



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 95 din 31.10.2018

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.401443 Dudeștii Noi lui
Cristian-Daniel TOADER

Având în vedere cererea lui Cristian-Daniel TOADER, înregistrată cu nr.7418/08.10.2018, și Contractul de concesiune nr.510/15.02.2013,

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. 61/2012 privind atribuirea de terenuri 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 sa de inițiator, înregistrat sub nr.7949/2018, 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.7948/2018;
- c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;
- d) raportul de evaluare 08.10.2018 al Evaluatorului autorizat Stefu Marius, autorizat cu legitimația ANEVAR nr.16341.;
- 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 Cristian-Daniel TOADER, denumit în continuare cumpărător, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Dacia, nr.11 înscris în C.F. nr. 401443 Dudeștii Noi, nr. cadastral 401443 având o suprafață de

702 m², la preț recomandat în urma raportului de evaluare din 08.10.2018 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **10.146 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 înscrive 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.510/15.02.2013 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 31 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.

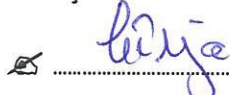
Art. 3. - Prețul de vânzare va include pe lângă suma rezultată din raportul de evaluare și costurile aferente realizării transferului de proprietate, taxe notariale, taxe de timbru și alte taxe, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

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 Cristian-Daniel TOADER, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.primariadudestiinoi.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,


Maria CÎRJĂ

L.S.

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 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 INTRAVILAN

situat in localitatea Dudestii Noi,

inscris in CF nr. 401443/Dudestii Noi

sub numărul cad.: 401443

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

– Octombrie 2018



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 – 2018
Tipul valorii estimate:	Valoarea de investitie, așa cum este definită in standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018
Data evaluării:	08.10.2018
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 2018.

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.

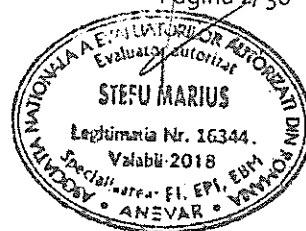
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Octombrie 2018.

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,

Pagina 2/ 38



(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 = 10.146 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:	10.146 Lei Aprox: 2.173 Euro
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 2018.

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



CUPRINSUL RAPORTULUI

Partea întâi - Introducere

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

Partea a doua -Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietati imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze si ipoteze speciale

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declaratia de conformnitate

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Partea a treia - Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea situatiei juridice Descrierea terenului

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietet imobiliare

Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente).



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 afin 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 respecta 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 Toader Cristian Daniel. 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

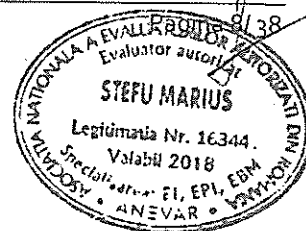
Obiectul evaluării îl constituie imobilul denumit in cartea funciara nr. 401443/Dudestii Noi, sub numărul cad. 401443 ca si „teren intravilan”. Imobilul este un teren in suprafata de 720 mp, cu forma rectangulara, si o deschidere de aprox 16 m. Pe teren se afla edificate doua constructii, care nu fac obiectul acestei evaluari, doar terenul reprezentind subiectul acestei evaluari. Terenul va fi evaluat fara a tine cont de constructiile edificate 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. 510 din 15.02.2013) 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 2018 :
 - 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

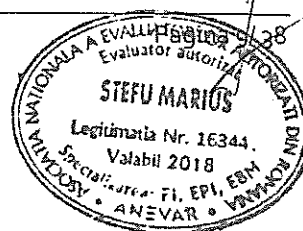
Tipul de valoare estimata il reprezinta valoarea de investitie.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, AVEVAR 2018, 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 Octombrie 2018. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 08.10.2018. Data raportului este 08.10.2018.



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:

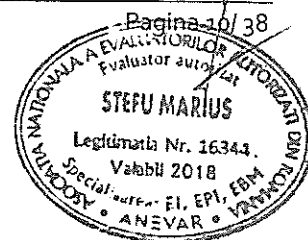
- ✓ Documentele privind proprietatea in cauza, furnizate de catre clientul lucrarii
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 401443/Dudestii Noi
 - Contract privind atribuirea in folosinta gratuita si concesionarea unei suprafete de teren in vederea construirii unei locuinte nr. 510/15.02.2013
 - Incheierea nr 184921/04.09.2018
- ✓ 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.

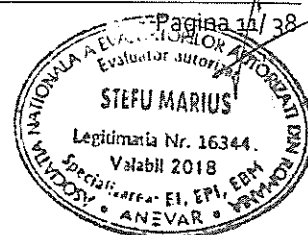
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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.

Declarația 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 și a standardelor Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ 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 încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

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

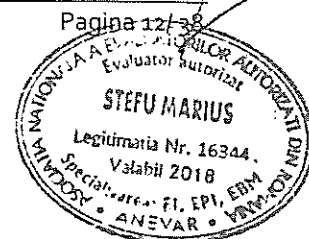
Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 08.10.2018 de 4,6685 LEI / EURO. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investiții 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

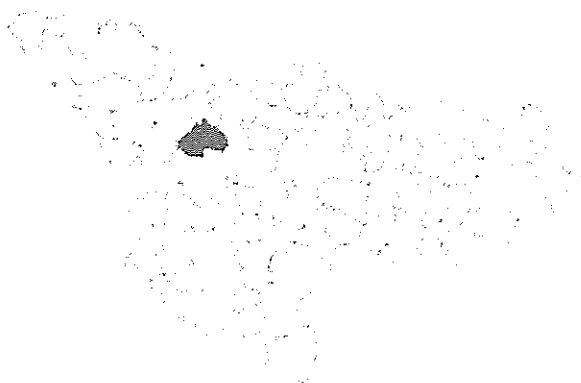


Avand in vedere amplasarea proprietatii subiect vom face pentru inceput o scurta prezentare a zonei in care este situat imobilul.

Dudestii Noi este o comuna situate 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. 401443/Ducești Noi, sub numărul cad. 401443 ca și „teren intravilan”. Imobilul este un teren în suprafața de 720 mp, cu formă rectangulară, și o deschidere de aprox 16 m. Pe teren se află edificate două construcții, care nu fac obiectul acestei evaluări, doar terenul reprezentînd subiectul acestei evaluări. Terenul va fi evaluat fără a ține cont de construcțiile edificate 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, apa-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 pietei imobiliare

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Dudeștii 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 vânzare 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 că numărul tranzacțiilor încheiate este mic. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a 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 Ducești 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 proprietăți. Totuși, mai putem spune că avem o piață imobiliară slabă, cu număr redus al tranzacțiilor proprietăților similare.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Nu au fost identificate oferte pentru închiriere terenuri în zona sau în zonele învecinate pentru proprietăți similare.

