



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 103 din 21.12.2022

**privind aprobarea vânzării terenurilor înscrise în C.F. nr. 402022, C.F. nr. 401421,
din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi**

Având în vedere prevederile art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.12729/2022, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (1) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.12730/2019, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiilor de specialitate ECOF, URDES 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) 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 asupra terenurilor înscrise în C.F. nr.401421, nr.top 401421 Dudeștii Noi, situat pe strada Remus, nr.13 și în C.F. nr.402022, nr.top.61-62/3, situat pe strada Școlii Vechi, nr.6.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 23.757 lei a terenului înscris în C.F. nr.401421 Dudeștii Noi, nr.top.401421, cu o suprafață de 690 mp, conform raportului de evaluare nr.138 din decembrie 2022, înregistrat la instituția noastră cu nr.12444/08.12.2022 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

(3) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 29.128 lei a terenului înscris în C.F. nr.402022 Dudeștii Noi, nr.top.61-62/3, cu o suprafață de 846 mp, conform raportului de evaluare nr.139 din decembrie 2022, înregistrat la instituția noastră cu nr.12445/08.12.2022 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401421 Dudeștii Noi, nr.top din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 690 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Remus, nr.13 cu prețul de 23.757 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.12444/08.12.2022.
(2) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.402022 Dudeștii Noi, nr.top 61-62/3 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 846 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Școlii Vechi, nr.6 cu prețul de 29.128 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.12445/08.12.2022.

Art. 2. - (1) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare se notifică, prin intermediul secretarului general al comunei, de intenția comunei de vânzare a acestor terenuri.

(2) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare răspund în termen de 15 zile de la data primirii notificării dacă uzează sau nu de dreptul de preempțiune. În situația în care aceștia nu răspund în termen se consideră că nu uzează de dreptul de preempțiune.

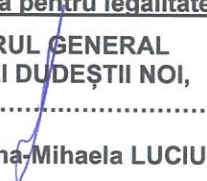
Art. 3. - Prin intermediul secretarului general al comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, se aduce la cunoștință publică prin afișare, **proprietarilor construcțiilor**, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

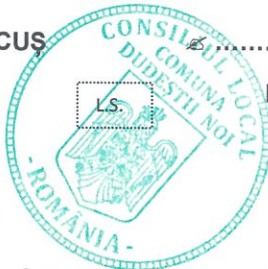
PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Sebastian – Andrei ȚICUS

Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

IMBUNĂTĂȚIRI
DUDUȘTI
INTRARE / IE
IP. 16475 / 8.12.2022



Raport de evaluare nr.138

Teren construit situat în comuna Duduștii Noi, str. Remus Nr.13, CF
401421, județul Timiș

Decembrie 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. Remus Nr. 13 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401421 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 401421
- acces drum pietruit;
- suprafață: 690 mp;
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

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

Data inspecției/vizionării: 02.12.2022

Data evaluării: 07.12.2022

Data raportului: 07.12.2022

Curs valutar valabil: 1 EURO = 4,9186 lei (07.12.2022)

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)
CF401421Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	4.830	23.757

V = 4.830 Euro echivalent 23.757 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
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	10
4.Analiza pieței	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6.Evaluarea proprietății	15
6.1.Metoda extracției de pe piață	15
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 proprietarul construcțiilor Neculai Marius-Adrian

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est 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 02.12.2022-07.12.2022
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 02.12.2022 și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 07.12.2022
- Data raportului: **07.12.2022**

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 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 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 - Abordari si metode de evaluare ;
- ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile ;

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2022: SEV 103 - Raportare.

2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piata, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,9186 lei/1EUR, cursul BNR la 07.12.0222
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.

Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînderei și Timișoara, iar la Sud - cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-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, str. Remus Nr.13, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401421 Dudești Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 401421
- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 390 mp teren în favoarea lui Neculai Marius-Adrian.



