



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 120 din 20.12.2017

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.400443 Dudeștii Noi lui Ion BELBA și soției Ligia-Simona BELBA

Având în vedere cererea lui Ion BELBA, înregistrată cu nr. 7358/06.12.2017, și Contractul de concesiune nr. 2727/2007,

în temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 59/2005 privind stabilirea criteriilor de departajare în vederea atribuirii de terenuri tinerilor pentru construirea unei locuințe conform Legii 15/2003, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 98/2007 privind atribuirea terenurilor tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003 și ale 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 de inițiator, înregistrat sub nr.7647/2017, 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 al primarului, înregistrat sub nr.7646/2017;
- c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, EDUX ale Consiliului Local;
- d) raportul de evaluare nr.114/24.10.2017 al S.C. 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. - (1) Se aprobă vânzarea către Ion BELBA și a soției Ligia-Simona BELBA denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Romulus, nr.8, înscris în C.F. nr. 400443, nr. cadastral 400443 având o suprafață de 600 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare din 05.12.2017 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **8.342 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face în rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, iar ulterior achitării contravalorii terenului, se vor perfecta 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 nr. 2727/16.07.2007 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. 2. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la data de 20 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. 3. - 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. 4. - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU, să semneze în numele Consiliului Local oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

Art. 5. - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 6. - Prin intermediul secretarului comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate și control intern** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Ion BELBA și soției Ligia-Simona BELBA, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Ion GOȘA

Contrasemnează:

SECRETARUL COMUNEI
DUDEȘTII NOI



Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri - din 13 consilieri locali prezenți.

MARIUS STEFU – EVALUATOR

CIF: 35925107

Adresa: Timisoara, str Crivaia, nr.2, sc.A. ap.3

Tel: 0722-877756

e-mail: mstefu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA - TEREN

situat in localitatea Dudestii Noi,

inscris in CF nr. 2497/Dudestii Noi

sub numărul cad.: Cc404; 405/1; 406; 407/1/47

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

– Decembrie 2017 –



PARTEA I - INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI

Subiectul evaluării:	Proprietatea imobiliara de tip teren intravilan, situata in localitatea Dudestii Noi, jud. Timis
Scopul raportului:	Estimarea celei mai probabile valori de tranzactionare a imobilului; valoare diferita de valoarea de piata
Baza evaluării:	Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR – 2017
Tipul valorii estimate:	Valoarea de investitie, așa cum este definită in standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017
Data evaluării:	05.12.2017
Ipoteze și ipoteze speciale	Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în cadrul raportului.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2017.

Inspectia proprietăților supuse evaluării a fost efectuată personal de către evaluator. Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar sau reprezentanții acestuia.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2017.

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării,
- (2) Descrierea datelor – în care este prezentat patrimoniul evaluat, analiza pieței specifice și CMBU,



(3) Analiza datelor – contine aplicarea metodelor de evaluare,

(4) Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

Abordarile aplicate in evaluare au fost:

- o abordarea prin piață
- o estimarea celei mai probabile valori de tranzactionare a imobilului

Ca urmare a aplicării acestor abordări rezultatele obținute sunt:

Valoarea cea mai probabila de tranzactionare a imobilului = 8.342 Lei

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea cea mai probabila pentru tranzactionarea imobilului la data evaluării, este:

Valoare probabila de tranzactionare:	1.800 Euro 8.342 Lei
Valoare medie unitara:	3 Eur/mp

Raportul a fost pregătit in conformitate cu legislația in vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- fiecare valoare a fost exprimată ținand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale exprimate in prezentul raport,
- valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,



- valoarea este o predicție,
- valoarea este subiectivă,
- evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- valorile nu conțin T.V.A..

Cu stimă,

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Marius Stefu

EI – Evaluator Intreprindere

EPI – Evaluator proprietati imobiliare

EBM – Evaluator bunuri mobile



Partea a patra - Analiza pietei Analiza cererli

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului

Partea a sasea - Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piata

Partea a saptea - Analiza rezultatelor concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

Anexe



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Stefu Marius, în nume propriu, în calitate de persoană fizică autorizată, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 16344, care a întocmit prezentul Raport de evaluare, prin prezenta certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut nici un împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și client (nu m-am aflat și nu mă aflu într-o relație contractuală sau de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt rudă sau afîn până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezintă un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- în deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate respectă cerințele standardelor de evaluare ANEVAR

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare.

Ing. Marius Stefu
Evaluator autorizat – EPI, EBM, EI



Partea a doua -Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Evaluarea s-a efectuat la cererea clientului Belba Ion. Destinatarul lucrarii este Consiliul Local al comunei Dudestii Noi, jud Timis.

Scopul evaluarii

Raportul de evaluare are ca scop cea mai probabila valoare de tranzactionare a imobilului; valoare diferita de valoarea de piata.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie imobilul denumit in cartea funciara nr. 2497/Dudestii Noi, sub numărul cad. 404; 405/1; 406; 407/1/47 ca si „Curti Constructii teren intravilan extins”. Imobilul este un teren in suprafata de 600 mp, cu forma poligonala, si o deschidere favorabila.. Pe teren se afla edificata o constructie, care nu face obiectul acestei evaluari, doar terenul reprezentind subiectul acestei evaluari. Terenul va fi evaluat fara a tine cont de constructia edificata pe el, fiind evaluat ca fiind „teren liber”.

Dreptul de proprietate evaluat va fi considerat deplin, dar dreptul de folosinta al imobilului este conditionat de existenta unui contract (nr. 2727 din 16.07.2007) care limiteaza dreptul de folosinta, facind astfel ca proprietarul sa nu aiba dreptul de folosinta deplin asupra imobilului. Va fi supus evaluării dreptul de proprietate pe care il are Consiliul Local al comunei Dudestii Noi asupra terenului.

Bazele evaluarii

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării bazele evaluării sunt:

- Standarde de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017 :
 - SEV – Cadru general,



- SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare,
- SEV 102 – Implementare,
- SEV 103 – Raportarea evaluării,
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii estimate

Tipul de valoare estimata il reprezinta valoarea de investitie.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, AVEVAR 2017, definiția valorii de investitie este urmatoarea:

Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Aceasta este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre valoarea de investiție a unui activ și valoarea lui de piață reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2017. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare și valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 05.12.2017. Data raportului este 06.12.2017.



Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

La baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informații:

- ✓ Documentele privind proprietatea in cauza, furnizate de catre clientul lucrarii
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 2497/Dudestii Noi
 - Contract privind atribuirea in folosinta gratuita si concesiunea unei suprafete de teren in vederea construirii unei locuinte nr. 2727/16.07.2007
- ✓ Informații preluate din teren de catre evaluator la inspectia proprietatii subiect;
- ✓ Informatii preluate de pe internet, din site-uri specializate in anunturi imobiliare

Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1. Ipoteze:

- ✓ Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele si informatiile furnizate de către clientul lucrarii
- ✓ Valoare prezentata in acest raport nu este valoarea de piata. Ea reprezinta o valoare probabila de tranzactionare, valoarea de investitie, si nu poate fi confundata cu valoarea de piata.
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o situație neconformă, transmisă destinatarul raportului, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ✓ Valorile estimate de către evaluator sunt valabile atâta timp cât condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate la data evaluării.
- ✓ În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către destinatarul raportului, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată.



2. Ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea a fost identificata in baza informatiilor primite de la clientul lucrarii, care isi asuma intreaga responsabilitate asupra acestei identificari. Proprietatea la care se refera acest raport de evaluare, este cea descrisa de evaluator, inspectata de fata cu clientul lucrarii, si prezentata in fotografiile atasate la finalul raportului.
- ✓ raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanță sau să depună marturie in instanța relativ la patrimoniul in chestiune, în afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

Declaratia de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor ANEVAR si a standardelor Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Pagina 11/35



- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.
- ✓ Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- ✓ la data elaborării acestui raport persoanele care se semnează mai jos sunt evaluatori autorizați, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și au competența necesară întocmirii acestui raport.
- ✓ evaluatorii care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională.

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Valoarea este exprimata în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 05.12.2017 de 4,6344 LEI / EURO. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Partea a treia - Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Proprietatea subiect este situată în loc Dudeștii Noi, jud Timis

Având în vedere amplasarea proprietatii subiect vom face pentru început o scurta prezentare a

Pagina 12/35

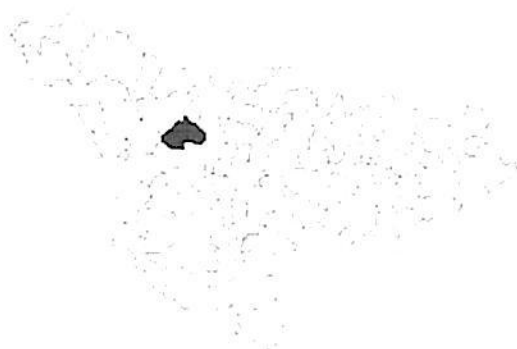


zonei in care este situat imobilul.

Dudestii Noi este o comuna situata la aprox 12-15 km de municipiul Timisoara, fiind la aprox 2km de drumul ce leaga Timisoara de Sinnicolau Mare. Comuna are o pozitie favorabila pentru dezvoltare, fiind localizata la doar citeva minute de municipiul resedinta de judet. In ultimii ani comuna s-a dezvoltat, avind mai multe societati comerciale ce desfasoara activitati in aceasta zona, cea mai cunoscuta fiind Rus Savitar. Pe plan demographic, populatia comunei a inregistrat o scadere imediat dupa revolutie, dar apoi a urcat treptat, ajungind acum la peste 3.000 locuitori. Din puncte de vedere imobiliar, comuna a inregistrat un progress, fiind dezvoltate mai multe zone rezidentiale noi. Ca si restul tarii, si piata imobiliara din comuna a suferit o scadere accentuate dupa 2008, dar a inceput in ultimul timp sa isi revina, iar preturile imobilelor au crescut din nou.

2.1.3 Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată la marginea localitatii, in partea dinspre Sinandrei, intr-o zona rezidentiala.





Caracteristicile cladirilor din zona. Vecinatati

Vecinătățile imediate sînt în mare parte terenuri libere sau case de locuit

Riscuri de mediu

Nu se cunosc.

2.1.4 Descrierea proprietatii

Suprafața. Destinație, caracteristici

Obiectul evaluării îl constituie imobilul denumit în cartea funciara nr. 2497/Dudești Noi sub numărul cad. 404; 405/1; 406; 407/1/47 ca și „Curti-construcții intravilan extins”. Imobilul este un teren în suprafața de 600 mp, cu formă poligonală, și o deschidere favorabilă. Pe teren se află edificată o construcție, care nu face obiectul acestei evaluări, doar terenul reprezentînd subiectul acestei evaluări. Terenul va fi evaluat fără a ține cont de construcția edificată pe el, fiind evaluat ca fiind „teren liber”.

Vecinătățile: imobile similare, proprietăți rezidențiale

Finisaje: Nu e cazul

Topografie. Amenajări ale terenului

Nu e cazul

Rețele de utilități

Electricitate, apă-canalizare, fibra optica

Acces

Pietruit

Indici urbanistici

Nu e cazul

Teren excedentar

Nu e cazul

2.1.5 Descrierea construcțiilor

2.2 Nu e cazul

2.3 Analiza pieței imobiliare

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Dudești Noi, la ieșirea din localitate spre Sinandrei, fiind o proprietate de tip rezidențial

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip rezidențial

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Cererea pentru acest tip de proprietăți este medie.



Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate la vanzare de un timp relativ lung.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru, oferta fiind aproximativ egală cu cererea, doar ca numărul tranzacțiilor încheiate este mic. În aceste condiții se poate estima că avem o piață echilibrată pe acest segment de proprietăți, dar cu un număr relativ mic de tranzacții.

Partea a patra - Analiza pieței Analiza cererii

Cel mai important element în cazul acestui gen de evaluare este analiza pieței și analiza datelor de piață.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip imobiliar, terenuri libere

Pentru imobilele analizate a fost efectuată o analiză a pieței specifice, cu următoarele rezultate:

Oferte și cotații curente :

S-au considerat proprietăți – **terenuri libere**, din localitatea Dudești Noi și zonele învecinate, sau zone similare din punct de vedere al pieței imobiliare cu zona selectată.

Proprietățile considerate au fost analizate și s-au stabilit cotațiile privind vânzarea acestora, în urma discuțiilor cu persoanele care promovează aceste proprietăți.

Rezultatele studiului de piață sunt prezentate în comparabilele afișate la finalul lucrării.

În urma analizei de piață s-a constatat o stagnare în piața imobiliară specifică. Sunt oferte de vânzare, dar ofertele stau destul de mult timp pe piață, iar numărul tranzacțiilor este mic, iar valoarea tranzacțiilor este de obicei cu mult sub valoarea ofertelor. Se consideră astfel că avem o piață echilibrată, dar în stagnare, cu un număr redus de tranzacții.



Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Cererea pentru acest tip de proprietăți este medie.

Oferta de proprietăți similare este medie.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru, oferta fiind aproximativ egală cu cererea.. In aceste condiții se poate estima că avem o piață echilibrată pe acest segment de proprietati. Totusi, mai putem spune ca avem o piata imobiliara slaba, cu numar redus al tranzactiilor proprietatilor similare.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Nu au fost identificate oferte pentru inchiriere ternuri in zona sau in zonele invecinate pentru proprietati similare.

Gradul de ocupare: nue cazul

Rata de capitalizare este estimata: nu ecazul

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa indeplinească mai multe criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ posibilă fizic



- ✓ justificată adecvat
- ✓ permisibilă legal
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Cea mai buna utilizare este analizată uzual in una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare in ipoteza destinației rezidențiale
- ✓ cea mai bună utilizare in ipoteza destinației comerciale

Utilizarea proprietatii in ambele variante este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de construcție. O prima concluzie este că cea mai bună utilizare va fi analizată in continuare in ipoteza destinației rezidențiale.

Partea a sasea - Evaluarea proprietatii

Abordarea prin piata

Ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Aceasta metoda a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a terenului, valoarea ce influenteaza valoarea de investitie a terenului evaluat.

Comparatia directa

Metoda comparatiei vinzarilor. Aceasta abordare comparativa ia in considerare vinzarile proprietatilor similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie. In general, proprietatea evaluata este comparata cu vinzarile unor proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa. Pot fi luate in considerare si oferte de vinzare.



Etapele procedurii de baza in aplicarea metodei comparatiei directe sint :

- ② Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata, in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea.
- ② Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective.
- ② Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- ② Compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Pentru acest raport evaluatorul a selectat mai multe imobile tranzactionate sau oferite spre tranzactionare, estimind apoi o valoare pentru imobilul evaluat. Evaluatorul considera ca exista destule informatii pe piata imobiliara pentru aplicarea acestei metode. S-au luat in considerare si informatiile primite de la unele agentii imobiliare, referitor la valoarea de tranzactionare a imobilelor in aceasta zona, dar si informatiile din publicatiile locale specializate in anunturi imobiliare.

Metoda utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare.

Analiza comparativa este sintagma utilizata pentru identificarea procesului in care tehnicile cantitative si/sau calitative sunt aplicate pentru a rezulta o valoare, in cadrul utilizarii abordarii prin comparatia vanzarilor. Pot fi utilizate, atat in mod separat cat si in combinatie, doua tipuri de tehnici.

Avand in vedere scopul lucrarii, natura, tipul, caracteristicile si dreptul de proprietate transmis, in corelatie cu dinamica pietei specifice a proprietatii evaluate, concluzia evaluatorului este ca nu se poate aplica o analiza cantitativa. Astfel evalaurea s-a efectuat prin tehnici de analiza calitativa, selectandu-se un numar de bunuri comparabile, asemanatoare.

In aplicarea analizei calitative, in mod normal, evaluatorul imparte comparabilele corectate in doua grupe: cele care sunt superioare calitativ si cele care sunt inferioare calitativ fata de subiect. Preturile corectate ale celor doua grupe vor reprezenta un reper pentru valoarea subiectului prin indicarea unui interval probabil de valori.

Analiza comparatiei relative: reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata, fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta tehnica reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici se analizeaza vanzarile comparabile, pentru a determina daca acestea au



caracteristici inferioare, superioare sau egale cu proprietatea de evaluat.

Analiza clasamentului: este o varianta a analizei comparatiei relative. In analiza rangului, tranzactiile comparabile sunt incluse intr-un clasament, in ordine descrescatoare sau crescatoare, apoi se analizeaza fiecare se analizeaza fiecare vanzare pentru a determina pozitia relativa a proprietatii imobiliare pe scara valorica.

COMPARATIA VANZARILOR

Metoda utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare.

Analiza comparativa este sintagma utilizata pentru identificarea procesului in care tehnicile cantitative si/sau calitative sunt aplicate pentru a rezulta o valoare, in cadrul utilizarii abordarii prin comparatia vanzarilor. Pot fi utilizate, atat in mod separat cat si in combinatie, doua tipuri de tehnici.

Avand in vedere scopul lucrarii, natura, tipul, caracteristicile si dreptul de proprietate transmis, in corelatie cu dinamica pietei specifice a proprietatii evaluate, concluzia evaluatorului este ca nu se poate aplica o analiza cantitativa. Astfel evalaurea s-a efectuat prin tehnici de analiza calitativa, selectandu-se un numar de bunuri comparabile, asemanatoare.

In aplicarea analizei calitative, in mod normal, evaluatorul imparte comparabilele corectate in doua grupe: cele care sunt superioare calitativ si cele care sunt inferioare calitativ fata de subiect. Preturile corectate ale celor doua grupe vor reprezenta un reper pentru valoarea subiectului prin indicarea unui interval probabil de valori.

Analiza comparatiei relative: reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata, fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta tehnica reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici se analizeaza vanzarile comparabile, pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu proprietatea de evaluat.

Analiza clasamentului: este o varianta a analizei comparatiei relative. In analiza rangului, tranzactiile comparabile sunt incluse intr-un clasament, in ordine descrescatoare sau crescatoare, apoi se analizeaza fiecare se analizeaza fiecare vanzare pentru a determina pozitia relativa a proprietatii imobiliare pe scara valorica.