Gradul de ocupare: nu e cazul

Rata de capitalizare este estimată: nu e cazul

Partea a cincea - Analiza celei mai bune utilizări

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

Cea mai bună 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 bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească mai multe criterii. Ea trebuie să 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 în ipoteza destinației rezidențiale
- ✓ cea mai bună utilizare în ipoteza destinației comerciale

Utilizarea proprietatii în 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 în continuare în 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 în considerare vinzarile proprietatilor similare sau substituibile și informatiile referitoare la piata și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparatie. În general, proprietatea evaluata este comparata cu vinzarile unor proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.



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 selectionat 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
---------------------------	-------------------------	------------------	------------------	------------------



Suprafata (mp)	720	800	784	874
Pret vanzare (Euro/mp)		25.00	20.00	25.00
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		20,000	15,680	21,850
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		20,000	15,680	21,850
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro)		-2,000	-1,568.00	-2,185.00
Pret corectat		18,000	14,112	19,665
Cheltuieli imediat dupa vanzare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		18,000	14,112	19,665
Conditii de piata	octombrie 2018	octombrie 2018	octombrie 2018	octombrie 2018
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		18,000	14,112	19,665
Localizare	dudestii noi-PUZ Solaris	PUZ Alexia	hodoniului	similar
Corectie (%)		-10%	10%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		-1,800	1,411	0

Pret corectat		16,200	15,523	19,665
suprafata teren (mp)	720	800	784	874
Corectie (mp)		-80	-64	-154
Valoarea corectiei (Euro)		-1,620	-1,267	-3,465
Pret corectat		14,580	14,256	16,200
deschidere	favorabila	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		14,580	14,256	16,200
Utilitati	curent-apa	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		14,580	14,256	16,200
Acces	pietruit	pietruit	asfaltat	pietruit
Corectie (%)		0%	-10%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	-1,426	0
Pret corectat		14,580	12,830	16,200
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0
Pret corectat		14,580.0	12,830.4	16,200.0
ajustare bruta (EUR)		5,420	5,672	5,650
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea de piata estimata	rotund		20	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 :

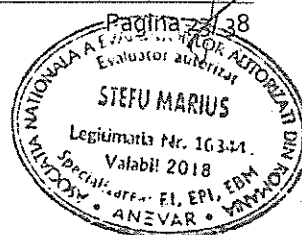
$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n$$

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 timp si 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 numator 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 creditor, în rata dobânzii, deoarece ei nu sunt dispusi sa piarda nici în ceea ce priveste capitalul împrumutat, nici în ceea ce priveste dobânda cuvenita. 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.510/15.02.2013 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



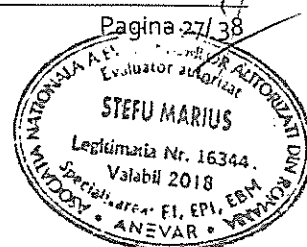
80 ani, rezulta ca mai ramin 76 ani din acest contract. Acest termen este unul pur estimativ, pentru a lua in calcul o durata finita de timp pentru estimarea valorii de tranzactionare.

Avind in vedere ca in Contractul de concesiune, nr.510/15.02.2003 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 76 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 382 lei/an.

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: 10.146 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, inscris in CF nr. 401443/Dudestii Noi, sub numărul cad.: 401443, este de:

Valoare probabila de tranzactionare:	10.146 Lei Aprox: 2.173 Euro
Valoare medie unitara:	3 Eur/mp

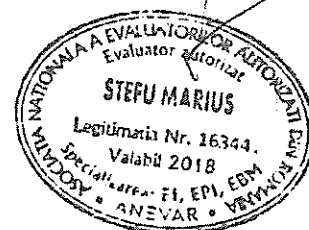
Data evaluării: 08 Octombrie 2018

Curs de referință BNR: 1 EURO = 4,6685 lei

Evaluator:

Ing. Marius Stefu

Evaluator autorizat – EPI, EBM, EI



nr. ani scursi	rata redev	val act redev	val drepturi cedate	val act teren	rata act teren	val terminala	val piata teren	val totala
1	1.1088	0.95	0.86	93.4	1.1	84.88	93.37	85.74
2	1.1088	0.98	0.80	93.4	1.1	77.17	93.37	78.82
3	1.1088	1.02	0.75	93.4	1.1	70.15	93.37	72.55
4	1.1088	1.05	0.70	93.4	1.1	63.77	93.37	66.87
5	1.1088	1.09	0.65	93.4	1.1	57.98	93.37	61.72
6	1.1088	1.13	0.61	93.4	1.1	52.70	93.37	57.06
7	1.1088	1.16	0.56	93.4	1.1	47.91	93.37	52.83
8	1.1088	1.20	0.53	93.4	1.1	43.56	93.37	49.00
9	1.1088	1.25	0.49	93.4	1.1	39.60	93.37	41.18
10	1.1088	1.29	0.46	93.4	1.1	36.00	93.37	42.39
11	1.1088	1.33	0.43	98.0	1.1	34.36	98.04	41.18
12	1.1088	1.38	0.40	102.9	1.1	32.80	102.94	40.02
13	1.1088	1.43	0.37	108.1	1.1	31.31	108.09	38.90
14	1.1088	1.47	0.35	113.5	1.1	29.89	113.49	37.83
15	1.1088	1.53	0.32	119.2	1.1	28.53	119.17	36.79
16	1.1088	1.68	0.32	125.1	1.1	27.23	125.12	35.82
17	1.1088	1.85	0.32	131.4	1.1	25.99	131.38	34.90
18	1.1088	2.03	0.32	138.0	1.1	24.81	137.95	34.03
19	1.1088	2.23	0.31	144.8	1.1	23.68	144.85	33.22
20	1.1088	2.46	0.31	152.1	1.1	22.61	152.09	32.45
21	1.1088	2.70	0.31	159.7	1.1	21.58	159.69	31.73
22	1.1088	2.97	0.31	167.7	1.1	20.60	167.68	31.06
23	1.1088	3.27	0.30	176.1	1.1	19.66	176.06	30.43
24	1.1088	3.60	0.30	184.9	1.1	18.77	184.87	29.84
25	1.1088	3.96	0.30	194.1	1.1	17.92	194.11	29.28
26	1.1088	4.35	0.30	203.8	1.1	17.10	203.82	28.76
27	1.1088	4.79	0.29	214.0	1.1	16.32	214.01	28.28
28	1.1088	5.27	0.29	224.7	1.1	15.58	224.71	27.83
29	1.1088	5.79	0.29	235.9	1.1	14.87	235.94	27.41
30	1.1088	6.37	0.29	247.7	1.1	14.20	247.74	27.02
31	1.1088	7.01	0.29	247.3	1.1	12.88	247.29	26.00
32	1.1088	7.71	0.28	247.3	1.1	11.71	247.29	25.11
33	1.1088	8.48	0.28	247.3	1.1	10.65	247.29	24.32
34	1.1088	9.33	0.28	247.3	1.1	9.68	247.29	23.63
35	1.1088	10.26	0.28	247.3	1.1	8.80	247.29	23.03
36	1.1088	11.29	0.27	247.3	1.1	8.00	247.29	22.50
37	1.1088	12.42	0.27	247.3	1.1	7.27	247.29	22.05
38	1.1088	13.66	0.27	247.3	1.1	6.61	247.29	21.66
39	1.1088	15.02	0.27	247.3	1.1	6.01	247.29	21.32
40	1.1088	16.53	0.27	247.3	1.1	5.46	247.29	21.04
41	1.1088	18.18	0.26	247.3	1.1	4.97	247.29	20.81
42	1.1088	20.00	0.26	247.3	1.1	4.52	247.29	20.62
43	1.1088	22.00	0.26	247.3	1.1	4.11	247.29	20.47
44	1.1088	24.20	0.26	247.3	1.1	3.73	247.29	20.35
45	1.1088	26.62	0.26	247.3	1.1	3.39	247.29	20.27
46	1.1088	29.28	0.25	247.3	1.1	3.08	247.29	20.21