CARTE FUNCİARĂ NR. 401421
COPIE

Carte Funciară Nr. 401421 Dudești Noi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudești Noi, Str Remus, Nr. 13, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401421	690	Construcția C1 înscrisă în CF 401421-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
173133 / 10/12/2010		
Act Administrativ nr. 3770, din 09/12/2010 emis de Primăria Comuna DUDESTII NOI;		
B1	Se înființează cartea funciară 401421 a imobilului cu numărul cadastral 401421/Dudești Noi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401129 înscris în cartea funciară 401129;	A1
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudești noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi timiș);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 130345 din 15/09/2010;		
212666 / 22/12/2014		
Act Administrativ nr. 383, din 21/11/2014 emis de PRIMĂRIA DUDESTII NOI;		
B3	Se recepționează documentația de edificare construcție care se transcrie în C 1	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
64841 / 04/05/2011		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.1272, din 28/04/2011 emis de primăria dudești noi;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 390 mp.	A1
1) NECULAI MARIUS ADRIAN		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ gratuită asupra 300 mp. pe durata existenței construcției	A1
1) NECULAI MARIUS ADRIAN		

3.3. Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 690 m.p, de formă dreptunghiulară, cu front stradal : 15m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Paduricii-Str.Remus
Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apă-canal;
Categorie de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

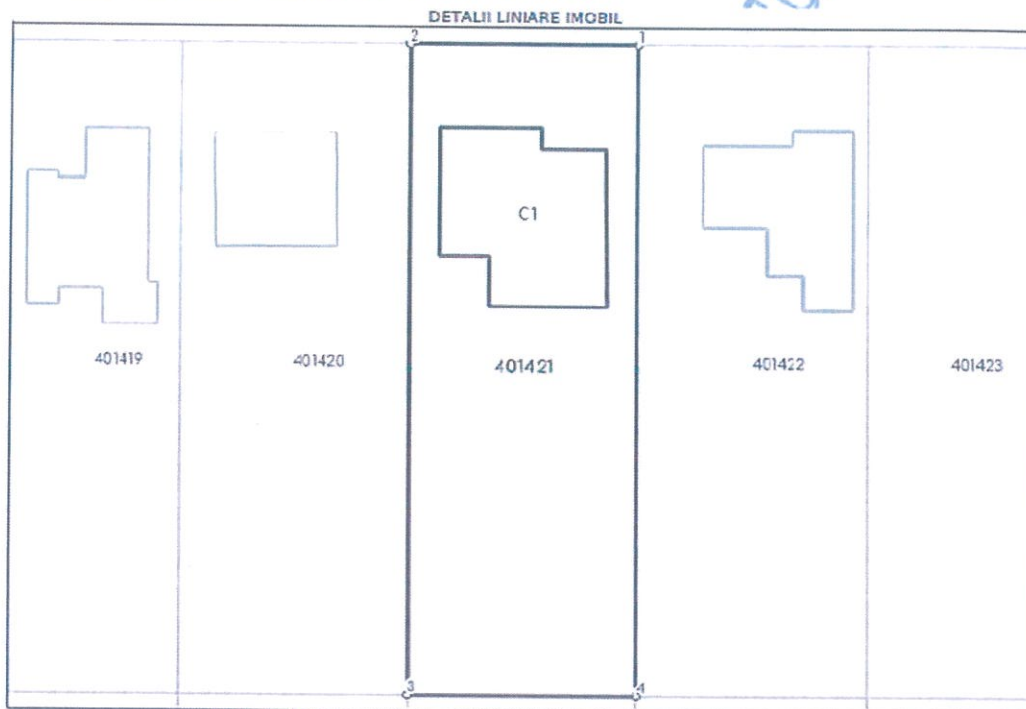
Carte Funciară Nr. 401421 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401421	690	

* 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	690	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.0
2	3	46.0
3	4	15.0
4	1	46.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pe teren există o construcție P+1E, structura din lemn, sarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Scd = 236,48 mp.

Proprietari asupra construcției : Neculai Marius-Adrian

CARTE FUNCARA NR. 401421-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Dudestii Noi



ANCP
AGENCIU NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	72987
Zila	28
Luna	04
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI			
CONSTRUCTII			
Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	401421-C1	Dudestii Noi, Strada Remus, nr. 13	Casa familiala in regim de inaltime P+1E, construita in anul 2014 este realizata din lemn si are o suprafata desfasurata de 236.48mp. Cladirea detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	
212666 / 22.12.2014	Observatii / Referinte
Act administrativ nr. certificat de atestare a existentei constructiei nr. 8658, din 26.11.2014, emis de PRIMARIA DUDESTII NOI, inscrist sub semnatura privata nr. 18/21-11-2014 emis de CADAR EMIL IOAN; act administrativ nr. 383/21-11-2014 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI; inscrist sub semnatura privata nr. CE402/17-11-2014 emis de CRASOVAN LUCIAN; act administrativ nr. 27/04-12-2012 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1
1) NECULAI MARIUS-ADRIAN	A1

