



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr.79 din 25.10.2023

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401448 comuna Dudeștii Noi, str. Bega nr.11, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Conform raportului de evaluare nr.71 din septembrie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.10702/11.10.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.10860/2023, 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.10861/2023, 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 terenului înscris în C.F. nr.401448, nr.top 401448 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Bega, nr.11.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 38.063 lei a terenului înscris în C.F. nr.401448 Dudeștii Noi, nr.top.401448, cu o suprafață de 666 mp, conform raportului

de evaluare nr.71 din septembrie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.10702/11.10.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401448 Dudeștii Noi, nr.top 401448 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 666 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Bega, nr.11 cu prețul de 38063 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.10702/11.10.2023.

Art. 3. - (1) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenul propus 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. 4. - 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** menționați în anexă, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Marius – Cosmin POROJAN

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

PRIMĂRIA COMUNEI
DUDEȘTII NOI
INTRARE / IESIRE
NR. 10702 / 11.10.2023



Raport de evaluare nr.71

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Bega Nr.11
CF 401448, județul Timiș

Septembrie 2023

Ing. Suteu 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. Bega, Nr. 11, categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401448 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 401448
- acces drum pietruit;
- suprafața: 666 mp;
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 11.09.2023-13.09.2023

Data inspecției/vizionării: 11.09.2023

Data evaluării: 13.09.2023

Data raportului: 13.09.2023

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9697 lei (13.03.2023)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

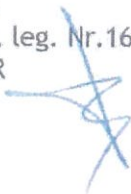
Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Extracția de pe piață.

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401448Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	7.659	38.063

V = 7.659 Euro echivalent 38.063 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
35/1688/2003

CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2. Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c) Scopul evaluării	4
2.(d) Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e) Tipul valorii	4
2.(f) Data evaluării	5
2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	5
2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	6
2.(l) Descrierea raportului	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	9
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.	15
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	15
6. Evaluarea proprietății	15
6.1. Metoda extracției de pe piață	15
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
7.1. Analiza rezultatelor	19
7.2. Concluzia asupra valorii	19
8. Anexe	20

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 Dudestii Noi
- Utilizatorii desemnati ai acestei lucrări sunt: clientul si proprietar constructii: Deac Victor Grigore.

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 și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f) Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 11.09.2023-13.09.2023
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de 11.09.2023 și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 13.09.2023 ;
- Data raportului: 13.09.2023 ;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspekția 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 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 piața nu suferă modificări drastice, care ar impune o nouă evaluare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze speciale

- fără

2.(j)Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General;
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare ;
 - ✓ SEV103-Raportare ;
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii ;
 - ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare ;
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile ;

2.(l)Descrierea raportului

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

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

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.).Cursul de schimb considerat este 4,9697 lei/1EUR, cursul BNR la 13.09.2023
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

