



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 106 din 21.12.2021

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 404778 Dudeștii Noi,
către POPA Dorina**

Având în vedere cererea doamnei POPA Dorina, înregistrată cu nr. 7864/06.07.2021 raportul de evaluare nr. 151 din 12.11.2021, a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.11164/16.11.2021.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.11668/2021, 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.11669/2021, 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 POPA Dorina, denumită în continuare cumpărător a terenului proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la nr. 233, înscris în C.F. nr. 404778 Dudeștii Noi, nr. cadastral 404778, având o suprafață de 588 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 151 din 12.11.2021, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.11164/16.11.2021 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **20.954 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 12 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 POPA Dorina, 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



Raport de evaluare nr.151

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Mădărașu nr.66 (vechi 233) (CE 404778, 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 Becicherecului Nr.66, descriere conform CF 404778 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 404778, categoria de folosință: Curți - construcții.
- Acces: drum asfaltat, str. calea Becicherecului
- Suprafață: 588 mp
- Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat în administrarea Consiliului 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 Extracției de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 404778Dudeștii Noi	Extracția din piață	4.234	20.954

$V_{\text{teren}} = 4.234$ Euro echivalent 20.954 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
S.R.L.

Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD

CUI 15601988
J 35/1688/2003

CUPRINS

1.Introducere	1
1.1.Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	2
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	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.	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	14
6.Evaluarea proprietății.....	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
7.1.Analiza rezultatelor.....	17
7.2.Concluzia asupra valorii	17
8.Anexe	18

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.

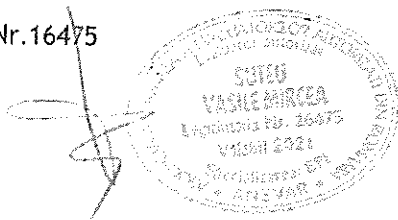
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în 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.164/75
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

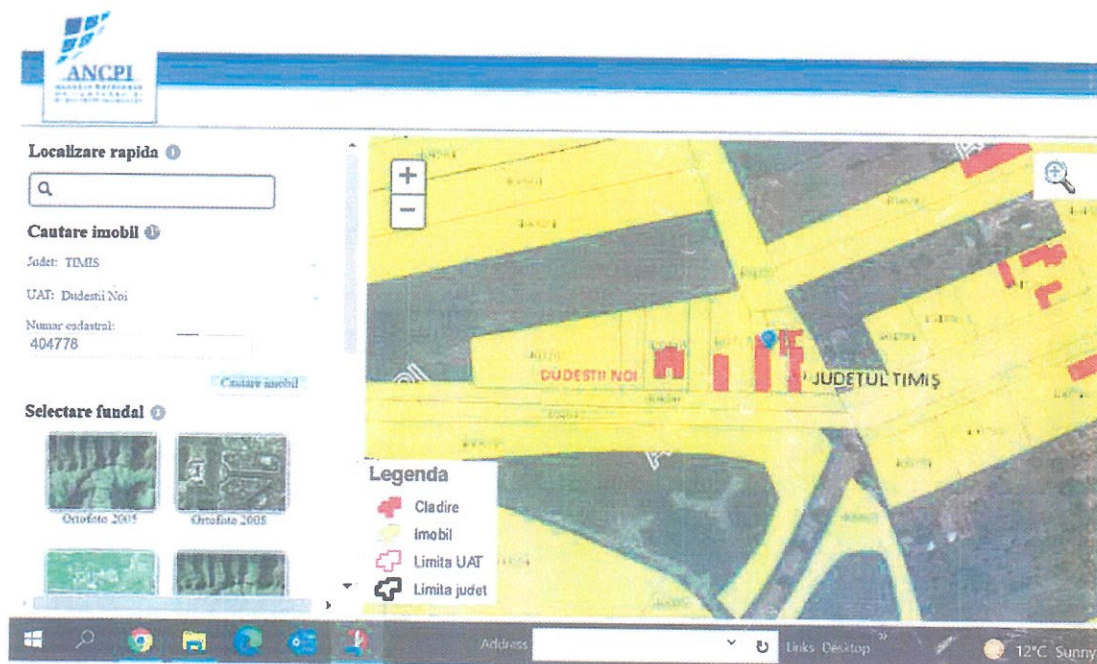
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Popa Dorina
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudești Noi prin Consiliul Local Dudești Noi.

