



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 94 din 25.10.2017

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 400325 Dudeștii Noi lui Gheorghe-Iosif DRAGOȘ și a soției Fircuța DRAGOȘ

Având în vedere prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) art. 7 alin. (2), din Codul civil,
- c) art. 36 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar,
- d) art. 6 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică

Analizând cererea cererea lui Gheorghe-Iosif DRAGOȘ, înregistrată cu nr.27/12.10.2017, luând în considerare raportul de evaluare nr. 97/11.09.2017, în temeiul prevederilor (H.C.L.) nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei , luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.6289/2017, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului, înregistrat sub nr.6288/2017,

c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, a Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi,

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile 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. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (3), art.121, art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 115 alin. (1), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – Se aprobă intabularea în domeniul privat al comunei Dudeștii Noi a imobilului înscris în C.F. nr. 400325, nr. top. 400325.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea către Gheorghe- Iosif DRAGOȘ și a soției Fircuța DRAGOȘ, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Poștei, nr.18 având o suprafață de 1740 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 97/11.09.2017 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de 24.000 lei + TVA.

(2) Plata se va face în rate lunare pe o perioadă de 36 luni cu un avans de minim 25 % din preț la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii terenului se vor perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(3) Pentru diferența de 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrie ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 25% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Contractul de închiriere se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 3. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărători a ratei lunare scadente la data de 25 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Dudeștii Noi poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

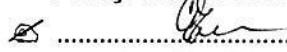
Art. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

Art. 5. - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU să semneze oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

Art. 6. - Sumele obținute din vânzarea acestor terenuri vor constitui venituri la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 7. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei, lui Gheorghe-Iosif DRAGOȘ. Firicuța DRAGOȘ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

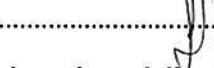
PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Rodica CONDEESCU



Contrasemnează:

**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 10 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 2 voturi abțineri - din 12 consilieri locali prezenți.



Raport de evaluare nr.97

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 400325, județul Timiș

11.09.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 1.740 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Dudeștii Noi. Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 11.09.2017-19.09.2017.

Data inspecției/vizionării: 11.09.2017

Data raportului: 11.09.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,5978 lei (11.09.2017)

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.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare (Lei)
1	Extracția de pe piață	5.220	24.000 lei

V=5.220 Euro echivalent 24.000 lei , preț unitar 3 Euro/mp
Valorile exprimate nu contin TVA

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



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

CUPRINS

1.Introducere.....	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	8
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	8
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei	10
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	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7.1.Analiza rezultatelor.....	20
7.2.Concluzia asupra valorii	20
8.Anexe.....	20

1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea , certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

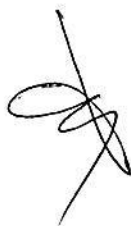
Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raportul de evaluare a unei anumite valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliara descrisa in prezentul Raport de Evaluare a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat de catre un evaluator autorizat care detine specializarea Verificarea Evaluarii „VE”, dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competente necesara intocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing.Suteu 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 Dragoș Gheorghe Iosif .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și proprietarul terenului: Comuna Dudești Noi .

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat in partea de Noord - Vest a localitatii Dudești Noi , cod postal 307041, pe Strada Poștei, nr.18.



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 2017-SEV100-Cadru general)

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **11 Sept. 2017 – 19 Sept. 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **11.09. 2017** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **11.09.2017**.

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 va baza evaluarea

- Extras CF al proprietății – cerere 138400 /27.08.2014 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii 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. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- 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-2017 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ 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-2017: 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 4,5978 lei/1EUR,cursul BNR la 11.09.2017.
- 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-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul Comunei Dudeștii Noi , cod postal 307041, Str. Poștei, nr.18 .

- ✓ Proprietar: Statul Roman
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400325 Dudeștii Noi -Anexa nr.1
- ✓ Nr.Top/Cadastral imobil: 400325

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 1.740 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front la Str. Poștei de aproximativ 13 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : de pe Calea Sănandreiului, la dreapta pe Strada Poștei(drum asfaltat).

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de alimentare cu apă ;
- rețea de energie electrică ;



Pe teren exista o constructie P, zidarie din vaiuga , învelitoare din țiglă, tâmplărie veche de lemn, constructie veche. Suprafața construită(amprenta la sol)=86 mp conform Anexa 1.

Proprietar asupra constructiei : Dragoș Gheorghe Iosif și Dragoș Firuța.

