



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 85 din 29.11.2023

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401795 comuna Dudeștii Noi, str. Nuferilor nr.24, 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.80 din noiembrie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.11509/14.11.2023 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.11742/2023, 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.11743/2023, 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.401795, nr.top 401795 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Nuferilor, nr.24.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 56.280 lei a terenului înscris în C.F. nr.401795 Dudeștii Noi, nr.top.401795, cu o suprafață de 755 mp, conform raportului de evaluare nr.80 din noiembrie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.11274/03.11.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401795 Dudeștii Noi, nr.top.401795 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 755 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Nuferilor, nr.24 cu prețul de 56.280 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.11274/03.11.2023.

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, Constantin PREȘEA		<u>Contrasemnează pentru legalitate :</u> 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



Raport de evaluare nr.80

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Nuferilor Nr. 24
CF 401705, județul Timiș

Noiembrie 2023

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. Nuferilor, Nr. 24, categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401795 Dudeștii Noi, Nr. cadastral 401795 ;
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 755 mp ;
- proprietar : Comuna Dudeștii Noi asupra teren, Ferar Samuel asupra construcții.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 06.11.2023-09.11.2023

Data inspecției/vizionării: 06.11.2023

Data evaluării: 09.11.2023

Data raportului: 09.11.2023

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9695 lei (08.11.2023)

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)
CF401795Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	11.325	56.280

V = 11.325 Euro echivalent 56.280 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	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.	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)	12
4.2. Analiza ofertei	12
4.3. Analiza echilibrului pieței	16
5. Analiza celei mai bune utilizări.	16
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	16
6. Evaluarea proprietății	16
6.1. Metoda extracției de pe piață	16
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7.1. Analiza rezultatelor	21
7.2. Concluzia asupra valorii	21
8. Anexe	21

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.

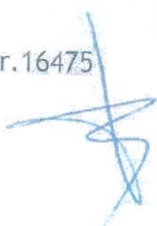
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în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

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localității Dudești Noi, Str. Nufierilor Nr.24, 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 06.11.2023-09.11.2023
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de 06.11.2023 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 09.11.2023 ;
- Data raportului: 09.11.2023 ;

2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă de timp după data evaluării, atata timp cât condițiile din 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 4,9695 lei/1EUR, cursul BNR la 08.11.2023
- 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 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 Sînanđrei 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. Nufierilor Nr.24, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : Comuna Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401795 Dudești Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 401795



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401795 Dudeștii Noi

Nr. cerere	278174
Ziua	02
Luna	11
Anul	2023



Cod verificare
100160073544

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str. Nuferilor, Nr. 24, Jud. Timis

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401795	755	Teren împrejmuit; Imprejmuit parțial cu gard de plasa, gard de beton și gard de metal

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401795-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str. Nuferilor, Nr. 24, Jud. Timis	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 102 mp; S. construită desfasurată: 193 mp; Locuința familială în regim de înaltă P+M anul construcției 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172765 / 07/11/2011		
Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 19/07/2010 emis de Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi (documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA DUDEȘTII NOI, proprietate privată		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 401535/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 28156 din 01/03/2011;		
186400 / 25/07/2023		
Act Administrativ nr. R 8305, din 18/07/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDEȘTII NOI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.1
1) FERAR SAMUEL		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
35270 / 05/03/2013		
Act Administrativ nr. 69, din 21/12/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi (act administrativ nr. 568/20-02-2013 emis de Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 455/755 mp teren pe durata existenței construcției în fav	A1
1) FERAR SAMUEL		
C2	Drept de folosință, conf. L15/2003, gratuită pe durata existenței construcției, asupra 300/755 mp teren în fav	A1
1) FERAR SAMUEL		

- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 300 mp teren în favoarea lui Ferar Samuel, proprietar construcții