47	1.1088	32.21	0.25	247.3	1.1	2.80	247.29	20.18
48	1.1088	35.43	0.25	247.3	1.1	2.55	247.29	20.18
49	1.1088	38.97	0.25	247.3	1.1	2.32	247.29	20.19
50	1.1088	42.87	0.25	247.3	1.1	2.11	247.29	20.23
51	1.1088	47.15	0.24	247.3	1.1	1.92	247.29	20.28
52	1.1088	51.87	0.24	247.3	1.1	1.74	247.29	20.35
53	1.1088	57.05	0.24	247.3	1.1	1.58	247.29	20.43
54	1.1088	62.76	0.24	247.3	1.1	1.44	247.29	20.52
55	1.1088	69.04	0.24	247.3	1.1	1.31	247.29	20.63
56	1.1088	75.94	0.23	247.3	1.1	1.19	247.29	20.74
57	1.1088	83.53	0.23	247.3	1.1	1.08	247.29	20.86
58	1.1088	91.89	0.23	247.3	1.1	0.98	247.29	21.00
59	1.1088	101.07	0.23	247.3	1.1	0.89	247.29	21.14
60	1.1088	111.18	0.23	247.3	1.1	0.81	247.29	21.28
61	1.1088	122.30	0.22	247.3	1.1	0.74	247.29	21.43
62	1.1088	134.53	0.22	247.3	1.1	0.67	247.29	21.59
63	1.1088	147.98	0.22	247.3	1.1	0.61	247.29	21.75
64	1.1088	162.78	0.22	247.3	1.1	0.55	247.29	21.91
65	1.1088	179.06	0.22	247.3	1.1	0.50	247.29	22.08
66	1.1088	196.97	0.22	247.3	1.1	0.46	247.29	22.25
67	1.1088	216.66	0.21	247.3	1.1	0.42	247.29	22.42
68	1.1088	238.33	0.21	247.3	1.1	0.38	247.29	22.59
69	1.1088	262.16	0.21	247.3	1.1	0.34	247.29	22.77
70	1.1088	288.38	0.21	247.3	1.1	0.31	247.29	22.95
71	1.1088	317.21	0.21	247.3	1.1	0.28	247.29	23.13
72	1.1088	348.94	0.21	247.3	1.1	0.26	247.29	23.31
73	1.1088	383.83	0.20	247.3	1.1	0.24	247.29	23.49
74	1.1088	422.21	0.20	247.3	1.1	0.21	247.29	23.67
75	1.1088	464.43	0.20	247.3	1.1	0.19	247.29	23.85
76	1.1088	510.88	0.20	247.3	1.1	0.18	247.29	24.03

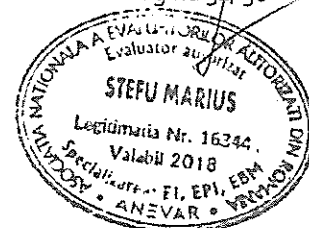
valoare posibila de
tranzactionare teren

24.03 Lei/mp

10,093 Lei



nr ani scursi	rata redev	val act redev	val drepturi cedate	val act teren	rata act ter	val terminala	val p teren	val totala
1	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	84.88	93.37	84.88
2	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	77.17	93.37	77.17
3	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	70.15	93.37	70.15
4	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	63.77	93.37	63.77
5	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	57.98	93.37	57.98
6	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	52.70	93.37	52.70
7	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	47.91	93.37	47.91
8	1.1088	0.00	0.00	93.4	1.1	43.56	93.37	43.56
9	1.1088	0.00	0.00	98.0	1.1	41.58	93.37	41.58
10	1.1088	0.00	0.00	102.9	1.1	39.69	93.37	39.69
11	1.1088	0.00	0.00	108.1	1.1	37.88	98.04	37.88
12	1.1088	0.00	0.00	113.5	1.1	36.16	102.94	36.16
13	1.1088	0.00	0.00	119.2	1.1	34.52	108.09	34.52
14	1.1088	0.00	0.00	125.1	1.1	32.95	113.49	32.95
15	1.1088	0.00	0.00	131.4	1.1	31.45	119.17	31.45
16	1.1088	0.00	0.00	138.0	1.1	30.02	125.12	30.02
17	1.1088	0.00	0.00	144.8	1.1	28.66	131.38	28.66
18	1.1088	0.00	0.00	152.1	1.1	27.35	137.95	27.35
19	1.1088	0.00	0.00	159.7	1.1	26.11	144.85	26.11
20	1.1088	0.00	0.00	167.7	1.1	24.92	152.09	24.92
21	1.1088	0.00	0.00	176.1	1.1	23.79	159.69	23.79
22	1.1088	0.00	0.00	184.9	1.1	22.71	167.68	22.71
23	1.1088	0.00	0.00	194.1	1.1	21.68	176.06	21.68
24	1.1088	0.00	0.00	203.8	1.1	20.69	184.87	20.69
25	1.1088	0.00	0.00	214.0	1.1	19.75	194.11	19.75
26	1.1088	0.00	0.00	224.7	1.1	18.85	203.82	18.85
27	1.1088	0.00	0.00	235.9	1.1	18.00	214.01	18.00
28	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	17.18	224.71	17.18
29	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	15.62	235.94	15.62
30	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	14.20	247.74	14.20
31	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	12.91	247.29	12.91
32	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	11.73	247.29	11.73
33	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	10.67	247.29	10.67
34	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	9.70	247.29	9.70
35	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	8.82	247.29	8.82
36	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	8.01	247.29	8.01
37	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	7.29	247.29	7.29
38	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	6.62	247.29	6.62
39	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	6.02	247.29	6.02
40	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	5.47	247.29	5.47
41	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	4.98	247.29	4.98
42	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	4.52	247.29	4.52
43	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	4.11	247.29	4.11
44	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	3.74	247.29	3.74
45	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	3.40	247.29	3.40