EVALUAREA TERENULUI GRILA DATELOR DE PIATA

ELEMENTE DE COMPARATIE	Proprietatea Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
---------------------------	-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Pagina 20/35



Suprafata (mp)	600	931	900	876	1,097
Pret vanzare (Euro/mp)		20.00	25.00	19.00	19.00
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		18,620	22,500	16,500	21,000
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		18,620	22,500	16,500	21,000
Conditii vanzare (-10% din oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro)		-1.862	-2.250.00	-1.650.00	-2.100.00
Pret corectat		16,758	20,250	14,850	18,900
Cheltuieli imediat dupa vanzare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		16,758	20,250	14,850	18,900
Conditii de piata	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		16,758	20,250	14,850	18,900
Localizare	dudestii noi-PUZ Solaris	similar	PUZ Alexia	similar	similar
Corectie (%)		0%	-10%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	-2.025	0	0
Pret corectat		16,758	18,225	14,850	18,900



suprafata teren (mp)	600	931	900	876	1.097
Corectie (mp)		-331	-300	-276	-497
Valoarea corectiei (Euro)		-5.958	-6.075	-4.679	-8.563
Pret corectat		10.800	12.150	10.171	10.337
deschidere	favorabila	similar	similar	dublu	similar
Corectie (%)		0%	0%	-15%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	-1.526	0
Pret corectat		10.800	12.150	8.646	10.337
Utilitati	toate	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		10.800	12.150	8.646	10.337
Acces	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		10.800	12.150	8.646	10.337
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		10.800.0	12.150.0	8.645.5	10.337.3
ajustare neta		7.820	10.350	7.854	10.663
ajustare bruta (EUR)		7.820	10.350	7.854	10.663
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea de piata estimata	rotund		18 Euro/mp		



Estimarea valorii de tranzactionare a imobilului

In cazul contractelor de concesiune sau inchiriere, atat concedentul cit si concesionarul pot instraina drepturile detinute. Obiectul acestui raport il reprezinta drepturile detinute de proprietar asupra imobilului mentionat in prezentul raport.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de proprietar evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune si de comodat.

Intrucit redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului dar poate fi variabila de-a lungul derularii contractului, fluxurile financiare care se au in vedere trebuie sa tina cont cu cit mai multa acuratete de starea pietei la data evaluarii dar si de perspectiva unui anumit utilizator. Ca urmare valoarea drepturilor cedate de proprietar in aceste cazuri va fi estimata ca o valoare diferita de valoarea de piata.

Asa cum am aratat anterior, pentru evaluarea unei proprietati inchiriate se vor evalua :

- Drepturile de folosinta cedate pe durata contractului
- Valoarea terminala a imobilului la finele contractului

Valoarea obtinuta va fi diferita de valoarea de piata, fiind valoarea cea mai probabila de tranzactionare a imobilului.

Intrucit contractul de concesiune si cel de comodat are o durata de viata economica finita, evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea redeventei pe durata ramasa a contractului (un potential cumparator va fi dispus sa plateasca numai contravaloarea actualizata a veniturilor pe care le va incasa in viitor).

Valoarea dreptului de folosinta cedat estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru plati anuale pe n ani ale redeventei se scrie :

$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n$$

V – valoarea dreptului de folosinta cedat

R – redeventa anuala

K – rata de actualizare

n – numarul de ani ramasi din contractul de concesiune/comodat



Valoarea terminala actualizata se estimeaza prin parcurgerea a doua etape :

- Estimarea valorii de piata a imobilului (V_p) la data incetarii contractului. Cu cit durata ramasa a contractului este mai mare, cu atit estimarea este mai discutabila, intrucit se va baza pe previziuni pe termen lung, a caror realizare este incerta ; o modalitate practica este estimarea valorii la momentul evaluarii si elaborarea de ipoteze privind tendinta acesteia, pina la incheierea contractului de concesiune.
- Estimarea ratei de actualizare pentru imobil (K_t)

Pentru actualizarea unei sume care se va obtine în viitor se utilizeaza rata de actualizare, care reprezinta rentabilitatea ceruta de piata pentru o suma de capitaluri investite în întreprinderea evaluata. Rata de actualizare are semnificatia unei rate de fructificare a capitalurilor investite pe piata financiara în loc sa fie investite în întreprindere. Orice calcul de actualizare tine seama în mod esential de: durata de timpsi de rata dobânzii luate în calcul pentru a masura modificarea valorii supuse actualizarii.

Rata de actualizare penalizeaza (decoteaza) un rezultat care se va obtine în viitor prin exploatarea întreprinderii evaluate, datorita faptului ca se pierde un anumit câstig fata de situatia în care suma respectiva (capitalurile investite pentru a degaja rezultat) ar fi fost fructificata în prezent pe piata financiara. Din acest considerent, rata de actualizare mai poarta numele de cost de oportunitate al capitalului.

Rata de actualizare este notata cu r si se aplica, prin intermediul unui factor de actualizare , unor rezultate constante sau nu, care se vor obtine într-operioada finita de timp.

Rata de actualizare r se compune dintr-o rata neutra (rata reala de baza fara risc) i , prima de risc P , estimata pe baza judecatii evaluatorului si a uzantelor practicienilor, si rata inflatiei f .

1. Rata neutra i este principala componenta a ratei de actualizare si poate fi perceputa:

- fie ca un cost al banilor sau al resurselor utilizate pentru a obtine încasari sau rezultate viitoare;
- fie ca o rata a rentabilitatii capitalului propriu ceruta sau necesara pentru ca posesorii capitalului sa fie motivati sa-si plaseze capitalul în afacerea respectiva si nu în alta, care ar prezenta aceleasi riscuri (costul de oportunitate al capitalurilor actionarilor); în acest caz, rata rentabilitatii capitalului propriu va avea la numarator profitul net curent corectat, reproductibil sau mentenabil pe termen lung, iar la numitor capitalul propriu, însa nu cel înregistrat în contabilitate ci valoarea de piata a capitalului propriu.

Rata neutra este considerata o rata sigura, care nu comporta riscuri pe termen lung în ceea ce



priveste obtinerea încasarilor sau rezultatelor viitoare. Alegerea ratei neutre utilizata în calculele de evaluare este la latitudinea celui care face evaluarea. Totusi, pentru ca rezultatele evaluarii sa corespunda realitatii, rata neutra se alege pornind de la referintele pietei. Pentru alegerea ratei neutre evaluatorul are la dispozitie mai multe variante:

- costul capitalurilor utilizate de o întreprindere pentru realizarea obiectivelor sale, utilizat atunci când se evalueaza o întreprindere ca întreg;
- rata dobânzilor (randamentul) la obligatiunile din sectorul public, cel mai adesea la obligatiunile de stat, considerate a fi cele mai sigure sau fara riscuri, având în vedere ca întotdeauna cel mai bun garant este statul;
- rata dobânzii la obligatiunile din sectorul privat;
- rentabilitatea medie a plasamentelor imobiliare;
- randamentul mediu al actiunilor la Bursa de valori;
- rata de rescont, care reprezinta dobânda datorata de catre bancile comerciale Bancii Nationale pentru resursele puse la dispozitie de catre acestea;
- rata medie a dobânzilor practicate de bancile comerciale (inclusiv de CEC);
- o rata medie calculata pe baza a doua sau trei marimi deja amintite.