Nr.cadastral constructie : C1/240-241/a/1

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: suprafața 1.740 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 și vecinătăți.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 2.000 m.p., situate în Dudești Noi și localitățile învecinate.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilitati educaționale, facilități sanitare și medicale)

Comuna Dudești Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de bălțire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

Cea mai mare parte a teritoriului așezării a fost transformat în teren agricol, vegetația naturală caracteristică zonei fiind înlocuită cu plante de cultură.

Numărul de locuitori ai comunei Dudeștii Noi este într-o continuă creștere. În 2004, anul de reînființare a comunei Dudeștii Noi, populația dudușteană întrunea un total de 2.399 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3052 de persoane.

Populația comunei 2013 – este în creștere față de anul 2012, numărând un total de 3179 locuitori din care 1585 persoane de sex masculin și 1594 persoane de sex feminin.

Structura populației pe grupe de vârstă – La nivelul anului 2013 predomină grupa de vârstă adultă (20 - 64 de ani) cu o proporție de 67.19%, urmată de populația tânără (0 - 20 de ani) 24.16% și populația vârstnică (peste 65 ani) cu un procent de 8.65%, fapt ce indică tendința de îmbătrânire demografică a populației.

Aspectul comunei se aseamăna foarte mult cu al celorlalte așezări fondate în timpul colonizării. Strazile largi erau așezate după un plan bine stabilit; în centrul comunei fiind construită biserica. Casele erau construite în același stil : trei cloșteri lățime , trei cloșteri înălțime , cu fațada spre stradă , unsprezece cloșteri se întindea clădirea în curte.Ea cuprindea o cameră de 4,80/4,60 m , o bucatărie , camera de alimente.Sub același acoperiș se găsea și grajdul pentru animale.Tehnica de construcție constă în pereți de zădărie acoperiți cu stuf. Mai târziu , între 1830-1850 se construiește după moda venețiană în stilul baroc târziu.

Relieful dispus în trepte coboară de la NE la SV , cuprinzând ca forme principale câmpii piemontane cu terase în evantai , câmpii joase , câmpii inundabile , zone cu microdepresiuni și conuri de dejetie.

În 2010 Comuna sa era pe primul loc la capitalul accesare fonduri europene, numărul firmelor care funcționează în Dudești a ajuns la 130.Localitatea dispune de străzi asfaltate și canalizare.

Aflata între Timișoara 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 Timișului.

4.2.Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/Casa-de-vanzare-in-Becicherecul-Mic-zona-centrala/7b0062727e6a6552.html>

publi24.ro

Casa de vanzare in Becicherecul mic ,zona centrala.
9 Tama, Becicherecul Mic

42.000 EUR

Validat din 10.06.2017 09:47:21

0723579987

Mesaj Fa oferta

Adeuga la favorite
Repoteaza
Promoveaza
Listeaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Raporteaza
Vizualizari: 5

FLAVIUS
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Anunturi

Distribuie anuntul pe

publi24.ro

publi24.ro

Descriere

De vanzare casa de pamant in Becicherecul Mic , nr 678 ,cu teren in suprafata totala de 1070 mp , din care 351 mp construiti si 718 mp de gradina. Este situata la strada principala , aproape de centrul comunei , scoala , primarie , magazine ,politie etc , zona A. Casa este compusa din 5 camere din care 3 sunt locuibile , bucatarie cu camera , hol lung , loc pentru baie-necesita renovare , incalzire cu soba pe lemne , apa in curte de la retea , cablu satelit ,vrc in curte. Prețul este negociabil , numar etaj: 1 , numar camere: 5 , numar loc de parcare: 1 , numar bai: 1 , suprafata utila: 351 , suprafata totala: 1070 , suprafata construita: 351 , anul constructiei: 1906

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, CATV
Sistem Incalzire: Soba/teracota

Finisaje:

Stere Interior: Buna, Necesita renovare
Ferestre cu geam termopan: Lemn
Ușa intrare: Lemn
Podele: Duzumea
Uși Interior: Lemn
Pereti: Vopsea lavabila, Huma

Teren cu suprafața de 1070 mp , situat în Becicherecul Mic, cu casa veche, în regim de înaltim P, suprafața construită de 351 mp, utilități: curent, apă, canalizare.
Preț: 42.000 Euro negociabil

<https://www.olx.ro/oferta/casa-becicherecu-mic-ID66D8y.html#f63e1fdf7b>

Casa Becicherecu mic

OLX B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/casa-becicherecu-mic-ID66D8y.html#f63e1fdf7b>

Aplicații Google Filă nouă (2 unread) - ioana_cr Birouri Comercial. In 30 Questions to Ask Aniversarea de 140 c Primăria Timisoara Timisoara - Wikiped Alte marci

47 000 €

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Așa te cheamă

Becicherecu Mic, județ Timis
Vezi pe harta

Andreea si Robi
Pe site din apr 2016

Anunțurile utilizatorului

Raportează Tiparește

Se așteaptă ads.creative-serving.com...