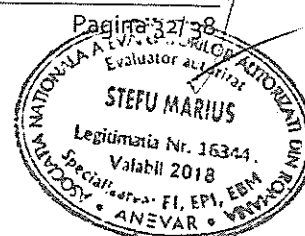


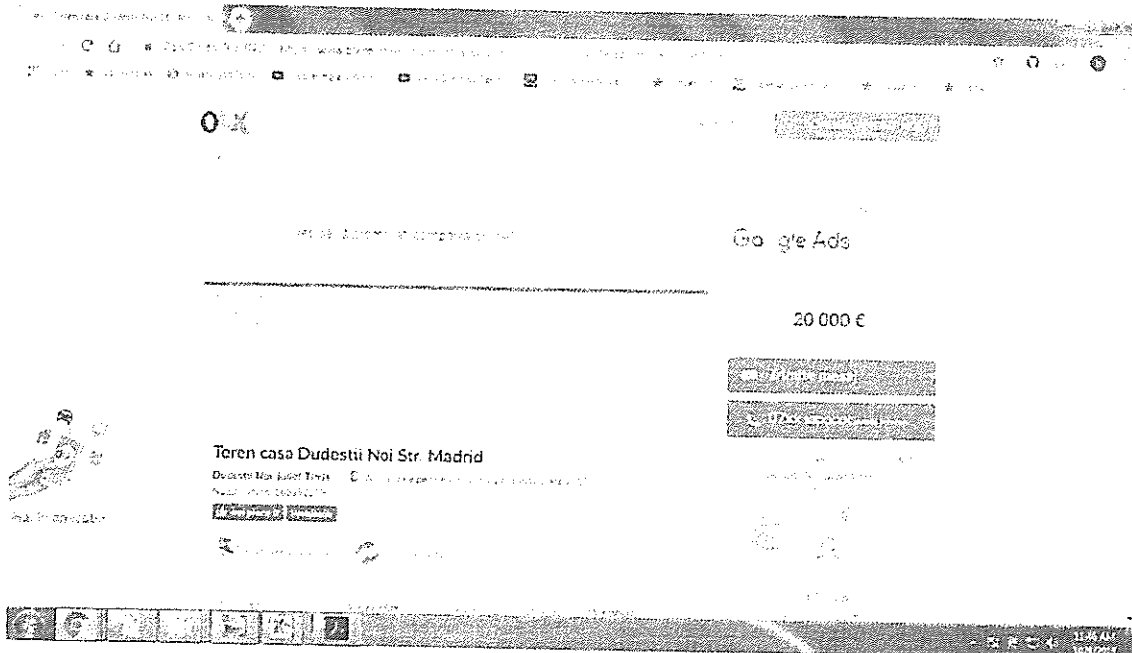
46	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	3.09	247.29	3.09
47	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	2.81	247.29	2.81
48	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	2.55	247.29	2.55
49	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	2.32	247.29	2.32
50	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	2.11	247.29	2.11
51	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.92	247.29	1.92
52	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.74	247.29	1.74
53	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.59	247.29	1.59
54	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.44	247.29	1.44
55	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.31	247.29	1.31
56	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.19	247.29	1.19
57	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	1.08	247.29	1.08
58	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.98	247.29	0.98
59	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.90	247.29	0.90
60	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.81	247.29	0.81
61	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.74	247.29	0.74
62	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.67	247.29	0.67
63	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.61	247.29	0.61
64	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.56	247.29	0.56
65	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.51	247.29	0.51
66	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.46	247.29	0.46
67	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.42	247.29	0.42
68	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.38	247.29	0.38
69	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.35	247.29	0.35
70	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.31	247.29	0.31
71	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.29	247.29	0.29
72	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.26	247.29	0.26
73	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.24	247.29	0.24
74	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.21	247.29	0.21
75	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.19	247.29	0.19
76	1.1088	0.00	0.00	247.7	1.1	0.18	247.29	0.18

valoare posibila de
tranzactionare teren

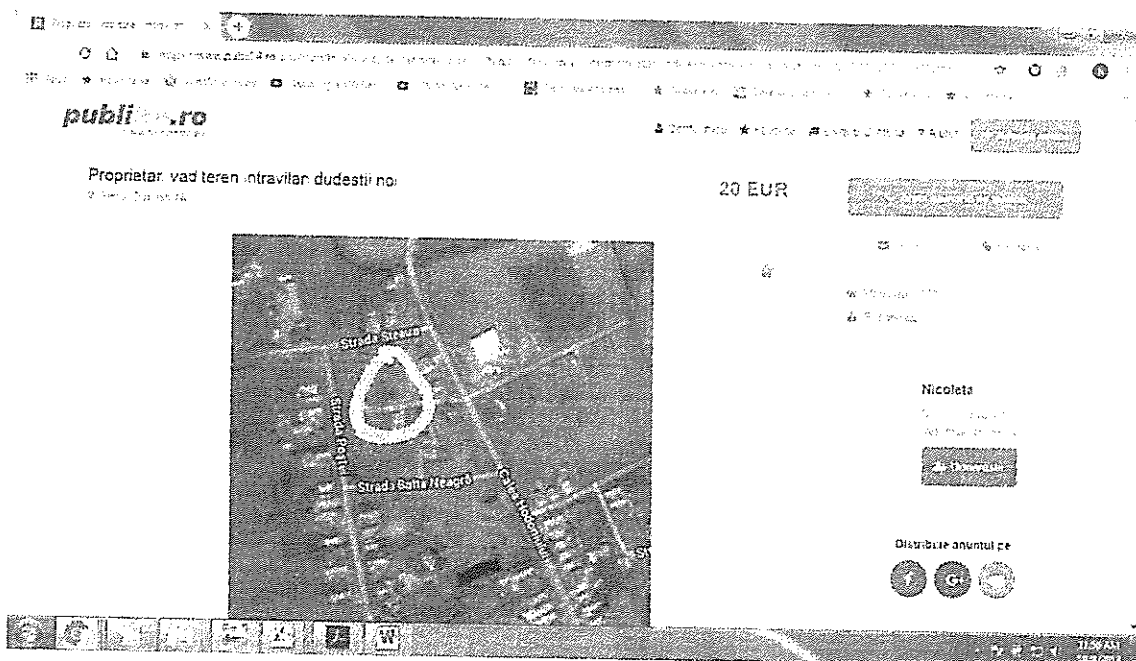
0.18 Lei/mp

53 Lei





<https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-dudestii-noi-str-madrid-IDbifV3.html#d18379857f>



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vad-teren-intravilan-dudestii-noi/7808637570616350.html>



publi24.ro

vand teren in dudestii noi

25 EUR

Specificatii

Suprafata terenului: 174 m²

Descriere Imobiliar

Imobiliar situat in zona 174 mp teren construit in dudestii noi, suprafata terenului 174 mp. Verificati pe terenul construit.