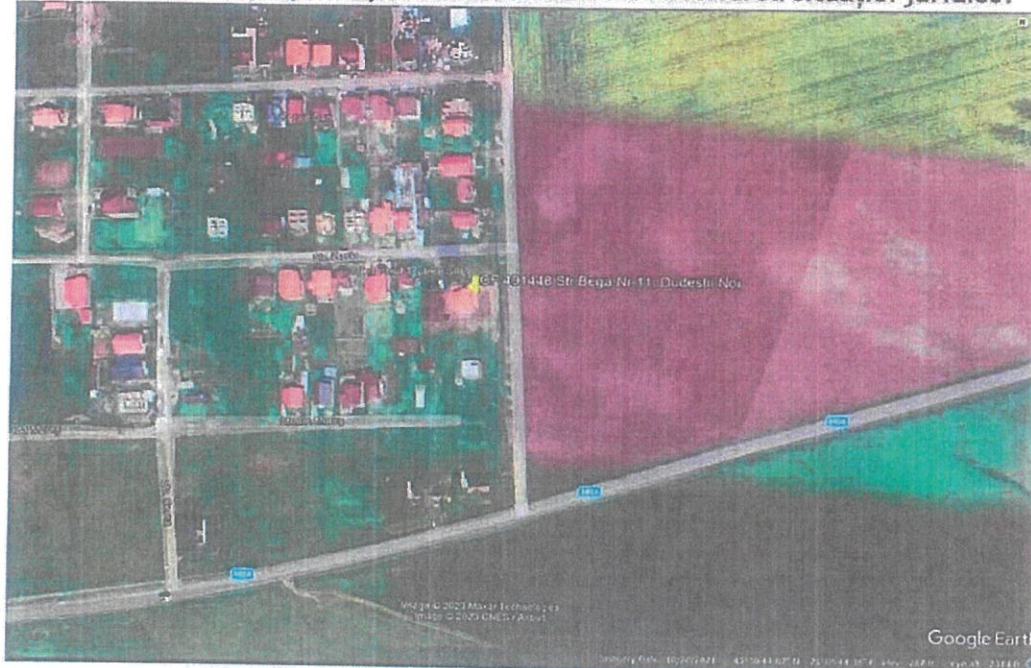
3.PREZENTAREA DATELOR

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 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 Dudeștii Noi, str. Bega, Nr. 11, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401448 Dudeștii Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 401448



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401448 Dudeștii Noi

Nr. cerere	211003
Ziua	23
Luna	08
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str Bega, Nr. 11, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401448	666	Teren împrejmuit; Construcția CI înscrisă în CF 401448-CI; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
173133 / 10/12/2010		
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudeștii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de oșpi Timiș);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA DUDEȘTII NOI ÎN ADM CONS LOCAL AL COM DUDEȘTII NOI		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 401129/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 130345 din 15/09/2010;		

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86553 / 27/05/2014		
Act Administrativ nr. contract privind atribuirea în folosință gratuită și concesiune nr. 5327, din 08/05/2014 emis de COMUNA DUDEȘTII NOI (HCL nr. 37/14.04.2014);		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 366 mp., pe durata existenței construcției 1) DEAC VICTOR GRIGORE	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ gratuită, asupra 300 mp., pe durata existenței construcției 1) DEAC VICTOR GRIGORE	A1

- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 300 mp teren în favoarea lui Deac Victor Grigore.

Carte Funciară Nr. 401448 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi

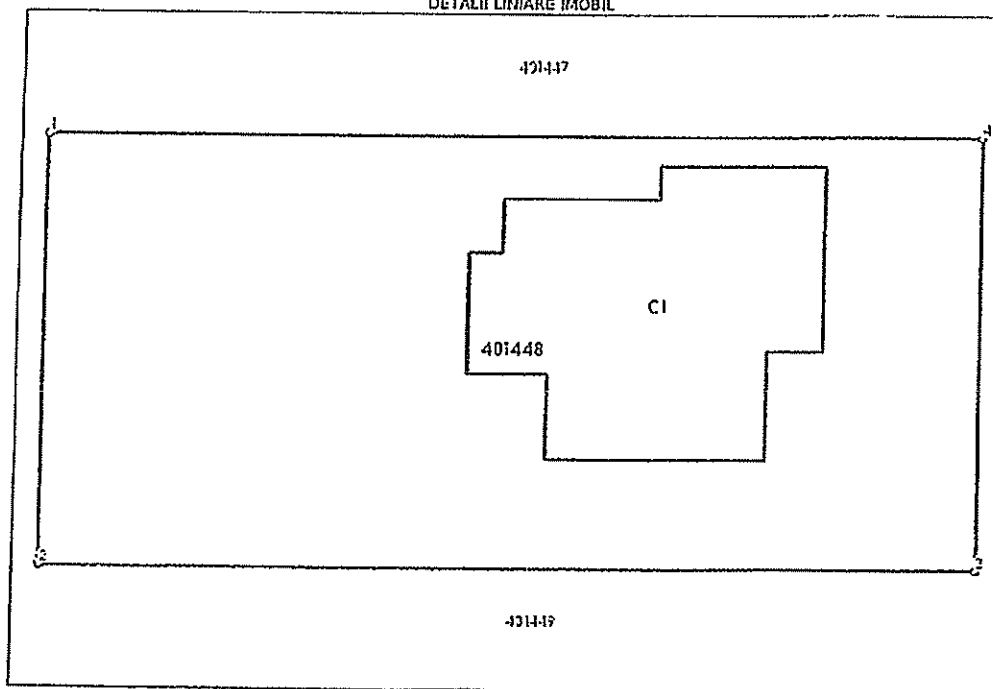
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ¹⁾	Observații / Referințe
401448	666	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASA

¹⁾ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	666	403/1/1; 403/2;407/2; 408	94	.	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN EXTINS