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 de Vest a localității Dudești Noi, cod postal 307041, Str.Calea Becicherecului Nr.66





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 Hodon 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.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi , cod postal 307041, situat la adresa str.Calea Becicherecului Nr.66 (fost 233), descrisă în extrasul de CF Nr.404778 Dudeștii Noi.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404778 Dudești Noi

Nr. cerere	223563
Ziua	06
Luna	09
Anul	2021
Cod verificare 100107488814	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:400354

Adresa: Loc. Dudești Noi, Nr. 233, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404778	588	Teren împrejmuit; împrejmuit parțial cu gard de plasa și gard de metal

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	404778-C1	Loc. Dudești Noi, Nr. 233, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:152 mp; Casa P

- ✓ Proprietar teren: Comuna Dudești Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudești Noi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
223563 / 06/09/2021		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) POPA DORINA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400354/Dudești Noi, Inscrisa prin incheierea nr. 5665 din 27/02/1997;	A1.1
Sentinta Civila nr. 5700/2001 emis de Judecatoria Timisoara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare, Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) POPA DORINA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400354/Dudești Noi, inscisa prin incheierea nr. 14728 din 18/06/2001;	A1.1
Hotarare nr. 63/2005 emis de Consiliul Local Dudești Noi;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 2/2 1) COMUNA DUDESTII NOI, domeniu privat, în administrarea Cons. Local al com. Dudești Noi OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400354/Dudești Noi, Inscrisa prin incheierea nr. 177942 din 07/12/2007, (provenita din conversia CF 1236)	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 14/02/2012 emis de primaria com. dudești noi;		
B8	Se noteaza plangere împotriva încheierii 27710/2006 formulata de Popa Dorina. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400354/Dudești Noi, Inscrisa prin incheierea nr. 20355 din 14/02/2012, incheiere nr. 34013/22.06.2006	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

- ✓ Proprietar constructii : Popa Dorina, drept de proprietate indrīs in CF Nr.404778-C1

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 588 m.p , de formă regulata,

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : strada Calea Becicherecului Nr.66 (fost 233), asfaltata.

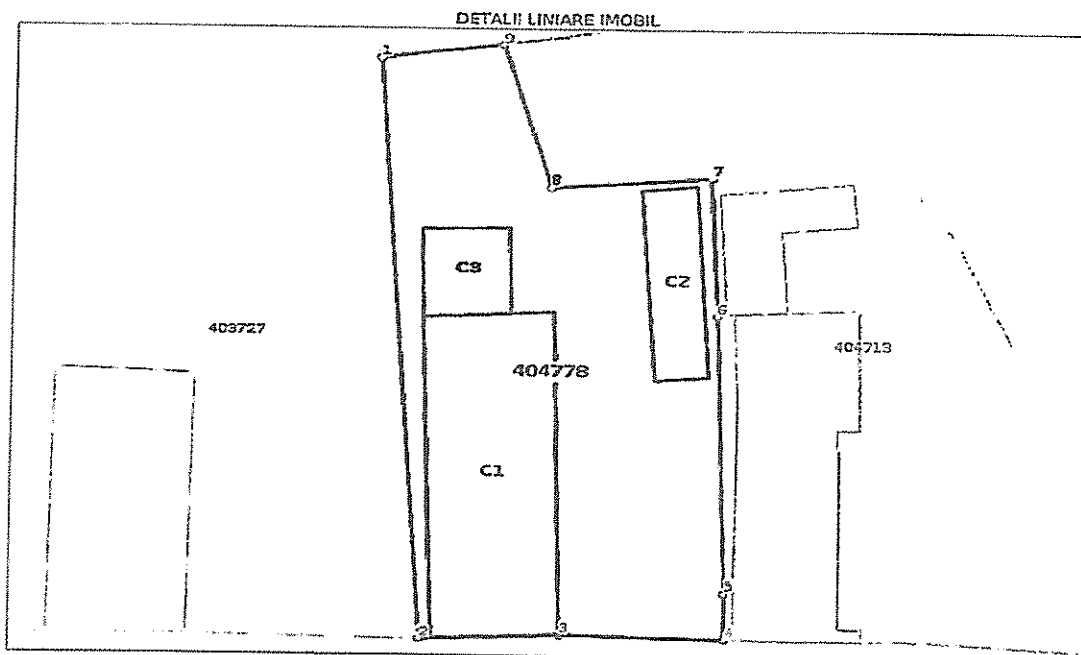
Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de : rețea de energie electrica

Carte Funciara Nr. 404778 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
404778	588	împrejmuit parțial cu gard de plasa și gard de metal

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb constructii	DA	588	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	404778-C1	construcții de locuințe	152	Cu acte	S. construita la sol:152 mp; Casa P
A1.2	404778-C2	construcții anexa	38	Fara acte	S. construita la sol:38 mp; Anexa P fara acte
A1.3	404778-C3	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; Anexa P fara acte

Înălțime Segmente

Construcții existente pe teren : casa P, zidarie din cărămidă, cu planșeu de lemn, sarpanta de lemn și înveliș din țigla, tamplarie PVC tip termopan, Sc = 152 mp.

