



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

nr.68 din 27.07.2022

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 400479 Dudeștii Noi,
către Mihai – Cristian SCHERA**

Conform sentinței civile nr.10402/30.06.2009, a Judecătorei Timișoara, dosar nr.5403/325/2008, cu obiect uzucapiune și constatare drept de proprietate, cu reclamanții Comuna Dudeștii Noi, Schera Mihai Cristian, în contradictoriu cu pârâții Mîrza Vasile, Nicolae Jebel și Ecaterina Thirzana, prin care a fost soluționată cu înscrierea dreptului de proprietate a terenului de la adresa Dudeștii Noi, str.Poștei, nr.81, înscris în cartea funciară nr. 400479 com. Dudeștii Noi, nr. cadastral 400479 cu titlu de uzucapiune în favoarea comunei și a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în favoarea domnului SCHERA.

Având în vedere cererea lui Mihai – Cristian SCHERA, înregistrată cu nr. 8364/11.07.2022, raportul de evaluare nr. 80 din iulie 2022, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi înregistrat cu nr.8600/20.07.2022 a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea,

Ținând cont de prevederile art.36 din Legea fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.8653/2022, 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.8654/2022, 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 înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi în cartea funciară nr.400479 Dudeștii Noi, nr.top 400479.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 30.061 lei +TVA a terenului înscris în C.F. nr.400479 Dudeștii Noi, nr.top.400479, cu o suprafață de 869 mp, conform raportului de evaluare

din iulie 2022, înregistrat la instituția noastră cu nr.8600/20.07.2022 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

(3) Se aprobă vânzarea către Cristian – Mihai SCHERA, denumit în continuare cumpărător al terenului proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Poștei, nr. 81, înscris în C.F. nr. 400479 Dudeștii Noi, nr. cadastral 400479, având o suprafață de 839 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 80 din iulie 2022 înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi înregistrat cu nr.8600/20.07.2022, pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **30.061 lei + T.V.A.**

(4) 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.

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) Contractul de concesiune 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 Mihai – Cristian SCHERA, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ

Vladimir – Traian PANICI

CONȘILIUL LOCAL
COMUNA DUDESHII NOI
ROMÂNIA

Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDESHII NOI

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotrivă,
0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

IMARIA COMUNEI
DUDESTII NOI
INTRARE / IESIRE
12 2020 / 20.07.2022



Raport de evaluare nr.80

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Postei Nr. 81,
CF400479, județul Timiș

Iulie 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. Postei Nr. 81 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 400479 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 400479
- acces drum pietruit;
- suprafață: 869 mp;
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi, asupra teren

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

Data inspecției/vizionării: 01.07.2022

Data evaluării: 15.07.2022

Data raportului: 15.07.2022

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9418 lei ()

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF400479Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.083	30.061

V = 6.083 Euro echivalent 30.061 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 oricăror alți utilizatori desemnați	4
2. (c) Scopul evaluării	4
2. (d) Identificarea proprietății evaluate	4
2. (e) Tipul valorii	5
2. (f) Data evaluării	5
2. (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2. (h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	5
2. (i) Ipoteze și ipoteze speciale	5
2. (j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2. (k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	6
2. (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
3.3. 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.	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.....	17
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 Comuna Dudești Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și Schera Mihai

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Vest 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 01.07.2022-15.07.2022
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de 01.07.2022 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 15.07.2022
- Data raportului: 15.07.2022

2. (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

- Extras CF
- 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 piață 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) Declarația 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 4,9418 lei/1EUR, cursul BNR la 15.07.2022
- 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 Sîndreii 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.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400479 Dudeștii Noi

Nr. cerere	108198
Ziua	16
Luna	06
Anul	2020
Cod verificare 100085438215	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1258
Nr. topografic:888/4

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str. Postei, Nr. 81, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (m.p.)	Observații / Referințe
AL	400479	869	Construcția C3 înscrisă în CF 400479-C3; CONSTRUCTIILE: C3 în CF 400479-C3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
115761 / 28/09/2009		
Hotărâre Judecătorească nr. sentința civilă nr.10402 dosar nr.5403/325/2008, din 30/06/2009 emis de JUDECĂTORIA TIMIȘOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Uzucapiune, cota actuală 1/1	AL
1) COMUNA DUDEȘTII NOI		

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Postei Nr.81, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF400479 Dudeștii Noi
- ✓ Nr.Cadastral imobil:400479

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 869 m.p, de formă dreptunghiulară, cu front stradal 21m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timișoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Becicherecului-Str.Postei

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apa-canal;