2. Prima de risc este o a doua componenta a ratei de actualizare. Rata de actualizare a rezultatelor viitoare este de cele mai multe ori mai mare decât rata neutra, nu atât datorita incertitudinilor privind obtinerea rezultatelor estimate pentru viitor, cât mai ales datorita riscului pe care îl prezinta activitatea întreprinderii evaluate.

Se considera ca prima de risc maxima este egala cu rata neutra si este egala cu unitatea. Se cunosc patru nivele ale primei de risc repartizate pe o scara de la 1 la 4 astfel:

0 0,25 0,5 0,75 1

Daca:

- prima de risc este 3 pe scara de la 1 la 4, atunci:

rata de actualizare = rata neutra (1) + prima de risc (3/4) = $1 + 0,75 = 1,75$

- prima de risc este 2, atunci:



rata de actualizare = rata neutra (1) + prima de risc (2/4) = 1+0,5=1,5

- prima de risc este 1, atunci:

rata de actualizare = rata neutra (1) + prima de risc (1/4) = 1+0,25=1,25

În practica se utilizeaza urmatoarele valori pentru aprecierea riscului:

- 0,25 pentru risc mic;
- 0,5 pentru risc mediu;
- 1,00 pentru risc destul de ridicat;
- 1,50 pentru risc ridicat;
- 2,00 pentru risc foarte ridicat.

3. Rata inflatiei (f) este ultima componenta a ratei de actualizare. Fiind o caracteristica a oricarei economii, ea influenteaza într-o masura mai mare sau mai mica puterea de cumparare a monedei nationale, determinând pierderea valorii monedei si, implicit, modificând valorile indicatorilor economico-financiari ai întreprinderilor. Aceasta pierdere este luata în calcul de catre creditorii, în rata dobânzii, deoarece ei nu sunt dispusi sa piarda nici în ceea ce priveste capitalul împrumutat, nici în ceea ce priveste dobânda convenita. Din aceasta cauza se foloseste conceptul de rata a dobânzii reale, care reprezinta diferenta dintre rata dobânzii afisate sau nominale si rata inflatiei. În calculele de actualizare este absolut sa se tina seama de efectul eroziv al inflatiei.

Astfel, daca rezultatele viitoare sunt exprimate în unitati monetare curente care tin seama de inflatia viitoare estimata, aceste rezultate trebuie actualizate cu o rata care include inflatia, numita rata de actualizare nedeflatata. Daca rezultatele viitoare sunt exprimate în unitati monetare constante, care nu tin seama de inflatia viitoare, ele trebuie actualizate cu o rata care nu include inflatia, numita rata de actualizare deflatata. Utilizarea incorecta a ratei de actualizare prin aplicarea la niste rezultate constante a unei rate a pietei care include de fapt si o componenta inflationista, penalizeaza valoarea întreprinderii evaluate. De aceea trebuie ca rata de actualizare care se va aplica acestor beneficii constante sa fie în prealabil deflatata.

Avind in vedere cele de mai sus rezulta ca valoarea imobilului este suma valorilor descrise mai sus : valoarea dreptului de folosinta cedat plus valoarea terminala a imobilului

Avind in vedere ca in Contractul de folosinta gratuita-comodat, nr.2727/16.07.2007 este stipulat ca terenul in suprafata de 300 mp este dat in folosinta gratuita pe durata de existenta a constructiei, si pe de alta parte ca durata de existenta a unei constructii rezidentiale este estimata la



80 ani, rezulta ca mai ramin 74 ani din acest contract. Acest termen este unul pur estimativ, pentru a lua in calcul o durata finita de timp pentru estimarea valorii de tranzactionare.

Avind in vedere ca in Contractul de concesiune, nr.2727/16.07.2007 este stipulat ca terenul in suprafata de 300 mp este dat in concesiune pe durata de existenta a constructiei, si pe de alta parte ca durata de existenta a unei constructii rezidentiale este estimata la 80 ani, rezulta ca mai ramin 74 ani din acest contract. Acest termen este unul pur estimativ, pentru a lua in calcul o durata finita de timp pentru estimarea valorii de tranzactionare. De asemenea, redeventa mentionata este la latitudinea Consiliului Local, inultimul an fiind de 285lei/mp/.

Concluzii:

- Valoarea de investitie nu este constantă ci depinde de mai mulți factori (mărimea redevenței, numărul de ani rămași din contract, ratele de actualizare și valoarea de piață a terenului la data încheierii contractului);
- Durata rămasă a contractului influențează în sens invers valoarea drepturilor cedate și valoarea terminală actualizată : apropierea de finalul contractului (respectiv numărul de ani rămași) face ca valoarea drepturilor cedate să scadă spre zero iar valoarea terminală actualizată să crească spre valoarea de piață.

Valoarea imobilului poate fi mai mica sau mai mare decit valoarea de piata, in functie de marimea redeventei si durata contractului.



Partea a saptea - Analiza rezultatelor concluzia asupra valorii

Ca urmare a aplicării acestor abordări rezultatele obținute sunt:

Valoare probabila de tranzactionare a terenului: 8.342 Lei

PREZENTAREA VALORII FINALE

Având în vedere scopul evaluării și luând în considerare atât datele disponibile, cât și caracteristicile intrinseci ale proprietatii, în opinia evaluatorului, valoarea probabila de tranzactionare a terenului amplasat în localitatea Dudestii Noi, inregistrat în CF nr. 2497/Dudestii Noi, sub numărul cad.: Cc404; 405/1; 406; 407/1/47, este de:

Valoare probabila de tranzactionare:	1.800 Euro
	8.342 Lei
Valoare medie unitara:	3 Eur/mp

Data evaluării: 05 Decembrie 2017

Curs de referință BNR: 1 EURO = 4,6344 lei

Evaluator:

Ing. Marius Stefu

Evaluator autorizat – EPI, EBM, EI



nr. ani ramasi	nr. ani scursi	rata redev	val redev	act	val cedate	drepturi	val teren	act	rata act ter	val terminala	val p teren	val totala
74	1	1.048	0.95	0.03			83.4		1.048	79.60	83.42	79.63
73	2	1.048	0.95	0.03			83.4		1.048	75.95	83.42	76.01
72	3	1.048	0.95	0.03			83.4		1.048	72.47	83.42	72.57
71	4	1.048	0.95	0.03			83.4		1.048	69.16	83.42	69.28
70	5	1.048	0.95	0.04			83.4		1.048	65.99	83.42	66.15
69	6	1.048	0.95	0.04			83.4		1.048	62.97	83.42	63.17
68	7	1.048	0.95	0.04			83.4		1.048	60.08	83.42	60.32
67	8	1.048	0.95	0.04			83.4		1.048	57.33	83.42	57.61
66	9	1.048	0.95	0.04			83.4		1.048	54.70	83.42	55.03
65	10	1.048	0.95	0.05			83.4		1.048	52.20	83.42	52.57
64	11	1.048	0.95	0.05			83.4		1.048	49.81	83.42	50.22
63	12	1.048	0.95	0.05			83.4		1.048	47.53	83.42	47.99
62	13	1.048	0.95	0.05			83.4		1.048	45.35	83.42	45.87
61	14	1.048	0.95	0.05			83.4		1.048	43.27	83.42	43.84
60	15	1.048	0.95	0.06			83.4		1.048	41.29	83.42	41.92
59	16	1.048	0.95	0.06			83.4		1.048	39.40	83.42	40.09
58	17	1.048	0.95	0.06			83.4		1.048	37.59	83.42	38.35
57	18	1.048	0.95	0.07			83.4		1.048	35.87	83.42	36.69
56	19	1.048	0.95	0.07			83.4		1.048	34.23	83.42	35.12
55	20	1.048	0.95	0.07			83.4		1.048	32.66	83.42	33.62
54	21	1.048	0.95	0.08			83.4		1.048	31.17	83.42	32.20
53	22	1.048	0.95	0.08			83.4		1.048	29.74	83.42	30.85
52	23	1.048	0.95	0.08			83.4		1.048	28.38	83.42	29.57
51	24	1.048	0.95	0.09			83.4		1.048	27.08	83.42	27.84
50	25	1.048	0.95	0.09			83.4		1.048	25.84	83.42	26.64
49	26	1.048	0.95	0.10			83.4		1.048	24.65	83.42	25.49
48	27	1.048	0.95	0.10			83.4		1.048	23.52	83.42	24.40
47	28	1.048	0.95	0.10			83.4		1.048	22.45	83.42	23.37
46	29	1.048	0.95	0.11			83.4		1.048	21.42	83.42	22.39
45	30	1.048	0.95	0.12			83.4		1.048	20.44	83.42	21.45
44	31	1.048	0.95	0.12			83.4		1.048	19.50	83.42	20.56
43	32	1.048	0.95	0.13			83.4		1.048	18.61	83.42	19.72
42	33	1.048	0.95	0.13			83.4		1.048	17.76	83.42	18.92
41	34	1.048	0.95	0.14			83.4		1.048	16.94	83.42	18.17
40	35	1.048	0.95	0.15			83.4		1.048	16.17	83.42	17.45
39	36	1.048	0.95	0.15			83.4		1.048	15.43	83.42	16.77
38	37	1.048	0.95	0.16			83.4		1.048	14.72	83.42	16.13
37	38	1.048	0.95	0.17			83.4		1.048	14.05	83.42	15.52
36	39	1.048	0.95	0.18			83.4		1.048	13.40	83.42	14.95
35	40	1.048	0.95	0.18			83.4		1.048	12.79	83.42	14.41
34	41	1.048	0.95	0.19			83.4		1.048	12.20	83.42	13.90
33	42	1.048	0.95	0.20			83.4		1.048	11.64	83.42	13.42
32	43	1.048	0.95	0.21			83.4		1.048	11.11	83.42	12.99
31	44	1.048	0.95	0.22			83.4		1.048	10.60	83.42	12.59
30	45	1.048	0.95	0.23			83.4		1.048	10.12	83.42	12.21
29	46	1.048	0.95	0.24			83.4		1.048	9.65	83.42	11.85



28	47	1.048	0.95	0.26	83.4	1.048	9.21	83.42	14.05
27	48	1.048	0.95	0.27	83.4	1.048	8.79	83.42	13.86
26	49	1.048	0.95	0.28	83.4	1.048	8.39	83.42	13.70
25	50	1.048	0.95	0.29	83.4	1.048	8.00	83.42	13.57
24	51	1.048	0.95	0.31	83.4	1.048	7.64	83.42	13.47
23	52	1.048	0.95	0.32	83.4	1.048	7.29	83.42	13.40
22	53	1.048	0.95	0.34	83.4	1.048	6.95	83.42	13.36
21	54	1.048	0.95	0.35	83.4	1.048	6.63	83.42	13.35
20	55	1.048	0.95	0.37	83.4	1.048	6.33	83.42	13.37
19	56	1.048	0.95	0.39	83.4	1.048	6.04	83.42	13.42
18	57	1.048	0.95	0.41	83.4	1.048	5.76	83.42	13.49
17	58	1.048	0.95	0.43	83.4	1.048	5.50	83.42	13.60
16	59	1.048	0.95	0.45	83.4	1.048	5.25	83.42	13.74
15	60	1.048	0.95	0.47	83.4	1.048	5.01	83.42	13.91
14	61	1.048	0.95	0.49	83.4	1.048	4.78	83.42	14.10
13	62	1.048	0.95	0.52	83.4	1.048	4.56	83.42	14.33
12	63	1.048	0.95	0.54	83.4	1.048	4.35	83.42	14.59
11	64	1.048	0.95	0.57	83.4	1.048	4.15	83.42	14.89
10	65	1.048	0.95	0.59	83.4	1.048	3.96	83.42	15.21
9	66	1.048	0.95	0.62	83.4	1.048	3.78	83.42	15.57
8	67	1.048	0.95	0.65	83.4	1.048	3.61	83.42	15.96
7	68	1.048	0.95	0.68	83.4	1.048	3.44	83.42	16.39
6	69	1.048	0.95	0.72	83.4	1.048	3.28	83.42	16.85
5	70	1.048	0.95	0.75	83.4	1.048	3.13	83.42	17.36
4	71	1.048	0.95	0.79	83.4	1.048	2.99	83.42	17.89
3	72	1.048	0.95	0.83	83.4	1.048	2.85	83.42	18.47
2	73	1.048	0.95	0.86	83.4	1.048	2.72	83.42	20.99
1	74	1.048	0.95	0.91	83.4	1.048	2.60	83.42	21.77