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	
NU SUNT	Observatii / Referinte

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: 690 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 Dudeștii Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 700 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali. Aflata între Timisoara și granița cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The listing is for a property titled **Vilă cochetă, Dudeștii Noi!** with a price of **150.000 €**. The location is **Dudeștii Noi**, and there is a link to **Vezi harta**. The property details include **4 cam**, **120 mp utilă**, **P+M**, and **Teren 569 mp**. It was updated on **20.12.2021**. The listing features a large photo of a kitchen interior with white cabinets and a window with red curtains. There are buttons for **Salvează** and **Distribuie**. The bottom right corner of the image shows a right arrow and the text **1200 PM**.

imobiliare.ro Contul meu

Vila cocheta, Dudestii Noi
150.000 € 100% din la 279.900 Euro (cu TVA)

Salvează Distribuie **0761 111 631**

Nr. camere	4	Suprafață teren	960 mp
Suprafață utilă	120 mp	Regimul etajelor	P+M
Suprafață construită (Amprentă la sol)	90 mp		
Suprafață desfrunată	150 mp		
Par. Escotari	1		
Nr. bzi	2		

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

imobiliare.ro Mesajele mele Cautările mele Anunțuri salvate Contul meu

[Vânzare](#) [Închiriere](#) [Ansambluri Rezidențiale](#) [Locați](#) [Agenta](#) [ImoExpert](#) [Harta](#) Adresa ta

Casa individuala la drum asfaltat!!! 105.000 €

Dudestii Noi [Vezi harta](#) Date de la 1958Rovina van der gade 1 - 1075 € / m²

5 cam 120 mp util Teren 1000 mp Actualizat in 20/12/2021

Salvează Distribuie

[Contul meu](#)

Casa individuala la drum asfaltat!!

105.000 € Rate de la 1498RON/lună - vezi detalii

Salvează

Distribuie

0356 825 120

Nr. camere	5	Suprafata teren	1000 mp
Suprafata utila	120 mp	Structura rez. penta	caramida
Suprafata desfasurata	140 mp	Nr. locuri parcare	3
Nr. bai	1		
Nr. etaj	2		

DOTĂRI

ALTE DETALII ZONĂ

Mobilat: Nemobilat

Amenajare strazi: Asfaltate

Jucatoare de transport

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



[Mesajele mele](#)
[Căutările mele](#)
[Anunțuri salvate](#)
[Contul meu](#)

[Vânzare](#)
[Închiriere](#)
[Ansambluri Rezidențiale](#)
[Eticete](#)
[Agenți](#)
[Imob. expiră](#)
[Harta site](#)

[Adaugă anunț](#)

[Imaginile în lista](#)

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

87.000 €

Rate de la 1622RON/lună - vezi detalii

[Dudești Noi](#) [Vezi harta](#)

4 cam. 120 mp util. P+M Teren 1000 mp Actualizat in 11/12/2021

Salvează

Distribuie

Specificații

Nr. camere	4	Suprafață teren	1000 mp
Suprafață utilă	120 mp	Front stradal	21 m
Suprafață desfasurată	144 mp	An constructiv	2015
Nr. băi	2	Structură rezistență	caramida
		Regim înălțime	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 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 si 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 690 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudești 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 proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 401421 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+1E, structura din lemn,, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Scd = 236,48 mp.

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 690 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 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	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 fizica estimata : 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 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
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 inaltime 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					

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
Învelițoare	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	FTERM010	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 agențiile 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 : 690mp * 7,0 euro/mp = 4.830 euro

$V_{\text{teren}} = 4.830 \text{ EUR}$ echivalent cu 23.757 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. Remus Nr. 13, 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)
CF401421 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	4.830	23.575

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 = 4.830 EUR echivalent cu 23.757 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







Raport de evaluare nr.139

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Școlii vechi Nr. 6 ,
CF 402022, județul Timiș

Decembrie 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. Scolii Vechi Nr.6 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 402022 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 61-62/3
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 846 mp ;
- proprietar : Comuna Dudeștii Noi, asupra teren, Magureanu Octavian asupra construcții.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 02.12.2022-07.12.2022

Data inspecției/vizionării: 02.12.2022

Data evaluării: 07.12.2022

Data raportului: 07.12.2022

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9186 lei (07.12.2022)

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)
CF402022Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	5.922	29.128

V = 5.922 Euro echivalent 29.128 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.	8
3.3.Descrierea terenului	10
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
4.Analiza pieței	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6.Evaluarea proprietății	15
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	15
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
7.1.Analiza rezultatelor	18
7.2.Concluzia asupra valorii	18
8.Anexe	19

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.