Anunturi recomandate

FOR SALE, FOR SALE, TEREN DE VANZARE, TEREN DE VANZARE

daycom_bo

Distribuiți anunțul pe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-dudestii-noi/7b01657f7f6b6553.html>

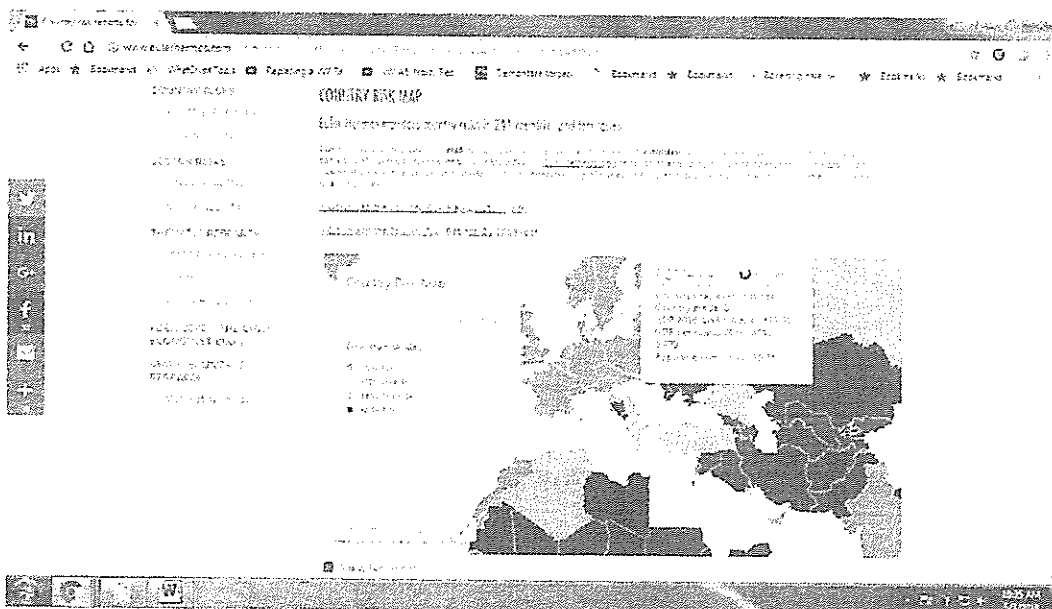
Titluri de stat - rate de referință (fixing)

Tip de titlu	6 luni	12 luni	3 ani	5 ani	10 ani	15 ani	20 ani	25 ani	30 ani	35 ani	40 ani
02.05.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
10.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
27.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
26.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
25.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
24.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
23.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
20.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
19.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22
18.04.2018	4.42	4.50	4.58	4.66	4.74	4.82	4.90	4.98	5.06	5.14	5.22

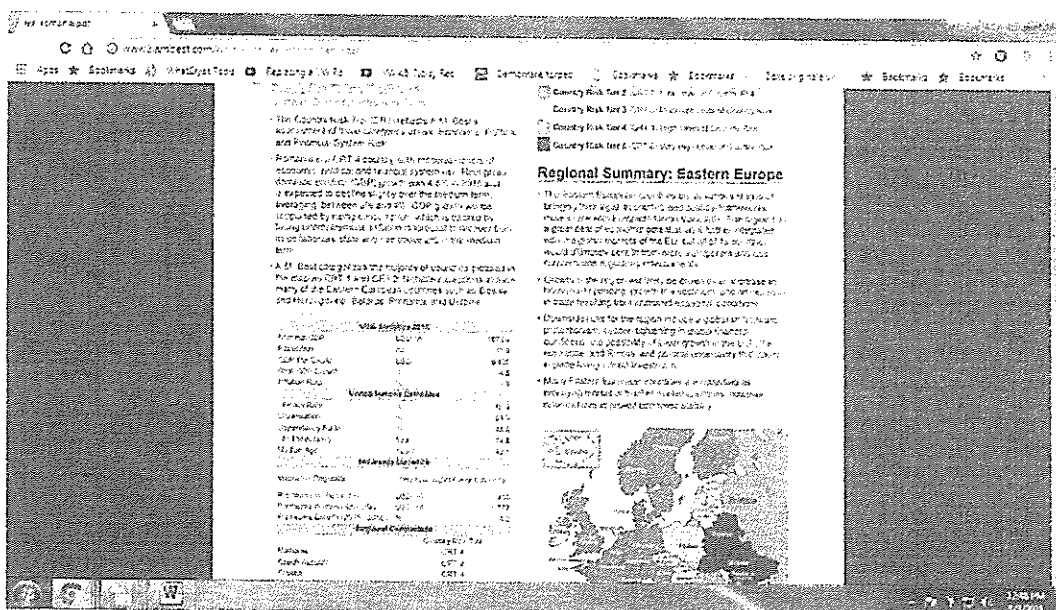
Seriile disponibile în baza de date interactivă

[http://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-\(fixing\)-6332.aspx](http://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-(fixing)-6332.aspx)

