



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 33 din 28.03.2018

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.401536 Dudeștii Noi
lui Gheorghe COBZARU și Costel COBZARU**

Având în vedere cererea cererea lui Gheorghe Cobzaru și Costel COBZARU, înregistrată cu nr.1619/27.02.2018,

luând în considerare raportul de evaluare nr. 99/15.09.2018,

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 calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.2283/2018, 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 al primarului, înregistrat sub nr.2282/2018;

c) raportul Comisiei de specialitate ECOF, ale Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi,

d) raportul de evaluare nr.99/15.09.2017 al MS-CAD S.R.L.;

e) 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 H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (3), 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 vânzarea către Gheorghe COBZARU și Costel COBZARU, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi, str.Nuferilor, nr.22, înscris în C.F. nr. 401536, nr. cadastral 401536 având o suprafață de 803 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 99/15.09.2017 pe care consiliul local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de 11.100 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 concesiune 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 28 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.

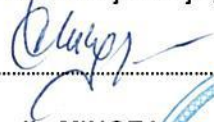
Art. 4. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

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 COBZARU, Costel COBZARU, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


.....
Camelia MINGEA

Contrasemnează:

**SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI**


.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri - din 11 consilieri locali prezenți.



Raport de evaluare nr.99

Teren construit situat în comuna Dudestii Noi, CF 401536, județul Timiș

15.09.2017

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară tip teren construit cu suprafața de 803 mp ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Ducești Noi.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Suteu Vasile Mircea în perioada 15.09.2017-20.09.2017.

Data inspecției/vizionării: 15.09.2017

Data raportului: 15.09.2017

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,598 lei (15.09.2017)

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	2.410	11.100 lei

V=2.410 Euro echivalent 11.100 lei , preț unitar 3 Euro/mp

Valorile exprimate nu contin TVA

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele care urmează, 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 Cobzaru Gheorghe .
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și proprietarul terenului: Comuna Dudestii 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 Nord a localitatii Dudestii Noi , cod postal 307041, pe Strada Nuferilor, nr.22.



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 **15 Sept. 2017 – 20 Sept. 2017**.
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **15.09. 2017** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data raportului este **15.09.2017**.

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 156168 /06.10.2011 -**Anexa nr.1**
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Ducești 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 4,598 lei/1EUR,cursul BNR la 15.09.2017.
- 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 imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timis.

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu 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 Comunei Dudeștii Noi, cod postal 307041, Str. Nuferilor, nr.22.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi proprietate privată
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401536 Dudeștii Noi - **Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Top/Cadastral imobil: 401536

3.3. Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 803 m.p, de formă dreptunghiulară, cu front la Str. Nuferilor de aproximativ 15 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : de pe Strada Nuferilor, drum de pământ.

Categoria de folosință a terenului conform Anexa 2: 400 mp –curți construcții, 403 mp –pășune.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

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



Pe teren exista o construcție P, zidarie din cărămidă nearsă, învelitoare din țiglă, tâmplărie veche de lemn, construcție veche. Suprafața construită(amprenta la sol)=93 mp conform Anexa 1.

Proprietar asupra construcției : Cobzaru Gheorghe și soția Cobzaru Maria.

Nr.cadastral construcție : 401536-C1

În continuarea acesteia este edificată o construcție nouă, neintabulată, construcție la roșu.

3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4. ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1. Tipul proprietății imobiliare: **Teren construit.**

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: suprafața 803 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 și vecinătăți.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 1000 m.p., situate în Dudeștii 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 Dudeștii 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 băltire 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 clofteri latime , trei clofteri înaltime , cu fatada spre strada , unsprezece clofteri 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 consta în pereți de vâșugă acoperiți cu stuf. Mai târziu , între 1830-1850 se construiesc 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 dejecție.

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.

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

4.2.Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

CI

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

publi24.ro

Casa de vanzare in Becicherecul mic ,zona centrala.
Timis, Becicherecul Mic

42.000 EUR
Văzută din 10.00.2017 00:47:2

0723579987

Mesaj Fa oferta

Adeuga la favorite
Repostea
Promoveaza
Lăsteaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Raportea
Vizualizari: 5

FLAVIUS
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

publi24.ro

publi24.ro

1/9

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 , wc in curte. Pretul 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:

Stare interior: Buna , Necesita renovare
Ferestre cu geam termopan: Lemn
Usa intrare: Lemn
Podetel: Dusumea
Usa interior: Lemn
Peretel: Vopsea lavabila , Huma

Teren cu suprafața de 1070 mp , situat în Becicherecul Mic, cu casa veche, în regim de înaltă 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 E...