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	18,0
2	3	37,0
3	4	18,0
4	1	37,0

** 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.

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, împrejmuit, cu suprafața de 666 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 18 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Bega, strada secundara, pietruita.
Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa-canal;
Categoricia de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

Pe teren exista o constructie,C1, cu regim de inaltime Parter, din 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 = 138mp
Proprietari asupra constructiei : Deac Victor Grigore.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401448-C1 Dudestii Noi

Nr. cerere	211614
Ziua	23
Luna	08
Anul	2023
Cod verificare 100153955915	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	401448-C1	Loc. Dudestii Noi, Str Bega. Nr. 11, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:138 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
249362 / 14/12/2016		
Act Administrativ nr. AC nr.10, din 03/06/2015 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PV receptie finala nr.01, din 05/09/2016 emis de .; Act Administrativ nr. R9861, din 09/11/2016 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 368, din 26/08/2016 emis de PESCARU SIMON ALEXANDRU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) DEAC VICTOR-GRIGORE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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.Characteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 666 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 - 800 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 granita 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 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:

CM135 Vila individuala | Garaj | Mobilata si utilata | Curte amenajata **275.000 €**

Dudeștii Noi - [Vezi hartă](#) Rate de la 6.881 Ron/An [Simulează credit](#) PREȚ MEDIU

Emanuel Cristian
 Broker Imobiliar
CU IMOBILIARE (AG)

0752 660 442
 011 307 547

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Cum intenționezi să faci achiziția?

Specificații

Articol: XDRE99101E Actualizat în 15.03.2023

Nr. camere	5	Suprafață teren	710 mp
Suprafață utilă	245 mp	Nr. fronturi	1
Suprafață construită (Amprentă la sol)	300 mp	Front strădal	23 m
Nr. bucătării	2	Încalzire acoperiș	Tabla
Nr. băi	3	An construcție	2014
Nr. balcoane	2	Structură rezistență	caramida
Nr. terase	1	Regim înălțime	P+1E+M
Suprafață terase	20 mp	Nr. locuri parcare	3 - incluse în preț
		Nr. garaje	1

C3. Suprafata teren 600mp, casa P+M, suprafat construita 218mp, an constructie 2011, pret oferta 198.000 euro.

imobiliare.ro

Vila NOUA Individuala Dudestii Noi Fara Comision

198.000 €

Comision 0% cumpărător

Proprietate rezidențială nouă

Salvează

Matei Matu Stanescu
Manager
YOUPRO

0752 170 321

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

imobiliare.ro

Vila NOUA Individuala Dudestii Noi Fara Comision

Salvează

0752 170 321

Descriere

FARA COMISION!!! YouPro.ro va ofera spre vanzare in exclusivitate Vila NOUA situata la aprox 15 km fara de Timisoara in localitatea Dudesti Noi. Vila este structurata pe 2 nivele, avand un total de 3 dormitoare, 2 bai, 3 baieoane, la fiecare camera este catus un balcon si terasa spatioasa. Dispune de garaj propriu interior. Dispune de o suprafata generoasa de teren de 600 mp. Vila este pozitionata la asfalt, dispune de toate utilitatile. Pretul solicitat de proprietar este de 198.000 euro negociabil FARA COMISION!!!

Specificatii

ID Anunt: K10211657		Actualizat azi	
Nr camere:	4	Suprafata teren:	600 mp
Suprafata utila:	180 mp	An constructie:	2011
Suprafata desfasurata:	218 mp	Structura rezistenta:	caramida
Nr. bucătări:	1		
Nr. bai:	2		
Nr. baieoane:	3		

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 666 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudestii 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, casa familială, regim de înălțime Parter, suprafața construită $S_c = 138$ mp. Anul construcției este 2016.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit Extracția de pe piață. Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

6.1. Metoda extracției de pe piață

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Procedura: Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

Restricții: Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Sursa: Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a - ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Descrierea proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 401457 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 85 mp, Scd = 145 mp

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 702 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 2022-august 2023 IROVAL București -Cornelii Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 710mp, cu casa finalizată în regim de înălțime P+1E+M, suprafața construită 300mp, 147mp/nivel, utilități: curent, apa. Preț: 275.000 Euro, 3 băi, 2 bucării, an construcție 2014,