Direct este înlocuită cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Casa Becicherecu mic

OLX B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/casa-becicherecu-mic-ID66D8y.html#f63e1fdf7b>

Aplicații Google Filă nouă (2 unread) - ioana_cr Birouri Comercial. In 30 Questions to Ask Aniversarea de 140 c Primăria Timisoara Timisoara - Wikiped Alte marci

Casa Becicherecu mic

Becicherecu Mic, județ Timis Adăugat de pe telefon La 12:16, 20 august 2017.
Număr anunț: 90238430

Imi place 0 Distribuie

Raportează Tiparește

Se așteaptă cms.fruw.criteo.net...

Direct este înlocuită cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Casa Becicherecu mic

Becicherecu Mic, județ Timis Adăugat de pe telefon La 12:16, 20 august 2017.
Număr anunț: 90238430

Imi place 0 Distribuie

Raportează Tiparește

Oferit de Proprietar Camere 3 camere

Suprafața utilă 3 000 m² Locuința mobilată / utilă Parțial

Vand casa situata la 500 m de strada principala, trei camere, bucatarie mare, baie... casa este tip nemțească, grădina mare, livada front stradal aproximativ 50 ml + pînă mare pentru mai multe detalii sunați la nr 0729 435 181 sau 0724 523 549

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS, și Windows Phone

epantof.ro

Teren de 3.000 mp , situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de înaltă P, Scd =220 mp, construcție veche, utilități :curent, apă, canalizare. Preț: 47.000 Euro negociabil.

[https://www.storia.ro/oferta/oferta-becichercu-mic-3312mp-casa-cu-teren-IDJQS.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/oferta-becichercu-mic-3312mp-casa-cu-teren-IDJQS.html#gallery[1])

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs. The active tab shows a real estate listing on www.storia.ro. The listing title is "Oferta, Becicherecu Mic, 3312mp, casa cu teren". The price is listed as "45 000 €". There are buttons for "Contact prin Storia.ro" and a phone number "02xx xxx xxx". Below this, there is a map snippet and the text "Becicherecu Mic, Judet Timis". The listing is from "IM Imobiliare" and was posted on "13 septembrie 2017". The gallery shows a dark, low-quality photo of a house at night. The browser's address bar shows the URL: <https://www.storia.ro/oferta/oferta-becichercu-mic-3312mp-casa-cu-teren-IDJQS.html#63e1fd17b>.

Teren de 3.312 mp, situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de înaltă P, construcție veche, Scd = 182 mp.
Preț: 45.000 Euro

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 1.740 mp, formă dreptunghiulară, situat în intravilanul localității Dudești Noi. Accesul la proprietate este asfaltat.

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare.

Concluzie: CMBU a terenului în cazul de față este teren pentru construcții.

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.

Extracția de pe piață

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 400325 Dudeștii Noi cu construcție P, zidarie din vaiuga , construcție veche.

Suprafața parcelei de teren este $S = 1.740$ mp

Forma parcelei : aproximativ dreptunghiulară

Front stradal: aproximativ 13 m

Amenajările terenului : curent , apa, canalizare.

Construcția existentă pe teren are $Sc=86$ mp (conform Anexa 1).

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

Teren cu suprafața de 1070 mp , situat în Becicherecu Mic, cu casa veche, în regim de înaltim P, suprafața construită de 351 mp, utilitati: curent, apa, canalizare.

Preț: 42.000 Euro negociabil

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fisa 4B-Comisia Centrala pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996.

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	
Termeni de corecție:	pentru lipsa instalației de baie și WC		-62,0 lei/mp
Cost de înlocuire brut		Unitar	738,0 lei/mp

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe 3,5741851

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.216,60 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 351 mp	778.025 lei

7. Estimarea deprecierei cumulate

	80,00%
Depreciere (uzura) =	622.420,01 lei

Centralizator calcul valori - CIN				Modul de calcul a fost CIB – Depreciere cumulată
Element		Valoare		
Total CIB			778.025,01 lei	
Depreciere cumulată			622.420,01 lei	
Cost de inlocuire net			155.605,00 lei	
CIN	33.843 €	echivalent	155.605 lei	

CIN= 33.800 Euro (1 Euro=4,5978 lei)

Teren de 3.000 mp , situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de înaltă P, Scd =220 mp, construcție veche, utilități :curent, apă, canalizare.