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

Aplică Google Filă nouă (Unread) - Ioana, ci Birouri Comercial Ir 30 Questions to Ask Aniversarea de 140 Primăria Timisoara Timisoara - Wikipedia Alte marci



47 000 €

Reclama ta pe OLX!

Trmite mesaj

07xx xxx xxx Arata telefon

Becicherecu Mic, judet Timis
Vezi pe harta

Andreea si Robi
Pe site din apr 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Se asteapta ads.creative-serving.com...

Arrest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Casa Becicherecu mic E...

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

Aplică Google Filă nouă (Unread) - Ioana, ci Birouri Comercial Ir 30 Questions to Ask Aniversarea de 140 Primăria Timisoara Timisoara - Wikipedia Alte marci



Casa Becicherecu mic

Becicherecu Mic, Judet Timis Aduugat de pe telefon La 12:16, 20 august 2017.

Numar anunt: 90238430

Am place Distribuie

Raporteaza Tipareste

Se asteapta ads.creative-serving.com...

Arrest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Casa Becicherecu mic

Becicherecu Mic, Judet Timis Aduugat de pe telefon La 12:16, 20 august 2017.

Numar anunt: 90238430

Am place Distribuie

Raporteaza Tipareste

Ofertă de Proprietar Camere 3 camere

Suprafata utila 3 000 m² Locuinta mobilara / utilara Partial

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

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS si Windows Phone.

epantofi.ro

Se asteapta cms.fruiteo.net...

Arrest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Teren de 3.000 mp , situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de inaltime P, Scd =220 mp, constructie veche, utilitati :curent, apa, canalizare.
Preț: 47.000 Euro negociabil.

C3.

[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 open. The active tab shows a real estate listing on the website Storia.ro. The listing is for a property in Becicherecu Mic, Judet Timis, with a price of 45,000 €. The listing includes a main image of a house and a smaller map showing the location. The browser's address bar shows the URL: [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 browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo and several open applications, including a file explorer and a web browser. The system clock in the bottom right corner indicates the date and time as 12:56 on 19.09.2017.

Teren de 3.312 mp, situat în Becicherecu Mic, cu casa în regim de înaltime 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 proprietatii imobiliare : Teren inregistrat in CF 400325 Dudeștii Noi cu construcție P, zidarie din vaiuga , construcție veche.

Suprafața parcelei de teren este $S = 803$ mp

Forma parcelei : aproximativ dreptunghiulară

Front stradal: aproximativ 15 m

Amenajările terenului : curent , apă, canalizare.

Construcția existentă pe teren are $S_c=93$ mp (conform Anexa 1).

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1

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

Preț: 42.000 Euro negociabil

Costul de înlocuire net pentru o astfel de constructie a fost estimat cu ajutorul Catalogului pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 124 / fisa 4B-Comisia Centrala pentru inventarierea si 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 si 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	33.842 €	echivalent	155.605 lei	

CIN= 33.800 Euro (1 Euro=4,598 lei)

C2

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	31.681 €	echivalent	145.671 lei	

CIN= 31.700 Euro (1 Euro=4,598 lei)

C3

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

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire [lei/mp Scd]		
	<i>Finisaj inferior</i>	<i>Finisaj mediu</i>	<i>Finisaj superior</i>
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	28.533 €	echivalent	131.194 lei	

CIN= 28.500 Euro (1 Euro=4,598 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 ofertele: 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 803 mp este 3 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este:

$$V = 803 \times 3 = 2.410 \text{ (Euro)}$$

Concluzie:

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

$$V = 2.410 \text{ EUR echivalent a } 11.100 \text{ lei .}$$

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	2.410 Euro	11.100

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 2.410 Euro, echivalent 11.100 lei.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V=2.410 EUR echivalent 11.100 lei , preț unitar 3 EUR/mp
Valorile exprimate nu conțin 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-Plan de situație
Anexa nr.3-Fotografii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401536 Dudeștii Noi

Nr. cerere	23079
Ziua	05
Luna	02
Anul	2018

Cod verificare



100055142914

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str Nuferilor, Nr. 22, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401536	803	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401536-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str Nuferilor, Nr. 22, Jud. Timis	S. construita la sol:93 mp; Casa familiala in regim de inaltime P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28156 / 01/03/2011		
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 401143/Dudeștii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 122480 din 31/08/2010;		
156168 / 06/10/2011		
Act Administrativ nr. 28156, din 01/03/2011 emis de ocpi timis (act administrativ nr. 971/29-03-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; act administrativ nr. 1811/14-06-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; act administrativ nr. 79/01-04-2011 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2	A1.1 / B.5
1) COBZARU GHEORGHE		
23079 / 05/02/2018		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 6, din 01/02/2018 emis de Rusu Camelia Domnica; Act Notarial nr. act de lichidare a regimului comunitatii legale aut. sub nr. 93, din 01/02/2018 emis de Rusu Camelia Domnica;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1.1
1) COBZARU COSTEL		