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	147 mp					
Etaj	147 mp					
Scd	300 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB imp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V3	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	128.067,2 lei
Zidărie porțană parter	7ZIDCAR37PFS	1.125,4 lei/mp	1	1.125,4 lei/mp	945,7 lei/mp	283.714,3 lei
Învelitoare	INVTL	575,1 lei/mp	1	575,1 lei/mp	483,3 lei/mp	173.979,8 lei
Finisaj	FOBFS	1.618,3 lei/mp	1	1.618,3 lei/mp	1.359,9 lei/mp	326.379,8 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	716,9 lei/mp	1	716,9 lei/mp	602,4 lei/mp	88.558,2 lei
Instalație electrică	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	61.008,4 lei
Instalație încălzire	INCCONV	187,3 lei/mp	1	187,3 lei/mp	157,4 lei/mp	47.218,5 lei
Obiecte sanitare	CHFOBO	3.128,9 lei/buc	1	3.128,9 lei/buc	2.629,3 lei/buc	10.517,3 lei
	DUSLAWC	9.486,8 lei/buc	1	9.486,8 lei/buc	7.972,1 lei/buc	15.944,2 lei
Cost de înlocuire brut						1.135.387,8 lei
Cost de înlocuire brut Euro						238.838 Euro

CIB = CIN = 238.838 euro, Df=0 %



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

CALCUL CIN

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	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	59.764,7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.125,4 lei/mp	1	1.125,4 lei/mp	945,7 lei/mp	132.400,0 lei
Învelișoare	INVTL	544,1 lei/mp	1	544,1 lei/mp	457,2 lei/mp	76.814,1 lei
Finisaj	FOBFS	1.618,3 lei/mp	1	1.618,3 lei/mp	1.359,9 lei/mp	85.674,7 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	716,9 lei/mp	1	716,9 lei/mp	602,4 lei/mp	29.519,4 lei
Instalație electrică	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	28.470,6 lei
Instalație încălzire	INCCONV	151,3 lei/mp	1	151,3 lei/mp	127,1 lei/mp	17.800,0 lei
Obiecte sanitare	CHFOBO	1.120,9 lei/buc	1	1.120,9 lei/buc	941,9 lei/buc	3.767,7 lei
	DUSLAWC	9.486,8 lei/buc	1	9.486,8 lei/buc	7.972,1 lei/buc	15.944,2 lei
						450.155,5 lei
Cost de înlocuire brut						450.155,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						94.694 Euro

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIB = CIN= 94.694 Euro

C3 Teren de 600 mp cu casa în regim de înaltim P+1E, finalizată, Scd = 218 mp,

Preț: 198.000 Euro negociabil

Uzura fizica estimata : 0 % , CIB = CIN = 170.820 Euro ;

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita
PARTER	109 mp
Mansarda	109 mp
Scd	218 mp

Denumirea	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundajii)	FC BSV3	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	84.983,4 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	135.141,7 lei
Finisaj mansarda gipsaton	FOMANS	1.284,7 lei/mp	1	1.284,7 lei/mp	1.079,6 lei/mp	117.674,2 lei
Zidărie portantă mansarda	7ZICCAR37M	995,4 lei/mp	1	995,4 lei/mp	836,5 lei/mp	91.175,3 lei
Finisaj obisnuit	FOBS	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	185.571,1 lei
Finisaj ext termosistem	FTERM010	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	54.710,7 lei
Învelitoare	INVTIG	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	87.284,3 lei
Instalații încălzire	INCCONV	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	32.846,6 lei
Instalații electrice	ELING	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/mp	136,1 lei/mp	29.677,3 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	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)						839.188,2 lei
Cost de înlocuire brut						839.188,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						170.418 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, 5-10 %):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	275.000	247.500	300	238.838	8.162	710	11,5
C2	105.000	105.000	140	94.694	10.306	1.000	10,30
C3	198.000	178.200	218	170.418	7.782	600	12,97

Comparabila C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar considerat este 11,5 euro/mp.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 666mp * 11,5 euro/mp =7.659 euro

$$V_{\text{teren}} = 7.659 \text{ EUR echivalent cu } 38.063 \text{ lei .}$$

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-individuale/timis/dudestii-noi/casa-individuala-de-vanzare-5-camere-XDH80101E?lista=5480995&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3976988914>

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. Bega Nr. 11, 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)
CF401448 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	7.659	38.063

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= 7.659 EUR echivalent cu 38.063 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