	21.77	Lei/mp
valoare posibila de tranzactionare teren	6,532	Lei
	1,409	EUR
rotunjit	1,400	EUR



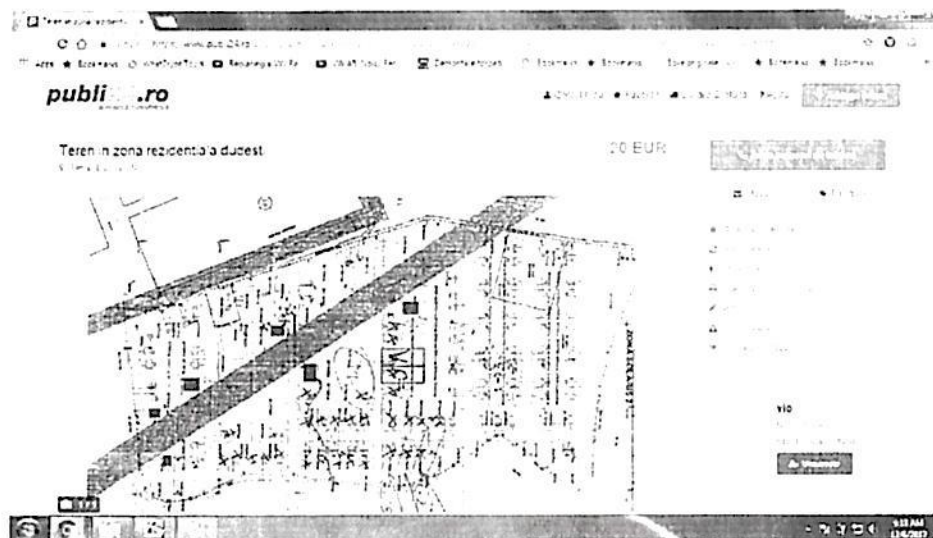
nr. ramasi	ani	nr scursi	ani	val redev	act	val drepturi cedate	val teren	act	rata act ter	val terminala	val p teren	val totala
74	1			0.00		0.00	83.4		1.048	79.60	83.42	79.60
73	2			0.00		0.00	83.4		1.048	75.95	83.42	75.95
72	3			0.00		0.00	83.4		1.048	72.47	83.42	72.47
71	4			0.00		0.00	83.4		1.048	69.16	83.42	69.16
70	5			0.00		0.00	83.4		1.048	65.99	83.42	65.99
69	6			0.00		0.00	83.4		1.048	62.97	83.42	62.97
68	7			0.00		0.00	83.4		1.048	60.08	83.42	60.08
67	8			0.00		0.00	83.4		1.048	57.33	83.42	57.33
66	9			0.00		0.00	87.6		1.048	57.44	83.42	57.44
65	10			0.00		0.00	92.0		1.048	57.55	83.42	57.55
64	11			0.00		0.00	96.6		1.048	57.66	83.42	57.66
63	12			0.00		0.00	101.4		1.048	57.77	83.42	57.77
62	13			0.00		0.00	106.5		1.048	57.88	83.42	57.88
61	14			0.00		0.00	111.8		1.048	57.99	83.42	57.99
60	15			0.00		0.00	117.4		1.048	58.10	83.42	58.10
59	16			0.00		0.00	123.2		1.048	58.21	83.42	58.21
58	17			0.00		0.00	129.4		1.048	58.32	83.42	58.32
57	18			0.00		0.00	135.9		1.048	58.43	83.42	58.43
56	19			0.00		0.00	142.7		1.048	58.54	83.42	58.54
55	20			0.00		0.00	149.8		1.048	58.66	83.42	58.66
54	21			0.00		0.00	157.3		1.048	58.77	83.42	58.77
53	22			0.00		0.00	165.2		1.048	58.88	83.42	58.88
52	23			0.00		0.00	173.4		1.048	58.99	83.42	58.99
51	24			0.00		0.00	182.1		1.048	59.11	83.42	59.11
50	25			0.00		0.00	191.2		1.048	59.22	83.42	59.22
49	26			0.00		0.00	200.8		1.048	59.33	83.42	59.33
48	27			0.00		0.00	210.8		1.048	59.44	83.42	59.44
47	28			0.00		0.00	221.3		1.048	59.56	83.42	59.56
46	29			0.00		0.00	221.3		1.048	56.83	83.42	56.83
45	30			0.00		0.00	221.3		1.048	54.23	83.42	54.23
44	31			0.00		0.00	221.3		1.048	51.74	83.42	51.74
43	32			0.00		0.00	221.3		1.048	49.37	83.42	49.37
42	33			0.00		0.00	221.3		1.048	47.11	83.42	47.11
41	34			0.00		0.00	221.3		1.048	44.95	83.42	44.95
40	35			0.00		0.00	221.3		1.048	42.90	83.42	42.90
39	36			0.00		0.00	221.3		1.048	40.93	83.42	40.93
38	37			0.00		0.00	221.3		1.048	39.06	83.42	39.06
37	38			0.00		0.00	221.3		1.048	37.27	83.42	37.27
36	39			0.00		0.00	221.3		1.048	35.56	83.42	35.56
35	40			0.00		0.00	221.3		1.048	33.93	83.42	33.93
34	41			0.00		0.00	221.3		1.048	32.38	83.42	32.38
33	42			0.00		0.00	221.3		1.048	30.89	83.42	30.89
32	43			0.00		0.00	221.3		1.048	29.48	83.42	29.48
31	44			0.00		0.00	221.3		1.048	28.13	83.42	28.13



30	45	0.00	0.00	221.3	1.048	26.84	83.42	26.84
29	46	0.00	0.00	221.3	1.048	25.61	83.42	25.61
28	47	0.00	0.00	221.3	1.048	24.44	83.42	24.44
27	48	0.00	0.00	221.3	1.048	23.32	83.42	23.32
26	49	0.00	0.00	221.3	1.048	22.25	83.42	22.25
25	50	0.00	0.00	221.3	1.048	21.23	83.42	21.23
24	51	0.00	0.00	221.3	1.048	20.26	83.42	20.26
23	52	0.00	0.00	221.3	1.048	19.33	83.42	19.33
22	53	0.00	0.00	221.3	1.048	18.45	83.42	18.45
21	54	0.00	0.00	221.3	1.048	17.60	83.42	17.60
20	55	0.00	0.00	221.3	1.048	16.80	83.42	16.80
19	56	0.00	0.00	221.3	1.048	16.03	83.42	16.03
18	57	0.00	0.00	221.3	1.048	15.29	83.42	15.29
17	58	0.00	0.00	221.3	1.048	14.59	83.42	14.59
16	59	0.00	0.00	221.3	1.048	13.92	83.42	13.92
15	60	0.00	0.00	221.3	1.048	13.29	83.42	13.29
14	61	0.00	0.00	221.3	1.048	12.68	83.42	12.68
13	62	0.00	0.00	221.3	1.048	12.10	83.42	12.10
12	63	0.00	0.00	221.3	1.048	11.54	83.42	11.54
11	64	0.00	0.00	221.3	1.048	11.01	83.42	11.01
10	65	0.00	0.00	221.3	1.048	10.51	83.42	10.51
9	66	0.00	0.00	221.3	1.048	10.03	83.42	10.03
8	67	0.00	0.00	221.3	1.048	9.57	83.42	9.57
7	68	0.00	0.00	221.3	1.048	9.13	83.42	9.13
6	69	0.00	0.00	221.3	1.048	8.71	83.42	8.71
5	70	0.00	0.00	221.3	1.048	8.31	83.42	8.31
4	71	0.00	0.00	221.3	1.048	7.93	83.42	7.93
3	72	0.00	0.00	221.3	1.048	7.57	83.42	7.57
2	73	0.00	0.00	221.3	1.048	7.22	83.42	7.22
1	74	0.00	0.00	221.3	1.048	6.89	83.42	6.89