Preț: 47.000 Euro negociabil.

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fisa 4B-Comisia Centrala pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	
Termeni de corecție:		pentru beci	81,8 lei/mp
Cost de înlocuire brut		Unitar	881,8 lei/mp

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe **3,5741851**

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.648,56 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 220 mp	582.682 lei

7. Estimarea deprecierei cumulate

	75,00%
Depreciere (uzura) =	437.011,71 lei

Centralizator calcul valori - CIN				Modul de calcul a fost CIB – Depreciere cumulată
Element		Valoare		
Total CIB			582.682,28 lei	
Depreciere cumulată			437.011,71 lei	
Cost de inlocuire net			145.670,57 lei	
CIN	31.683 €	echivalent	145.671 lei	

CIN= 31.700 Euro (1 Euro=4,5978 lei)

Teren de 3.312 mp, situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de înălțime P, construcție veche, Scd = 182 mp.

Preț: 45.000 Euro

Costul de înlocuire net pentru o astfel de construcție a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fișa 4B-Comisia Centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe-1964.Reeditare Matrix Rom -1996

Categoriile de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	Finisaj inferior	Finisaj mediu	Finisaj superior
TOTAL		800	

Termeni de corecție:

Cost de înlocuire brut	Unitar	800,0 lei/mp
------------------------	--------	--------------

Indice de actualizare, 1.5A - Locuințe

3,5741851

Cost de înlocuire brut actualizat -TVA	Unitar	2.402,81 lei/mp
Cost de înlocuire brut actualizat	Scd = 182 mp	437.312 lei

7. Estimarea deprecierei cumulate

	70,00%
Depreciere (uzura) =	306.118,44 lei

Centralizator calcul valori - CIN				Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadecvare funcțională
Element		Valoare		
Total CIB			437.312,06 lei	
Total uzura fizica			306.118,44 lei	
Cost de inlocuire net			131.193,62 lei	
Opinia abordării prin cost pentru valoarea impozabilă				
CIN	28.534 €	echivalent	131.194 lei	

CIN= 28.500 Euro (1 Euro=4,5978 lei)

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agentile imobiliare care administreaza oferte:12%-15%):

Comp.	Preț după neg.	CIN	Valoare teren	Suprafata teren	Valoare unitara teren
C1(42.000 Euro)	37.000 Euro	33.800 Euro	3.200 Euro	1.070 mp	3,0 Euro/mp
C2(47.000 Euro)	41.000 Euro	31.700 Euro	9.300 Euro	3.000 mp	3,1 Euro/mp
C3(45.000 Euro)	38.000 Euro	28.500 Euro	9.500 Euro	3.312 mp	2,9 Euro/mp

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitara a unui teren construit de 1.740 mp este 3 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V = 1.740 \times 3 = 5.220 \text{ (Euro)}$$

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare estimata prin metoda extractiei de pe piata este:

$$V = 5.220 \text{ EUR echivalent a } 24.000 \text{ lei .}$$

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 s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2017 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr. crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (Lei)
1	Extracția de pe piață	5.220 Euro	24.000

Pentru aplicarea metodei comparația directă s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 5.220 Euro, echivalent 24.000 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=5.220 EUR echivalent 24.000 lei , preț unitar 3 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-Extras CF
Anexa nr.2-Fotografii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400325 Dudestii Noi

Nr. cerere	169272
Ziua	23
Luna	08
Anul	2017



100050146940

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400325	1.740	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400325-C1	Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis	S. construita la sol:86 mp; Casa in regim de inaltime P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65326 / 10/06/2009		
Decret nr. 223/1974;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400295/Dudestii Noi, inscrisa prin inchierea nr. 1942 din 29-MAR-84;	
138400 / 27/08/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CVC NR3351, din 01/07/1997 emis de PRIMARIA BECICHERECUL MIC (proces-verbal de predare-primire a locuintei nr.3353/01.07.1997.adeverinta nr.7512/30,09,2014 Primaria Comunei Dudestii Noi);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare L.112/1996, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) DRAGOȘ GHEORGHE IOSIF , si	
	2) DRAGOȘ FIRUTA	