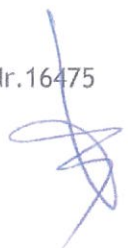
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în 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 verficator 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 Dudestii Noi
- Utilizatorii desemnati ai acestei lucrări sunt: clientul si proprietarul constructiilor, Magureanu Octavian

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localitatii Dudestii 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 si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 02.12.2022-07.12.2022
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 02.12.2022 și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 07.12.2022
- Data raportului: 07.12.2022

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 si 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 si 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 si 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) 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 - Abordari si metode de evaluare ;
- ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile ;

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-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 4,9186 lei/1EUR, cursul BNR la 07.12.2022
- 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 imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu 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-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, str. Scolii Vechi, Nr.6 , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : Comuna Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 402022 Dudești Noi
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 61-62/3



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 402022 Dudeștii Noi

Nr. cerere 185883
Ziua 25
Luna 07
Anul 2022
Cod verificare
100117612041



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 1960

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Nr. 59/A, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 61-62/3	846	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 61-62/3	Loc. Dudeștii Noi, Nr. 59/A, Jud. Timiș	casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15945 / 30/06/1994		
Act nr. 0 (posesor la localizare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1960)	A1
5108 / 07/02/2006		
Act nr. 0 (edificare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) MAGUREANU OCTAVIAN NICOLAE, și soția 2) MAGUREANU MARIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27156 / 08/05/1997		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcțiilor 1) MAGUREAN OCTAVIAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1960)	A1

- ✓ Drept de concesiune asupra terenului pe durata de existența a construcțiilor în favoarea lui Magurean Octavian

Carte Funciară Nr. 402022 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 61-62/3	846	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	846	-	-	61-62/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 61-62/3	construcții de locuințe	-	Cu acte casa	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 25/07/2022, 10:39

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 846 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 15m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Scolii Vechi, Nr.6

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

rețea de energie electrica; apa-canal;

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

Pe teren exista o constructie P+M, zidarie din cărămidă, cu plansee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Sc = 120 mp.
 Proprietari asupra constructiei : Magurean Octavian

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: 846 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

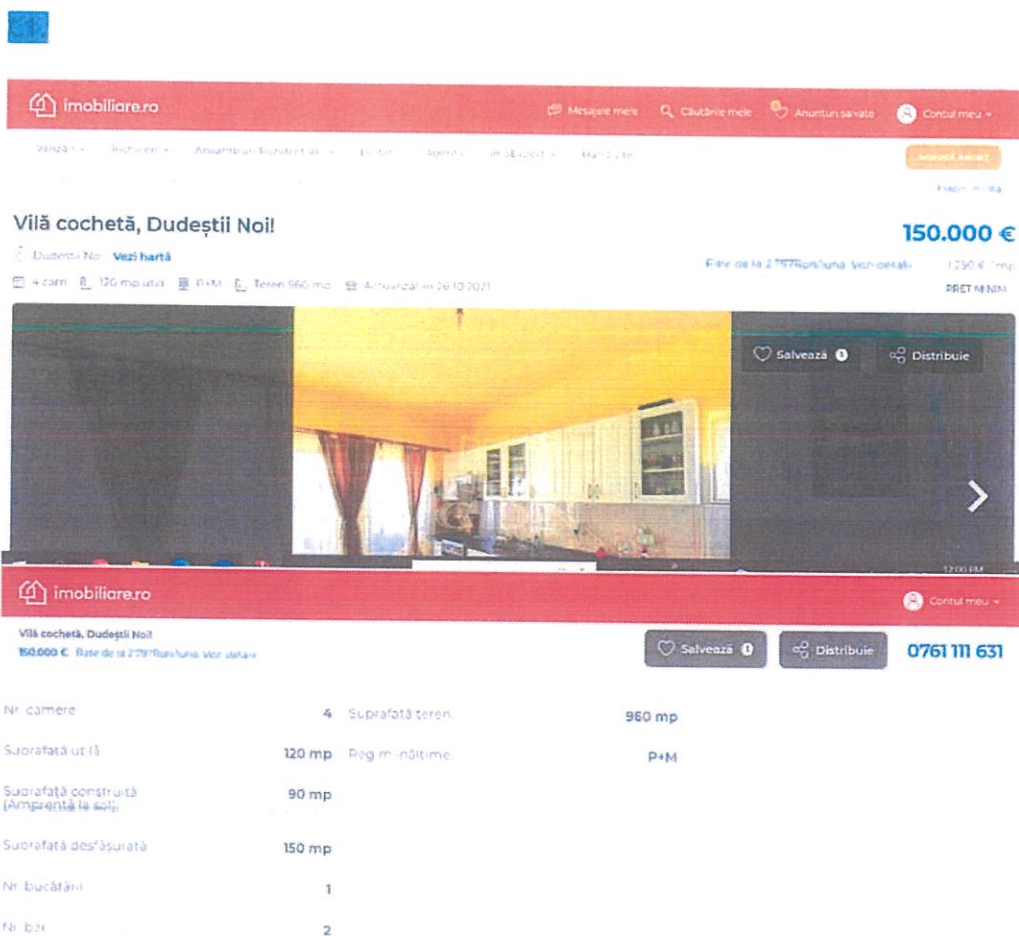
Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta evaluatorul s-a bazat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției

cartierului, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare.

Aria pietei

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.



The screenshot shows a real estate listing on the website immobiliare.ro. The listing is for a villa in Dudeștii Noi, priced at 150,000 €. The villa has 4 rooms, a plot area of 960 mp, and a built area of 90 mp. The listing includes a photo of the interior and a map. The contact number 0761 111 631 is displayed.

Vilă cochetă, Dudeștii Noi!

150.000 €

Dudeștii Noi [Vezi hartă](#)

4 cam. 120 mp util. P+M Teren 960 mp. Anunțat în 26.10.2021

PREȚ MEDIU

Salvează Distribuie

0761 111 631

Nr. camere	4	Suprafață teren	960 mp
Suprafață utilă	120 mp	Regim înălțime	P+M
Suprafață construită (Amplasată la sol)	90 mp		
Suprafață desășurată	150 mp		
Nr. bucătării	1		
Nr. bzi	2		

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

imobiliare.ro Mesajele mele Căutările mele Anunțuri salvate Contul meu

Vânzare Locuințe Anunțuri Rezidențiale Locație Locuințe Anunțuri Comerciale

Casa individuala la drum asfaltat!!! **105.000 €**

📍 Dudaștii Noi [Vezi harta](#) Rate de la 19500/lună, vezi detalii 1074 € / luna

5 camere 120 mp utili Teren 1000 mp Actualizat în 20/12/2021



Salvează Distribuie

imobiliare.ro Contul meu

Casa individuala la drum asfaltat!!!
105.000 € Rate de la 19500/lună, vezi detalii

Salvează Distribuie **0356 825 120**

Nr. camere	5	Suprafață teren	1000 mp
Suprafață utilă	120 mp	Structură rez. pământ	caramida
Suprafață des/asurată	140 mp	Nr. locuri parcare	3
Nr. bucătărie	1		
Nr. băi	2		

DOTĂRI **ALTE DETALII ZONĂ**

Mobilat: Nemobilat

Amenajare străzi: Asfaltate

Mijloace de transport:

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

imobiliare.ro Mesajele mele Căutările mele Anunțuri salvate Contul meu

Vânzare Locuințe Anunțuri Rezidențiale Locație Locuințe Anunțuri Comerciale

Dudeștii Noi, pozitie buna, la doar 16 minute de Timisoara **87.000 €**

📍 Dudeștii Noi [Vezi harta](#) Rate de la 18230/lună, vezi detalii

5 camere 120 mp utili E+M Teren 1000 mp Actualizat în 11/12/2021



Salvează Distribuie

imobiliare.ro Contul meu

Specificații

Nr. camere	4	Suprafață teren	1000 mp
Suprafață utilă	120 mp	Front stradal	21 m
Suprafață desfasurată	144 mp	An construcție	2015
Nr. bdi	2	Structura rezistentă	caramida
		Regim înălțime	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 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 846 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Ducești 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 402022 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă , tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 120 mp.

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 846 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 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	INCELF5	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 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
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					
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
Învelișoare	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 : 846 mp * 7,0 euro/mp = 5.922 euro

$V_{\text{teren}} = 5.922 \text{ EUR}$ echivalent cu 29.128 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. Scolii Vechi Nr. 6, 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)
CF402022 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	5.922	29.128

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= 5.922 EUR echivalent cu 29.128 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