	6.89	Lei/mp
valoare posibila de tranzactionare teren	2067	Lei
	446	EUR
rotunjit	400	EUR





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-in-zona-rezidentiala-Dudesti/7b0e6c70786b6053.html>



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7b016173706b6050.html>





<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-dudestii-noi-876-mp-ID6xy5o.html#d18379857f>



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pentru-constructii-in-dudestii-noi-ID7gUQ8.html#d18379857f>







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400443 Dudestii Noi

Nr. cerere 253652
Ziua 12
Luna 12
Anul 2017

Cod verificare



100053993229

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis

Nr. CF vechi: 2497
Nr. cadastral vechi: Cc 404; 405/1; 406;
407/1/47

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400443	600	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400443-C1	Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis	S. construita la sol 94 mp; CASA P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89288 / 01/01/2007		
Dezmembrare nr. 0 (unificare nr. 83593/2007, anterior conf. HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI, domeniu privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2497)	A1
B2	Administrare operativa 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2497)	A1
113635 / 23/09/2009		
Act Administrativ nr. 96902, din 19/08/2009 emis de OCPI TIMIS (act administrativ nr. 44/21-10-2008 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; act administrativ nr. 2974/14-09-2009 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; inscriis sub semnatura privata nr. 12/14-09-2009 emis de DIRIGINTE DE SANTIER GLAMAN JEAN; act administrativ nr. 2983/15-09-2009 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI; act notarial nr. 2721/17-09-2009 emis de BIROUL NOTARIILOR PUBLICI ASOCIATI "ROMANU" ROMANU :);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BELBA ION 2) BELBA LIGIA-SIMONA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

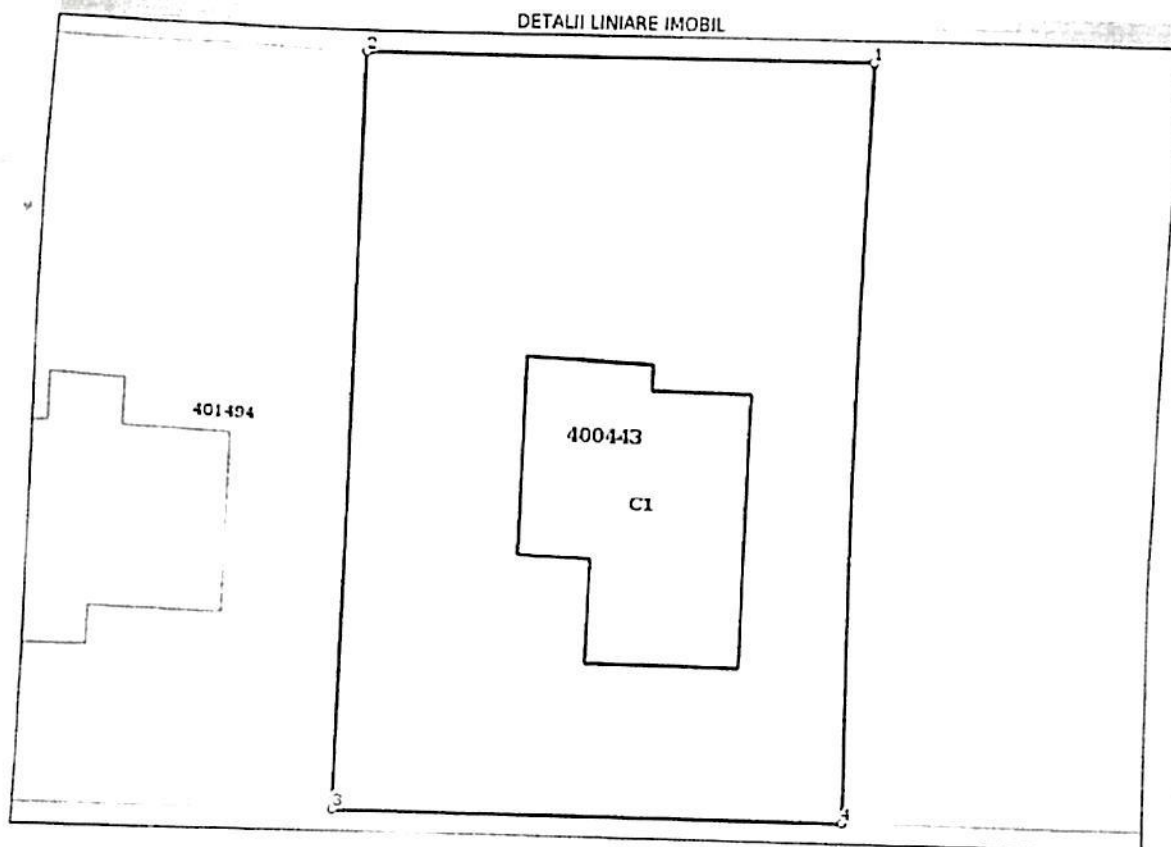
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139348 / 04/10/2007		
Act nr. 0;		
C1	Drept de folosința gratuita asupra 300 mp. pe durata existentei construcției 1) BELBA ION OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2497)	A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 300 mp. pe durata existentei construcției 1) BELBA ION	A1

Carte Funciară Nr. 400443 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400443	600	

* 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	600	-	-	Cc 404; 405/1;406; 407/1/47	CURTI CONSTRUCȚII INTRAVILAN EXTINS

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400443-C1	construcții de locuințe	94	Cu acte	S. construită la sol:94 mp; CASA P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	30.0
3	4	20.0

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2497)	