



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

nr. 23 din 30.03.2022

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402376 Dudeștii Noi,
către Florea MECLEȘ și soției Tatiana MECLEȘ**

Având în vedere cererea doamnei Mecleș Tatiana, înregistrată cu nr. 3597/06.01.2022, Contractul privind atribuirea în folosință gratuită și concesiunea unei suprafețe de teren în vederea construirii unei locuințe în temeiul legii nr.15/2003 nr. 6535/17.07.2015, raportul de evaluare nr. 23 din 22.02.2022, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.5107/07.03.2022 a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.5399/2022, 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.5400/2022, 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 Florea MECLEȘ și soției Tatiana MECLEȘ, denumiți în continuare cumpărători a terenului proprietate privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Dorobanti, nr. 14, înscris în C.F. nr. 402376 Dudeștii Noi, nr. cadastral 402376, având o suprafață de 660 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 23 din 22.02.2022, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr.5107/07.03.2022 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **22.850 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 24 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 concesiune nr.6535/2015 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 cumpărători 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 Florea MECLEȘ și soției Tatiana MECLEȘ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ

.....

Sorin - Sergiu COSTIC

Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



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



Raport de evaluare nr.23

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Dorobanți Nr.14,
CF 402376, județul Timiș

22.02.2022

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. Dorobanti Nr. 14, categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 402376 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 402376.
- acces drum pietruit;
- suprafața: 660 mp, front stradal aproximativ: 22m
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 15.02.2022-21.02.2022

Data inspecției/vizionării: 18.02.2022

Data evaluării: 21.02.2022

Data raportului: 22.02.2022

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9458 lei (22.02.2022)

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.

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF402376Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	4.620	22.850

V = 4.620 Euro echivalent 22.850 lei

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

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



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

CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2. Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c) Scopul evaluării	4
2.(d) Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e) Tipul valorii	4
2.(f) Data evaluării	5
2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	5
2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	6
2.(l) Descrierea raportului	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	8
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.....	18
7.1. Analiza rezultatelor	18
7.2. Concluzia asupra valorii	18
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. 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** Comuna Dudești Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și Mecles Florea

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord a localității Dudești Noi, cod postal 307041.



2.(e) Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 15.02.2022-21.02.2022
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 18.02.2022 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **21.02.2022**.
- Data raportului: **22.02.2022**

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă de timp după data evaluării, atata timp cât condițiile din piața nu suferă modificări drastice, care ar impune o nouă evaluare.
- 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-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General;
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare ;
 - ✓ 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-2022: 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 4,9458 lei/1EUR, cursul BNR la 22.02.2022
- 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 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-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.



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

- ✓ Proprietar: Comuna Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 402376 Dudești Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 402376

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudești Noi, Str Dorobanti, Nr. 14, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402376	660	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402376-C1; Teren intravilan fara împrejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
116818 / 18/07/2013	
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Dudești Noi;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) COMUNA DUDESTII NOI, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDESTII NOI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401144/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 133284 din 22/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
128672 / 20/07/2015	
Act Administrativ nr. 6535, din 17/07/2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI (act administrativ nr. HOT 55/22-06-2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI);	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA gratuită asupra 300 mp	A1
conf.115/2003	
1) MECLEȘ TATIANA, și soția	
2) MECLEȘ FLOREA	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 360 mp	A1
1) MECLEȘ TATIANA, și soția	
2) MECLEȘ FLOREA	

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 660 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front stradal : aprox. 22 m..

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Hodoniului - str.Dorobanti - str.Macilor -Str.Scurta - în prelungirea Str.Nuferilor

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apă-canal;

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

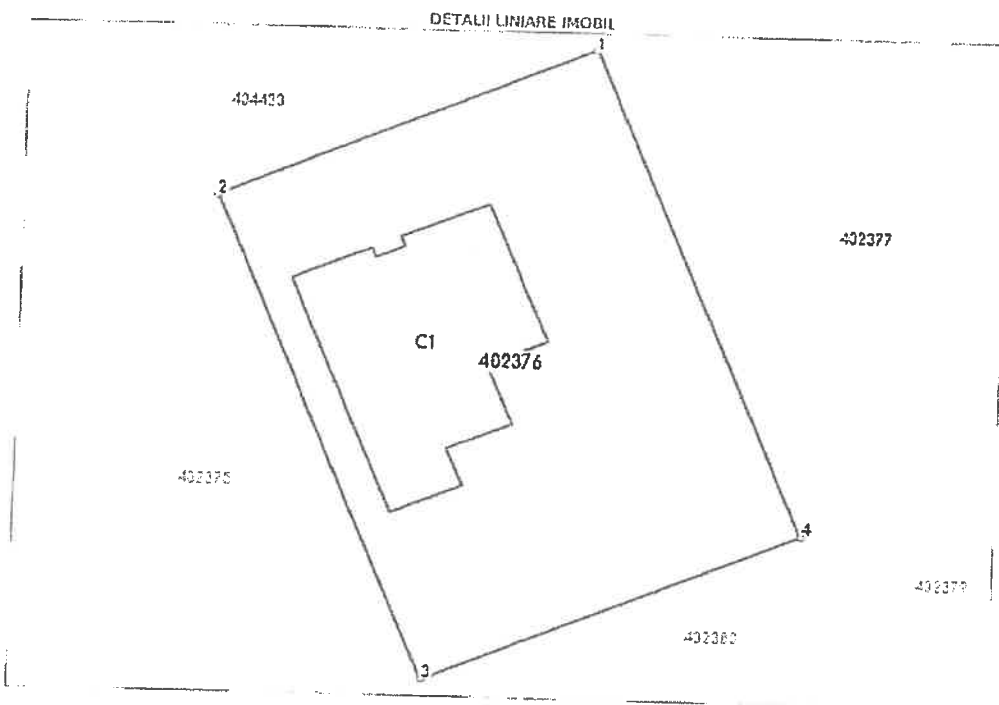
Pe teren există o construcție P, zidărie din cărămidă, cu planșee din beton, sarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Sc = 135 mp.