C. Partea III. SARCINI .

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

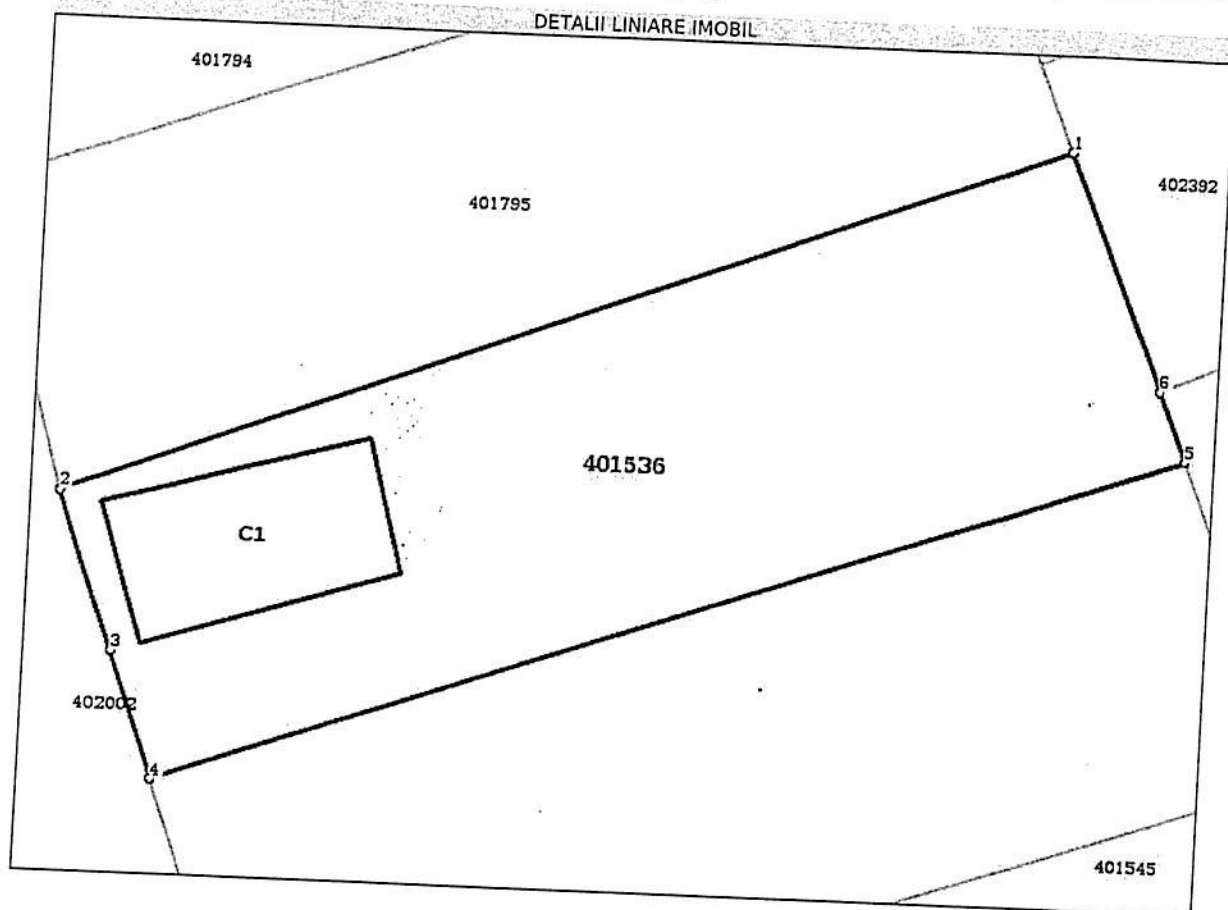
HA
asistență



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401536	803	

* 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	400	-	-	-	TEREN INTRAVILAN
2	pasune	DA	403	-	-	-	PASUNE INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401536-C1	construcții de locuințe	93	Cu acte	S. construită la 80.93 mp; regim de înălțime 10.00 m; construcție familială în

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.629
2	3	8.229
3	4	6.545



HANU
asistent

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	52.502
5	6	3.642
6	1	12.466

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.401719/01-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

05-02-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
SOFIA HANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