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

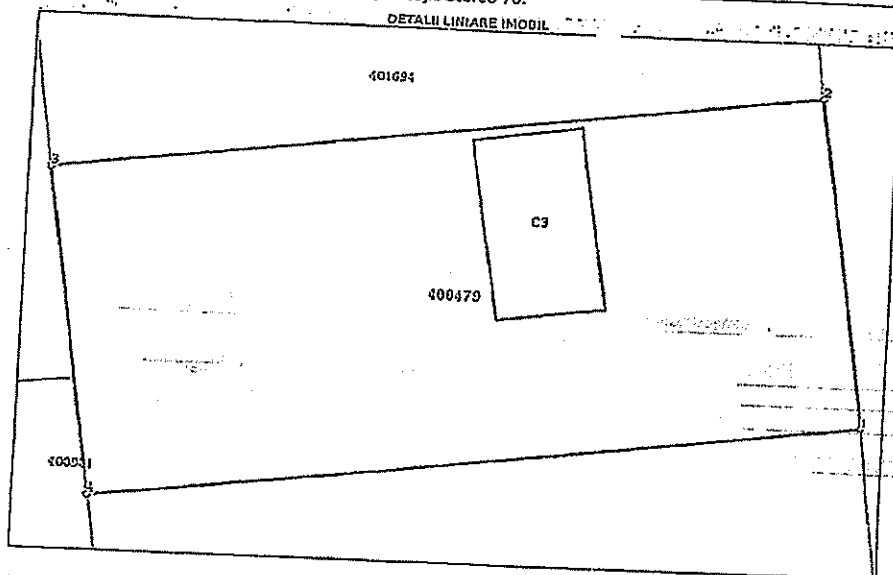
Carte Funciară Nr. 400479 Comuna/Oraș/Municipiul: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
400479	869	CONSTRUCTIILE: C3 IN CF 400479-C3

Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarab	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI constructii	DA	869	-	-	888/4	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.918

VĂLCIȘIU GETA
REFERENT

Pe teren exista o constructie P+M, zidarie din cărămidă, cu planșee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tabla, tamplarie PVC cu geam termopan,, cu Sc = 110 mp.

Proprietari asupra constructiei : Schera Mihai

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: 869 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 Timișoara 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 Timișului.

4.2. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției cartierului, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

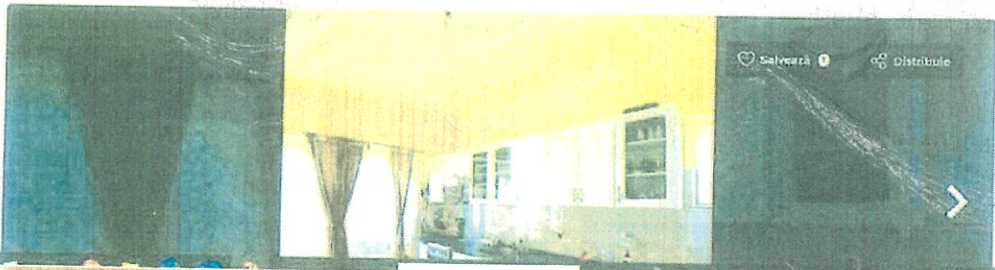
Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

Imobiliare.ro

Vilă cochetă, Dudeștii Noi! **150.000 €**

Vizualizare imagini:  Salvează Distribuie

Imobiliare.ro

Vilă cochetă, Dudeștii Noi
150.000 € - Teren: 960 mp, Sc: 90 mp, Scd: 150 mp

Salvează Distribuie **0761 111 631**

Ter. teren	960 mp
Suprafata utila	90 mp
Suprafata construita	150 mp
Numar camere	4
Numar bai	2

Suprafata teren St = 960 mp, Suprafata construita Sc = 90mp, Scd =150mp, casa in regim P+M, Pret oferta 150.000euro.

imobiliare.ro

Casa individuala la drum asfaltat!!!

105.000 €

Salveaza Distribuie

imobiliare.ro

Casa individuala la drum asfaltat!!!

105.000 €

Salveaza Distribuie 0356 825 120

Suprafata teren	5	Suprafata teren	1000 mp
Suprafata construita	120 mp	Suprafata construita	caramida
Suprafata teren util	140 mp	Suprafata teren util	3
Numar etaje	1		
Numar camere	2		

DOTARI

ALTE DETALII ZONA

Suprafata teren St = 1000mp, Suprafata construita Sc = 140mp, casa in regim P, pret oferta 105.000 euro.

imobiliare.ro

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

87.000 €

Salveaza Distribuie

imobiliare.ro

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

87.000 €

Salveaza Distribuie



Specificații

UTILITĂȚI

PROIECTE

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

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 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 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-W a localității Dădăstii Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat

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 proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 400479 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tablă, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 110 mp.

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 869 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 - Corneliiu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2020-2021 IROVAL București - Corneliiu 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					
Mansardă	75 mp					
Scd	150 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zone	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
Infrastructura(fundații)	FCBS V3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	511.6 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	INCELFS	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	FOBFS	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

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 corecție zone	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
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
Învelitoare	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 fizica estimata : 0 %(construcție nouă)
CIN= 97.874 Euro

 Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizata, Scd =144 mp,

Pret: 87.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită
PARTER	72 mp
Mansarda	72 mp
Scd	144 mp

Descriere	Simbol	Cost unitar	Coefficient corecție zonă	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
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	SCAMOZ	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 informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori :
(marja de negociere a fost stabilită în urma discuțiilor cu agențiile imobiliare care administrează ofertele, 1-3,5 %):

Comparabilă	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 : 869 mp * 7,0 euro/mp = 6.083 euro

$V_{\text{teren}} = 6.083 \text{ EUR echivalent cu } 30.061 \text{ lei}.$

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. Postei Nr. 81, 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)
CF400479 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.083	30.061

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:

$V_t = 6083$ EUR echivalent cu 30.061 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 FOTOGRAFII