Proprietari asupra construcției : Mecles Florea

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402376	660	Teren intravilan fara imprejurire

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	660				

Lungime Segment

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: 660 mp

3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

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

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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



Suprafata teren $S_t = 960 \text{ mp}$, Suprafata construita $S_c = 90 \text{ mp}$, $S_{cd} = 150 \text{ mp}$, casa in regim P+M, Pret oferta 150.000euro.

Suprafata teren $S_t = 1000\text{mp}$, Suprafata construita $S_c = 140\text{mp}$, casa in regim P,
pret oferta 105.000 euro.

imobiliare.ro

87.000 €

Dudești Noi, pozitie buna, la doar 16 minute de Timisoara

87.000 €



Salvează Distribuie

0755 982 929

Specificații

Suprafața teren	14	Suprafața teren	1000 mp
Suprafața utilă	120 mp	Înălțimea	21 m
Suprafața de locuit	144 mp	An construcție	2015
Tip	12	Structură rezistență	caramida
		Regim	P+M

UTILITĂȚI

FINISAJE

Suprafata teren = 1000mp, suprafata desfasurata Scd = 144mp, casa in regim P+M, pret oferta 87.000 euro;

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade 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 660 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N a localității Ducești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum pietruit

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

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 402376 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, Sc = 135 mp.

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 660 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 proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 960 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P+M, suprafața construită 150 mp, utilități: curent, apă. Preț: 150.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL		Suprafața construită				
Parter		75 mp				
Mansarda		75 mp				
Scd		150 mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	45,869.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1.280.8 lei/mp	1	1,280.8 lei/mp	1,076.3 lei/mp	80,722.7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37M	978.4 lei/mp	1	978.4 lei/mp	822.2 lei/mp	61,663.9 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	40,564.9 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,899.2 lei
Instalații de încălzire	INCELS	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	25,084.0 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	DUSLAWCS	9,486.8 lei/buc	1	9,486.8 lei/buc	7,972.1 lei/buc	15,944.2 lei
Finisaj	FCBFS	1.818.3 lei/mp	1	1,818.3 lei/mp	1,528.0 lei/mp	297,956.7 lei
Finisaj fațadă	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	58,676.5 lei
Finisaj scară	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)						659,246.6 lei
Cost de înlocuire brut						659,247.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						138,500 EURO

indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN= 138.500 Euro

C2

Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd =140 mp, construcție finisată. Preț: 105.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	140 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)	FCBS V1	448.4 lei/mp	1	448.4 lei/mp	376.8 lei/mp	52,752.9 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	936.3 lei/mp	1	936.3 lei/mp	786.8 lei/mp	110,152.9 lei
Înveliitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	69,896.5 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	16,705.9 lei
Instalații sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	17,800.0 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	190,388.2 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						465,870.9 lei
Cost de înlocuire brut						465,871.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						97,874 EURO

Indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN= 97.874 Euro

C3

Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd =144 mp, Pret: 87.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
PARTER	72 mp					
Mansarda	72 mp					
Scd	144 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)	FCBSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	44,035.0 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1,280.7 lei/mp	1	1,280.7 lei/mp	1,076.2 lei/mp	77,487.7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37M	575.4 lei/mp	1	575.4 lei/mp	483.5 lei/mp	34,814.1 lei
Instalații termice	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	18,308.6 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,183.2 lei
Instalații sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	35,946.8 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	84,206.0 lei
Finisaj fațadă	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	55,938.2 lei
Finisaj scară	SCAM0Z	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)						380,273.5 lei
Cost de înlocuire brut						380,274.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						79,950 EURO

Uzura fizica estimata : 0 %

CIN= 79.950 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, 1-3,5 %):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	150,000	145,200	150	138,500	6,700	960	7.0
C2	105,000	104,000	140	97,874	6,126	1,000	6.1
C3	87,000	86,000	150	79,950	6,050	1,000	6.1

Comparabila C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar considerat este 7,00 euro/mp.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : $660\text{mp} * 7,0 \text{ euro/mp} = 4.620 \text{ euro}$

$V_{\text{teren}}=4.620 \text{ EUR}$ echivalent cu 22.850 lei .