C. Partea III. SARCINI .

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

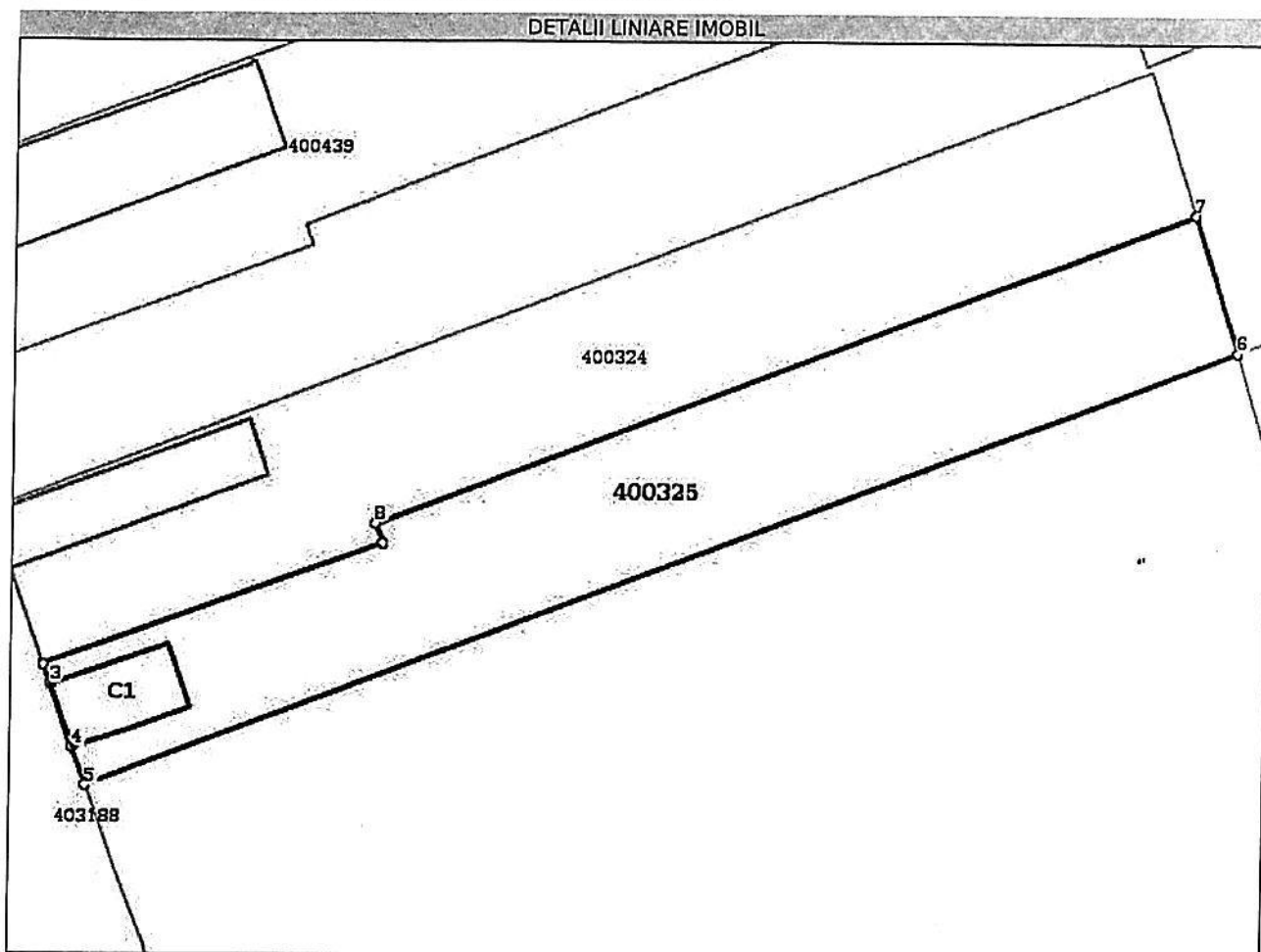


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400325	1.740	-

* 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	1.740	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400325-C1	construcții de locuințe	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; Casa în regim de înălțime P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.505
2	3	2.105
3	4	6.778
4	5	4.066



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	124.348
6	7	14.51
7	8	88.384
8	1	2.164

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.5008085/23-08-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-08-2017

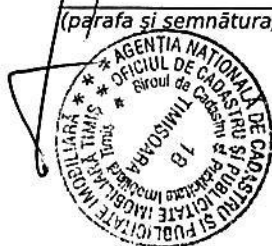
Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA KAKUJA

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)

25 AUG. 2017