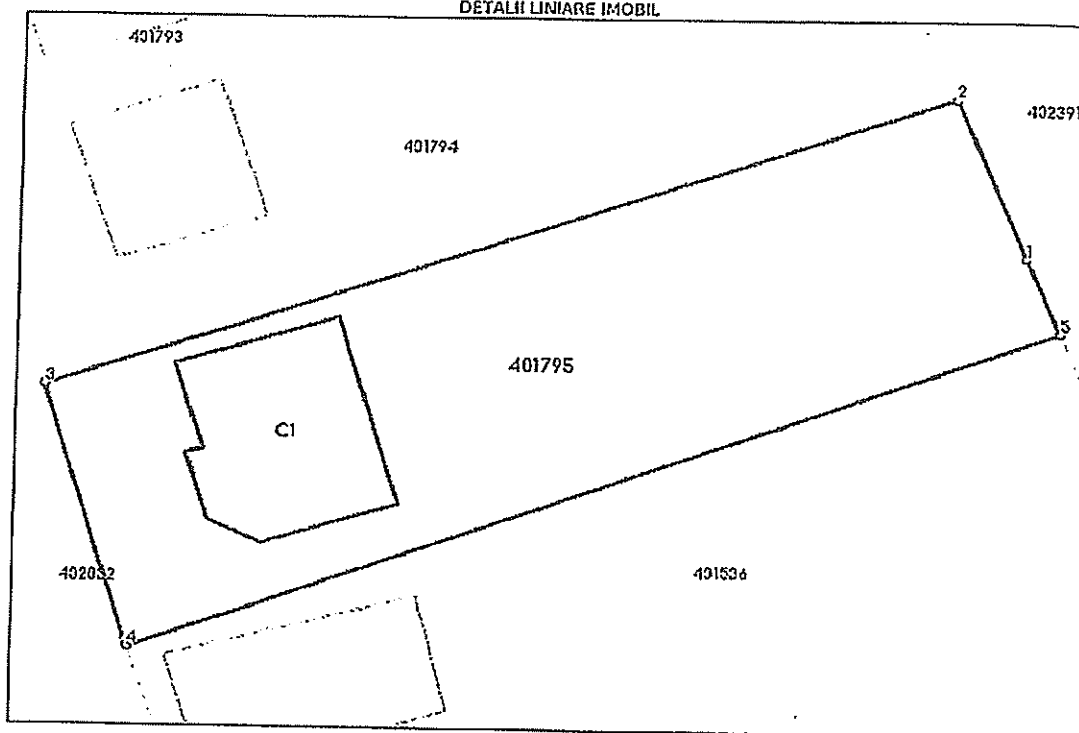
Carte Funciară Nr. 401795 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401795	755	Imprejmuit partial cu gard de plasa, gard de beton si gard de metal

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI construcții	DA	755	-	3	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401795-C1	construcții de locuințe	Din acte: 193 Masurata: 102	Cu acte	S. construita la sol: 102 mp; S. construita desfasurata: 193 mp; Locuinta familiala in regim de inaltime P+M anul construirii 2023

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	666

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, imprejmuit, cu suprafața de 666 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 15,52 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Hodoniului - Strada Surdus-Strada Nuferilor, strada secundara, asfaltata.

Utilitatile 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,C1, cu regim de inaltime Parter+Mandarda, 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 = 193mp
Proprietari asupra constructiei : Ferar Samuel.



B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
172765 / 07/11/2011		
Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 19/07/2010 emis de Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi (documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA DUDESTII NOI, proprietate privată	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401535/Dudestii Noi, inscrisa prin Incheierea nr. 28156 din 01/03/2011;	
186400 / 25/07/2023		
Act Administrativ nr. R 8305, din 18/07/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) FERAR SAMUEL	

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: 755 mp

3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 800 m.p., situate în comuna Dudești Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara și granița cu Serbia, comuna Dudești Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate:



Teren în suprafața de 710 mp, cu construcție în regim de înălțime P+E+M, 5 camere, 3 băi, 2 bucătării, 1 terasă de 20 mp, 1 garaj, structura de rezistență din cărămidă, înveliș din tablă, anul construcției 2014.

CM135 Vila individuala I Garaj I Mobilata si utilata I Curte amenajata

275.000 €

[Dădești-Nici - Vezi hartă](#)

Rata de la 6881 Pontonă Simulează credit PREȚ MAI



Salvează



Emanuel Cristian

Expert imobiliare

CUBIMOBILIARE (1701)



0752 660 442

0751 327 844



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

CM135 Vila individuala I Garaj I Mobilata si utilata I Curte amenajata

[Dădești-Nici - Vezi hartă](#)

Simulează credit

Salvează

0752 660 442

Specificații

ID Anunț: XDWB0131E

Actualizat în: 03-09-2023

Nr. camere:	5	Suprafață teren:	710 mp
Suprafață utilă:	245 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață construită (Amplasată la sol):	300 mp	Front stradal:	23 m
Nr. bucătării:	2	Încălțitoare apă caldă:	Tabla
Nr. băi:	3	În construcție:	2014
Nr. holuri:	2	Structură rezistență:	caramida
Nr. terase:	1	Regim înălțime:	P+1E+M
Suprafață terasă:	20 mp	Nr. locuri parcare:	3 - inclus în preț
		Nr. garaje:	1



Suprafata teren St = 600mp, Suprafata construita Sc = 218 mp, 3 dormitoare, 2 bai, 3 balcoane, garaj interior, casa in regim P+1E, pret oferta 188.000 euro. Anul constructiei 2011.

Vila NOUA Individuala Dudestii Noi Fara Comision

Tin soara, zona Exterior Vest - Vest Harta

YOU PRO € 188.000 €

Preț de la 705 Ron/lună Similitudine credit



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Matei Matu Stanescu
Măgazin
YOUPRO.RO

0752 170 321
0750 028 288

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Orice



Cum intenționezi să faci

NOUA Individuala Dudestii Noi Fara Comision

10336 2013 Exterior Vest - Vest Harta

Salvează

0752 170 321

Descriere

FARA COMISION!!! YouPro.ro va ofera spre vanzare in exclusivitate Vila NOUA si tuata 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 balcoane, la fiecare camera exista cate 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 188.000 euro negociabil **FARA COMISION!!!**

Specificatii

Obiect: 10336

Nr. camere:

4

Detalii

600 mp

Suprafata utila:

180 mp

An constructie:

2011

Suprafata desfasurata:

218 mp

Structura rezistenta:

caramida

Nr. bucatarii:

1

Regim inalt mp:

Parter

Nr. bai:

2



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

Vila NOUA Individuala Dudestii Noi Fara Comision

Tim-Espora, Zona Exterior Vest - [Vezi harta](#)

!!! COMISION 0% !!!
IN EXCLUSIVITATE PE
WWW.YOUPRO.RO

11096,7 Pm

198.000 €

055 9091904 [Solicitaza credit](#)

Matei Matu Stanescu
 Pro / Manager
YOUPRO.RO

0752 170 321
 0730 128 288

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Via NOUA Individuala Ducești Noi Fără Comision

Turism.ro și nu Extranet.ro Votul Meu

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 Ducești Noi. Vila este structurata pe 2 nivele, avand un total de 3 dormitoare, 2 bai, 3 balcoane, la fiecare camera exista cate 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

Nr camere	4	Suprafata teren	600 mp
Suprafata utila	180 mp	An constructie	2011
Suprafata desfasurata	218 mp	Structura rezistenta	caramida
Nr. bucatarie	1		
Nr. bai	2		
Nr. balcoane	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 755 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat, strada secundară, str. Nuferilor. 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 Sc = 193, anul construcției 2023.

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 401795 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, Scd =193mp.

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 755 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 -Corneliu 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 bai, 2 bucatarii, an construcție 2014,

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	147 mp					
Etaaj	147 mp					
Scd	300 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	508,0 lei/mp	1	508,0 lei/mp	426,9 lei/mp	128.067,2 lei
Zidărie portantă 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 electrica	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	61.008,4 lei
Instalație incalzire	INCONV	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						1.135.388,0 lei
						238.838 Euro

CIB = CIN = 238.838 euro, Df=0 %



Teren de 600 mp cu casa în regim de înălțime P+1E, Scd =218 mp, construcție finisată. Preț: 188.000 Euro, negociabil. An construcție 2011.

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
Parter	109mp					
Etaaj	109 mp					
Scd	218 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(fundatii)	FCBS V1	508,9 lei/mp	1	508,9 lei/mp	427,6 lei/mp	93.227,1 lei
Zidarie portanta parter	7ZIDCAR24PFS	1.567,0 lei/mp	1	1.567,0 lei/mp	1.316,8 lei/mp	143.531,9 lei
Zidarie portanta etaj	7ZIDCAR24ES	1.743,6 lei/mp	1	1.743,6 lei/mp	1.465,2 lei/mp	319.415,8 lei
Invelitoare	INVTIG	647,7 lei/mp	1	647,7 lei/mp	544,3 lei/mp	71.192,6 lei
Finisaj	FOBFS	1.932,1 lei/mp	1	1.932,1 lei/mp	1.623,6 lei/mp	318.553,0 lei
Instalatie electrica	ELINGR	307,4 lei/mp	1	307,4 lei/mp	258,3 lei/mp	56.313,6 lei
Instalatie incalzire	INCCONV	219,1 lei/mp	1	219,1 lei/mp	184,1 lei/mp	40.137,6 lei
Obiecte sanitare	CHINOX	3.345,3 lei/buc	1	3.345,3 lei/buc	2.811,2 lei/buc	5.622,4 lei
	DUSLAWC	5.984,9 lei/buc	1	5.984,9 lei/buc	5.029,3 lei/buc	10.058,7 lei
Cost de inlocuire brut						1.058.052,6 lei
Cost de inlocuire brut Euro						1.058.053,0 lei
						214.380 Euro

Deprecierea totala Df este calculata ca depreciere fizica totala in functie de vechimea constructiei (an de fabricatie) impreuna cu neadecavariel functionale si din cauze externe (daca exista). Evaluatorul considera ca asupra constructiei au actinat doar depreciieri fizice cauzate de varsta constructiei.

Uzura fizica estimata : 20 % , Df = 44.332 euro

CIB = 214.380 euro ;

CIN = CIB-DF

CIN (Costul de Inlocuire Net) = 170.048 euro ;

 Teren de 600 mp cu casa în regim de inaltime P+1E, finalizata, Scd = 218 mp,

Pret: 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					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV3	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 gipsalton	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	FTERMO10	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	SCAMAZ	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						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	10.650	710	15,00
C2	188.000	179.048	218	170.048	9.000	600	15,00
C3	198.000	180.000	218	170.418	9.582	600	16,00

Valoarea de piață pentru proprietatea subiect este dat de valoarea unitară rezultată pentru comparabilă C1 , care are cele mai multe similarități cu proprietatea subiec, adică valoarea de 15 euro/mp.

Concluzie:

Valoarea proprietății imobiliare tip teren construit, estimată prin metoda extracției de pe piață este : 755 mp * 15 euro/mp =11.325 euro

$V_{\text{teren}} = 11.325 \text{ EUR echivalent cu } 56.280 \text{ lei .}$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Nuferilor Nr. 24, 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)
CF401795 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	11.325	56.280

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

Vt= 11.325 euro echivalent cu 56.280 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