Construcții anexa, fara acte.

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: 588 mp

3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 800 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 și granita cu Serbia, comuna Dudești 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 Dudești Noi.

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

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

publi24.ro
O nouă dimensiune a imobiliarelor

Contul meu Favorite Curier + Adaugă anunț

Publicați anunțuri

Totă județ/e Toate categoriile

Vila individuală/ 3 dormitoare /dusești noi
116 499 EUR negociabil
0748233718

Trimit

Face oferta

Vizualizări: 665
Raportează

13°C Sunny 9:17 AM 02/02/2018

publi24.ro
O nouă dimensiune a imobiliarelor

Contul meu Favorite Curier + Adaugă

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

SITE

Specificatii

Clasa energetica	B	Suprafata utila	125.0 m ²
Suprafata terenului	600.0 m ²	Suprafata construita	100.0 m ²
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 m ²	Numar terase	1
Suprafata terase	30 m ²	Numar fronturi	1
Front stradal	24	Disponibilitate proprietate	Imediata
Vicii	Nu sunt		

13°C Sunny



Teren cu suprafața de 1300 mp cu casa la rosu în regim de înaltim P, suprafața construită 360 mp, utilități: curent, apă. Preț: 95.000 Euro negociabil

publi24.ro
o marca rummedia

Contul meu Favorite Curier Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele Toate categoriile

Publicat Anunturi Imobiliare De inchiriat Carte de vizitaz Casa

Casă de vânzare în județul noi

Taxa: Județul Noi Vizi pe harta

95 000 EUR negociabil

0754653579



Meniu

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizat: 343

Raporteaza

publi24.ro
o marca rummedia

Contul meu



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, poliție, magazin Profi, vis-a-vis de parcul comunei.
Preț : 95.000 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0754653579

Anunturi recomandate

publi24.ro
Omaria.ro

Contul meu Favonite Curier + Adauga an

Cauta anunturi

Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa

Toate judetele Toate categoriile

Casa dorestii noi-strada rasaritului
Timis, Dudesti Noi Vezi pe harta

170 000 EUR

0732999993

Adauga fisier ?
Trimite
Fa oferta

Vizualizari: 979
Raporteaza

publi24.ro
Omaria.ro

Opțiuni de plată

Suprafata utila	160,0 m ²	Suprafata terenului	1157,0 m ²
Suprafata construita	200,0 m ²	Numar camere	6
Numar bai	2	Anul constructiei	2000
Stadiul constructiei	Finalizat	Numar niveluri	1
Locuri parcare	0	Structura de rezistenta	beton
Invelitoare acoperis	Tigla	Numar bucatarii	2
Numar balcoane	1	Numar garaje	1
Numar terase	1	Disponibilitate proprietate	Imediat
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Buminat stradal, Mijloc...
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curoni	Pereti	Falanta, Vopsea Lavabila
Contorizare	Apometre	Mobilier	Nemobilizat
Dotari imobil	Acoperis		

Ornamente polistiren
Ornamente pentru fata
Ofetim servicii de simulare pe
casii tale. Suna acum sa afli de

Indicatii de orientare

Descriere imobiliara
Casa este situata pe strada Rasaritului si este compartimentata astfel:

Teren de 1157 mp cu casa în regim de inaltime P+M, finalizata, Scd =200 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:170.000 Euro negociabil.

4.3. Analiza echilibrului pietei

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade successive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar răspunde la două seturi de stimuli: ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale iar ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului.

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 588 mp, de formă regulată, situat în zona de Vest a localității Ducești 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 404778 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P, din zidărie cărămidă, cu planșee de lemn, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă, tâmplărie exterioară de PVC și geam tip termopan, Sc = 152 mp. Utilități: rețea de curent, rețea apa-canal.

Suprafața parcelei de teren este S = 588 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, apa. Preț: 116.499 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFAȚA construită					
PARTER	100 mp					
Etaj	100 mp					
Scd	200 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	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	DUSLAVWC	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 fizică estimată : 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
Învelitoare	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 fațadă	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, finalizata, Scd = 150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 67.990 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL		SUPRAFAȚA construita				
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 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	INCELF	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
Învelitoare	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 fizica estimata): 8,76 % , Df = 14.064 euro

CIB= 160.626 Euro , CIN = 146.562 euro.

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agentile imobiliare care administreaza ofertele, aprox 10%)

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț 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: $V_{\text{teren}} = 588\text{mp} \times 7,2 \text{ euro/mp} = 4.234 \text{ euro}$, echivalent cu 20.954 lei pentru un curs BNR de 4,9489 lei/euro (08.11.2021)

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)
404778 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	4.234	20.954

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V= 4.234 euro echivalent **20.954 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