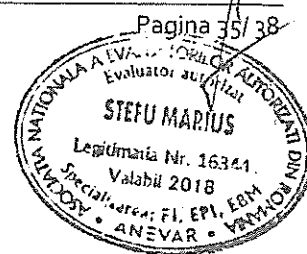


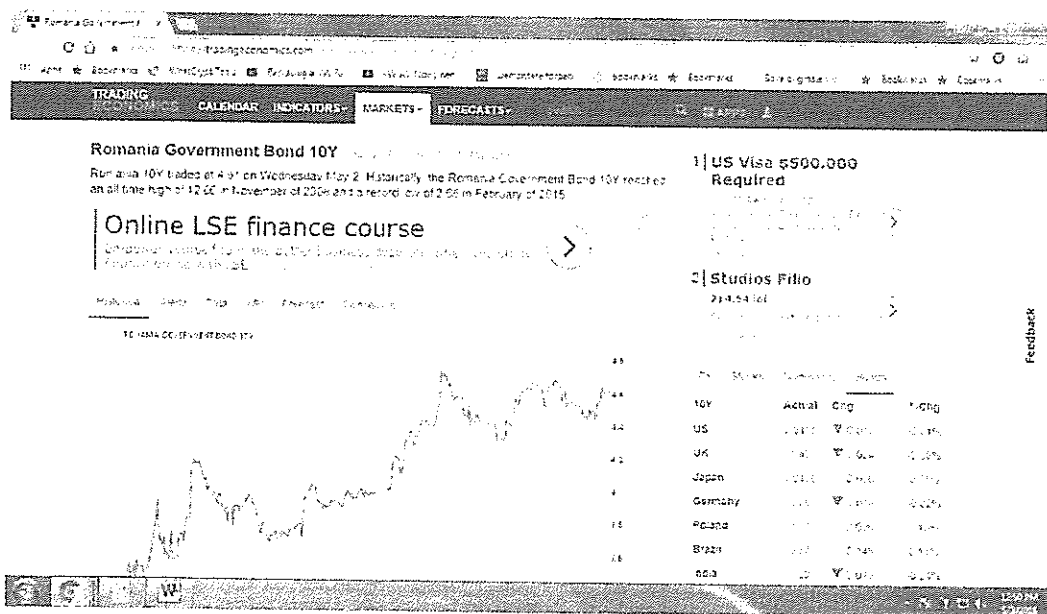


<http://www.eulerhermes.com/economic-research/country-risks/Pages/country-reports-risk-map.aspx#map>