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Dorobanți Nr. 14, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2022 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF402376 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	4.620	22.850

Pentru aplicarea extracției de pe piață, s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

Vt= 4.620 EUR echivalent cu 22.850 lei , preț unitar 7,0 EUR/mp
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







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402376 Duceștii Noi

Nr. cerere 18595
Zua 26
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011625431



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adreșă: Loc. Duceștii Noi, Str Dorobanti, Nr. 14, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402376	660	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402376-C1; Teren intravilan fără împrejmuire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
116818 / 18/07/2013	
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Duceștii Noi;	
B2 1/1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală, A1
1) COMUNA DUDESTII NOI, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDESTII NOI	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 401144/Duceștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 133284 din 22/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
128672 / 20/07/2015	
Act Administrativ nr. 6535, din 17/07/2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI (act administrativ nr. HOT 55/22-06-2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI);	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚA SPECIALĂgratuită asupra 300 mp A1
conf.115/2003	
1) MECLEȘ TĂȚIANA, și soția	
2) MECLEȘ FLOREA	
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra 360 mp A1
1) MECLEȘ TĂȚIANA, și soția	
2) MECLEȘ FLOREA	

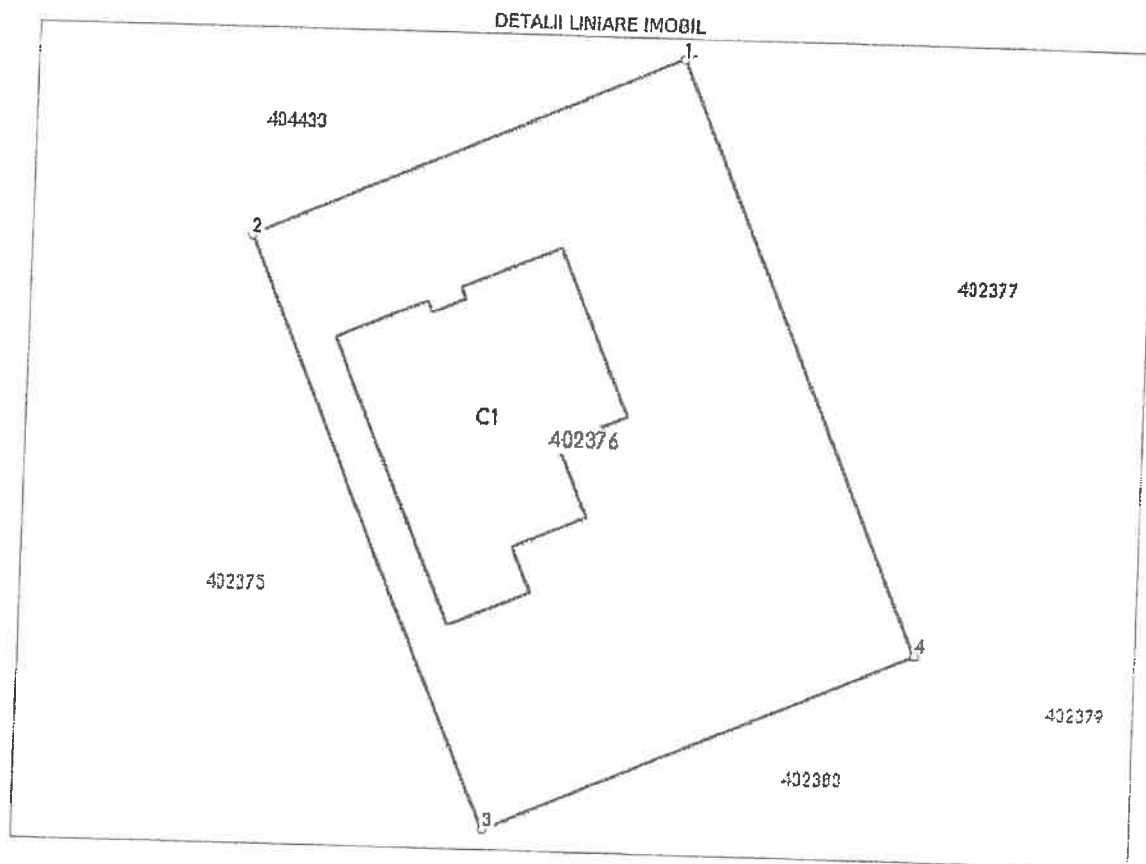
Carte Funciara Nr. 402376 Comuna Oroz, Municipiu, Bucuresti, Romania

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
402376	660	Teren intravilan fara imprejurire

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	660	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.999
2	3	30.0
3	4	22.0
4	1	30.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.