis	Tijla
Numar balcoane	1
Numar terase	1
Destinatie	Rezidențial
Utilități generale	Apa,Canalizare,CATV,Curent
Contorizare	Apostre
Dotari imobil	Acoperis

Suprafata terenului	1157,0 m ²
Numar camere	6
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1
Structura de rezistenta	beton
Numar bucatarii	2
Numar garaje	1
Disponibilitate proprietate	Imediat
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Mijloc...
Pereti	Falanta,Vopsea lavabila
Mobilat	Nemobilat

Descriere Imobiliare

Casa este situata pe strada Rasaritului si este compartimentata astfel:

Adresa: Link Desktop 13°C Sunny

Teren de 1157 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd =200 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:170.000 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 1817 mp, de formă regulată, situat în zona mediană a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate : drum asfaltat. Utilități disponibile: rețea de electricitate, rețea apă-canal.

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 402076 Dudești Noi+ casa în regim de înălțime P+1E, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tablă, tâmplărie exterioară de PVC și geam tip termopan, Sc = 130 mp.

Utilități: rețea de curent, rețea apă-canal.

Suprafața parcelei de teren este S = 1817 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 2020-2021 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietăților imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 600 mp cu casa la roșu în regim de înălțime P+M, suprafața construită 200 mp, utilități: curent, apă. Preț: 116.499 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFAȚA construită
PARTER	100 mp

Etaj	100 mp					
Scd	200 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	592.8 lei/mp	1	592.8 lei/mp	498.2 lei/mp	49,815.1 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	737.3 lei/mp	1	737.3 lei/mp	619.6 lei/mp	61,958.0 lei
Zidărie portantă etaj	7ZPORT24EFS	710.5 lei/mp	1	710.5 lei/mp	597.1 lei/mp	59,705.9 lei
Invelitoare	INVTIG	495.4 lei/mp	1	495.4 lei/mp	416.3 lei/mp	49,956.3 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	23,865.5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	33,445.4 lei
Finisaj	FOBFS	940.2 lei/mp	1	940.2 lei/mp	790.1 lei/mp	102,710.9 lei
Finisaj fatada	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	39,117.6 lei
Finisaj scara	SCAGRES	4,823.5 lei/buc	1	4,823.5 lei/buc	4,053.4 lei/buc	4,053.4 lei
Instalații sanitare	DUSLAWWC	4,863.8 lei/buc	1	4,863.8 lei/buc	4,087.2 lei/buc	8,174.5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						432,802.6 lei
Cost de înlocuire brut						432,803.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						87,729 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă) , CIN= 87.729 Euro

 Teren de 1300 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =140 mp, construcție la gri.
Preț: 95.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită
Parter	95 mp
Mansarda	45 mp
Scd	140 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 BSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	58,101.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644.7 lei/mp	1	644.7 lei/mp	541.8 lei/mp	51,467.6 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR24M	462.1 lei/mp	1	462.1 lei/mp	388.3 lei/mp	17,474.4 lei
Invelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	47,429.7 lei
Instalații electrice	ELINGR	144.0 lei/mp	1	144.0 lei/mp	121.0 lei/mp	16,941.2 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	23,411.8 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	DUSLAWC	4,863.8 lei/buc	1	4,863.8 lei/buc	4,087.2 lei/buc	8,174.5 lei
Finisaj	FOBFS	940.2 lei/mp	1	940.2 lei/mp	790.1 lei/mp	110,611.8 lei
Finisaj fatadă	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	41,073.5 lei
Finisaj scară	SCAMAZ	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						381,811.7 lei
Cost de înlocuire brut						381,812.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						77,393 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă), CIN= 77.393 Euro



Teren de 1157 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd =150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 67.990 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
PARTER	100 mp					
Etaj	100 mp					
Scd	200 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(fundatii)	FC V1	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	61,159.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1,280.7 lei/mp	1	1,280.7 lei/mp	1,076.2 lei/mp	107,621.8 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37E	1,052.2 lei/mp	1	1,052.2 lei/mp	884.2 lei/mp	88,420.2 lei
Instalații termice	INCELF5	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	33,445.4 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9,486.8 lei/mp	1	9,486.8 lei/mp	7,972.1 lei/mp	15,944.2 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	23,865.5 lei
Învelișuri	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	49,926.1 lei
Finisaj	FSUPPFS	1,933.9 lei/mp	1	1,933.9 lei/mp	1,625.1 lei/mp	325,025.2 lei
Finisaj fatada	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	75,105.9 lei
Finisaj scara	SCASTEJA	14,183.3 lei/buc	1	14,183.3 lei/buc	11,918.7 lei/buc	11,918.7 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						792,432.7 lei
Cost de înlocuire brut						792,433.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						160,626 EURO

Anul construcției = 2000, Df (Uzura fizică estimată) : 8,76 % , Df = 14.064 euro
CIB= 160.626 Euro , CIN = 146.562 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, aprox 10%)

Comparabila	Pret ofertă (Euro)	Pret negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	116.499	92.050	130	87.730	4.320	600	7,2
C2	95.000	86.753	140	77.393	9.360	1300	7,2
C3	170.000	154.892	200	146.562	8.330	1157	7,2

Astfel valoarea terenului este: $V_{\text{teren}} = 1.817 \text{ mp} \times 7,2 \text{ euro/mp} = 13.082 \text{ euro}$, echivalent cu 64.742 lei , la un curs BNR de 4,9489 lei/euro (12.11.2021)

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, descris mai sus, 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.CF	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
402076 Dudestii Noi	Extracția de pe piață	13.082	64.742

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V= 13.082 euro echivalent 64.742 lei
Valorile exprimate nu contin TVA

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



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

8. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii