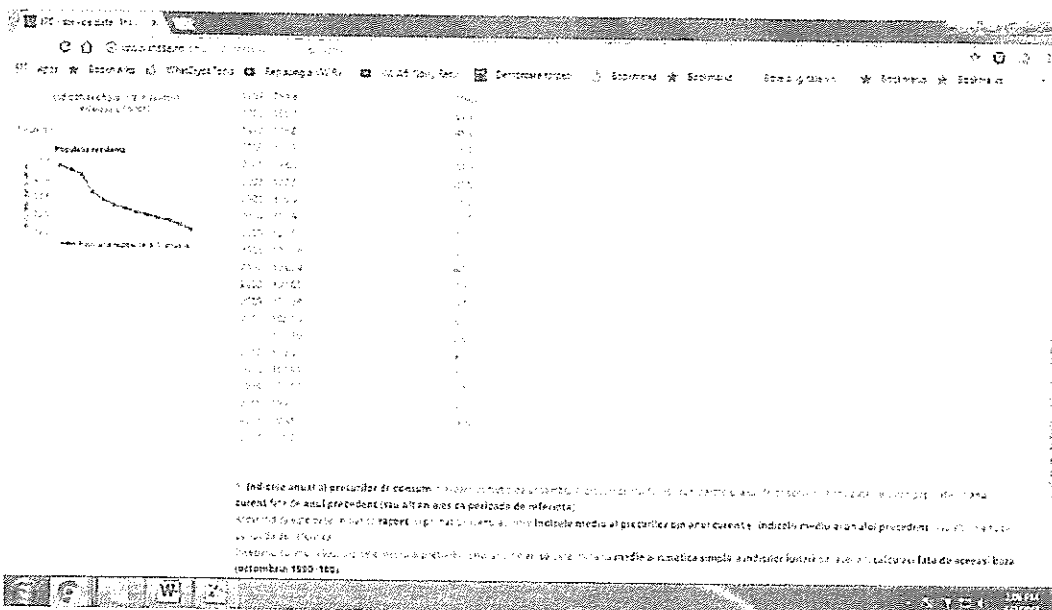


<http://www3.ambest.com/ratings/cr/reports/romania.pdf>



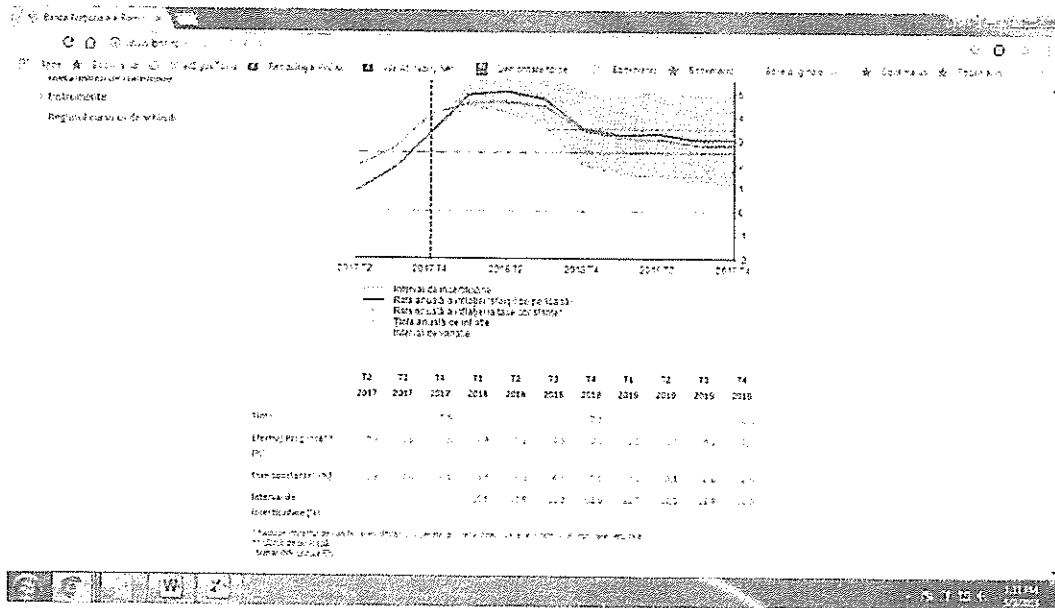


<https://tradingeconomics.com/romania/government-bond-yield>

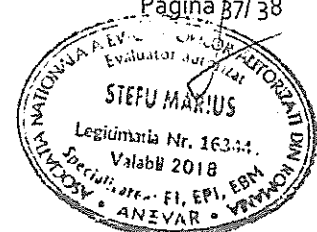


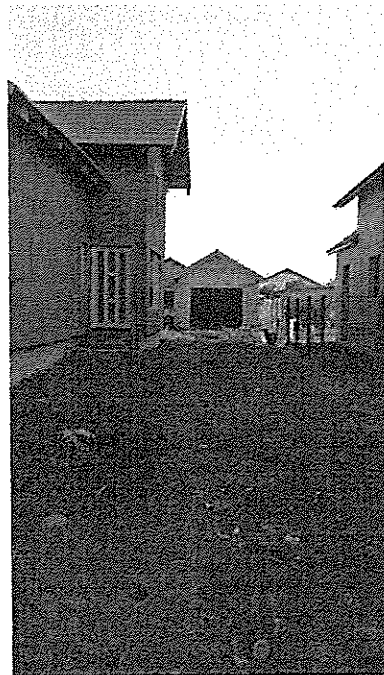
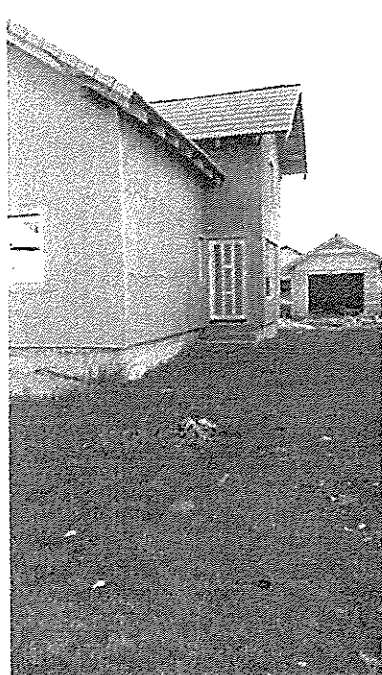
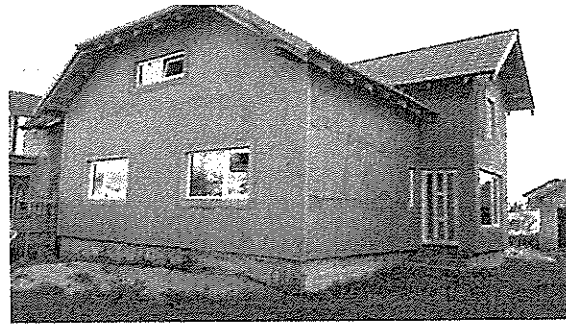
<http://www.insse.ro/cms/ro/content/ipc-serii-de-date>





<http://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152.aspx>







ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI

Județul Timiș, 307041, Dudeștii Noi, Calea Becicherecului, nr. 29
Tel.-fax: 0256/378020, 0256/378294
e-fax: 0356/816494

www.primariadudestinoi.ro, www.pcdn.ro
primariadudestinoi@yahoo.com



Nr. 510 din 15 FEB 2013

CONTRACT

PRIVIND ATRIBUIREA ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ ȘI CONCESIONAREA UNEI
SUPRAFETE DE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE
ÎN TEMEIUL LEGII 15/2003

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA DUDEȘTII NOI, cu sediul în Dudeștii Noi str. Calea Becicherecului nr. 29,
jud. Timiș, cod fiscal 16561131, reprezentată prin dl. primar Alin-Adrian NICA, pe de o parte,
în calitate de concedent.

Și

Domnul **Cristian-Daniel TOADER**, CNP 1940428350026, legitimat prin C.I.seria
T.M nr. 974264 , eliberată la data de 16.05.2012 de S.P.C.L.E.P Timișoara, fiul lui Ionel-Daniel
și Viorica, în calitate de concesionar.

II . OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului cu
nr. cadastral 401443, descris de C.F. nr. 401443 comuna Dudeștii Noi în suprafață totală de 702 mp.,
din care în folosință gratuită pe durata existenței construcției suprafața de 300 mp., iar diferența de
402 mp. în concesiune.

ART.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul – verbal
anexat la prezentul contract.

III . TERMENUL CONCESIUNII

ART.3. Durata concesiunii este pe perioada existenței construcției cu posibilitatea cumpărării terenului la finalizarea edificării construcției începând de la data perfectării prezentului contract.

IV . PREȚUL

- ART.4.** (1) Pentru anul 2013 prețul concesiunii este de 0,85 lei/mp./an.
(2) Valoarea concesiunii se modifică anual prin Hotărâre de Consiliu Local.

V. PLATA PREȚULUI

ART.5. (1) Plata prețului se face la casieria Primăriei sau în contul nr. RO08TREZ62121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara, având ca termene de plată 31 martie pentru jumătate din valoare totală a concesiunii și 30 septembrie pentru cealaltă jumătate.

(2) Neplata , sau plata cu întârziere a acestei obligații, conduce la plata penalităților de întârziere de 0,1% /zi și retragerea concesiunii, drept pe care și-l rezervă concedentul.

VI . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART.6.

(1) Concesionarul se obligă să înceapă edificarea unei locuințe proprietate personală în timp de 1 an de la data perfectării prezentului contract. Dacă după 1 an concesionarul nu poate face dovada obținerii autorizației de construire, atunci Comuna Dudeștii Noi poate rezilia contractul unilateral.

(2) Concesionarul se obligă să finalizeze edificarea unei locuințe proprietate personală în termenul prevăzut în autorizația de construire emisă în acest sens.

(3) Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe durata contractului și să despăgubească concedentul pentru pagubele produse din culpa sa. Obiectul concesionat va fi restituit concedentului la încetarea concesiunii, gratuit și liber de orice sarcini.

(4) Concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate evidentele și informațiile solicitate.

(5) Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul liber de orice sarcini și să indice care este locația, conform planurilor de dezvoltare zonală aprobate.

VII . RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.7.

(1).Pentru nerespectarea termenelor prevăzute la cap. V , art. 5 alin. (2) și cap. VI art. 6 alin. (1) și (2), concedentul va anula prezentul contract prin act administrativ – Dispoziția Primarului.

(2).Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite în prezentul contract, părțile datorează penalități în limitele reglementate de actele normative în vigoare ori de cele convenite de comun acord .

(3).Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite de penalități.

(4).Forța majoră apără de răspundere.

VIII . LITIGII

ART.8. Litigiile de orice fel, care apar din executarea prezentului contract, se vor încerca a fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va apela la instanța competentă de drept comun.

IX . ALTE CLAUCZE

ART.9.

(1).Concesionarul își va putea manifesta intenția de a cumpăra cu prioritate suprafața care face obiectul concesiunii, împreună cu cea atribuită în mod gratuit, după finalizarea edificării construcției, în baza unui raport de evaluare efectuat de un expert evaluator.

(2).Cererea de cumpărare se va supune aprobării Consiliului Local împreună cu raportul de evaluare și un extras de carte funciară cu care se va dovedi existența construcției.

(3).Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile legale în materie și ale Legii 15/2003, modificările și completările ulterioare.

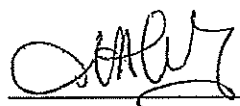
ART.10. Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru organele de control.

CONCEDENT,

Comuna Dudeștii Noi,
reprezentată prin

Primar,
Alin- Adrian NICA

Avizat,
Secretar,
Jur. Nicolae GEHL




L.S.



CONCESIONAR,

Cristian-Daniel TOADER





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

Nr. cerere 184921
Ziua 04
Luna 09
Anul 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401443 Dudestii Noi



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Dacia, Nr. 11, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401443	702	Constructia C1 inscisa in CF 401443-C1; Constructia C2 inscisa in CF 401443-C2; teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173133 / 10/12/2010	
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primaria dudestii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi timis);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
1) COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudestii Noi, inscisa prin incheierea nr. 130345 din 15/09/2010; pozitie transcrisa din CF 401129/Dudestii Noi, inscisa prin incheierea nr. 130345 din 15/09/2010;	

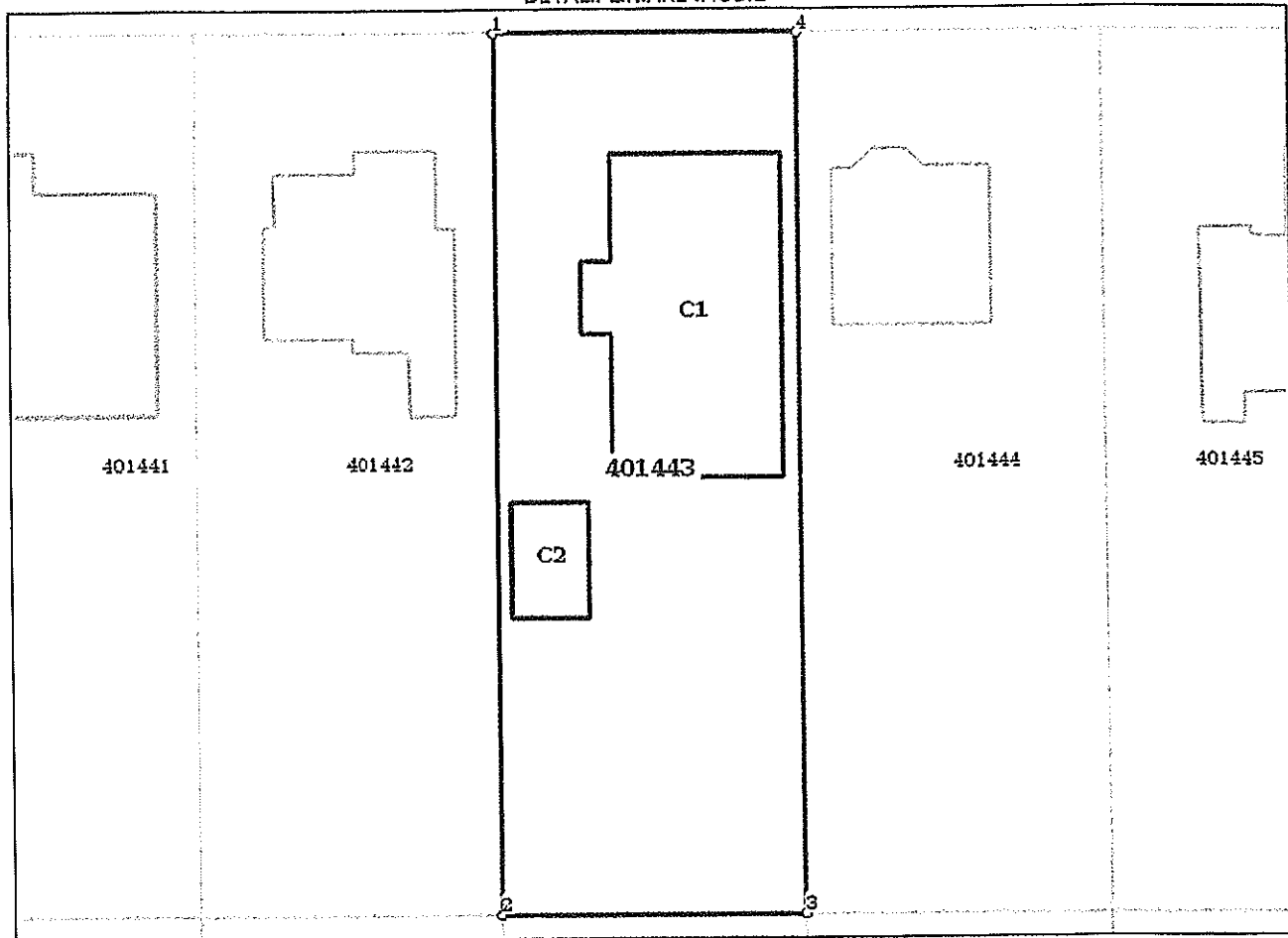
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
183418 / 14/11/2013	
Act Administrativ nr. 510, din 15/02/2013 emis de PRIMARIA DUDESTI NOI;	
C3	folosinta gratuita asupra 300 mp. in vedere construirii unei locuinte, pe durata existentei constructiei A1
1) TOADER CRISTIAN DANIEL	
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 402 mp. pe durata existentei constructiei A1
1) TOADER CRISTIAN DANIEL	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401443	702	teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	702	403/1/1; 403/2;407/2; 408	89	-	teren intravilan împrejmuit partial cu gard de plasa si gard de beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.0
2	3	15.6
3	4	45.0
4	1	15.6

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 274.5 RON, -Chitanța internă nr.5099648/04-09-2018 în suma de 274.5, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242, 261.

Data soluționării,
19-09-2018

Asistent Registrator,
MIHAELA OSZLONYAI

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere 204108
Ziua 28
Luna 09
Anul 2018



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401443-C1 Dudeștii Noi

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	401443-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str Dacia, Nr. 11, Jud. Timis	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:172 mp; casa P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
184921 / 04/09/2018	
Act Administrativ nr. 259, din 23/08/2018 emis de primaria comunei Dudeștii Noi; Act Administrativ nr. 5908, din 24/08/2018 emis de primaria comunei Dudeștii Noi; Act Administrativ nr. 9, din 19/03/2014 emis de primaria comunei Dudeștii Noi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 20, din 24/08/2018 emis de DRAGU SIMONA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 39, din 15/12/2017 emis de MARCUS CONSTANTIN; Act Administrativ nr. 228647, din 09/11/2017 emis de ocpi timis;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) TOADER CRISTIAN-DANIEL	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 401443-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	401443-C1	construcții de locuințe	151	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:151 mp; S. construită desfasurata:172 mp; casa P

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/09/2018, 13:52