



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 60 din 26.06.2019

**privind scoaterea la licitație a terenului înscris în C.F. nr.400382
din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, situat pe str.Tineretului, nr.1**

Ținând cont de necesitatea creșterii veniturilor la bugetul local și de dezvoltare a comunei,

având în vedere prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) art. 7 alin. (2), din Codul civil,
- c) Hotărârii Consiliului Local nr. 31/2010 privind aprobarea Regulamentului de desfășurarea licitației publice pentru vânzarea unor terenuri din patrimoniul privat al comunei,

analizând raportul de evaluare nr.61/VZ/2019, realizat de evaluator autorizat ANEVAR Chelu Adrian Claudiu, legitimat cu legitimația nr.11300,

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.4197/2019, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate a primarului, înregistrat sub nr.4196/2019,

- c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, JUREX, URDES ale Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi,

- d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 45 alin. (3), art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. - Se însușește raportul de evaluare nr. 61/VZ/2019, cuprins în *anexa nr. 1*, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

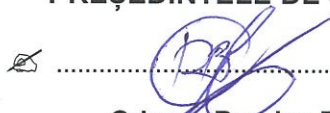
Art. 2. - Luând în considerare valoarea de vânzare recomandată de evaluator, se aprobă scoaterea la licitație pentru vânzare a terenului înscris în C.F. nr.400382 Dudeștii Noi din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, situat la următoarea adresă, str.Tineretului, nr.1, descris conform *anexei nr.2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Licitația pentru vânzarea terenului descris la art. 2 se va desfășura în baza *Regulamentului pentru desfășurarea licitației publice în scopul vânzării de terenuri proprietatea comunei Dudeștii Noi*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 31/2010, cu modificările și completările ulterioare, prevăzut în *anexa nr. 3*, care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 bunurilor imobile descris la art. 2 către câștigătorul licitației.

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

Art. 6. - Prin intermediul secretarului comunei, se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, prezenta hotărâre, prefectului județului Timiș, primarului comunei și se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,	<u>Contrasemnează:</u>
	SECRETARUL COMUNEI
Grigore-Bogdan RIȘCO	DUDEȘTII NOI
	
	Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotararea Consiliului Local a fost adoptata cu 13 voturi pentru, 0 voturi impotriva, 0 voturi abtinere din totalul de 13 consilieri prezenti.

Anexa nr. 2
la H.C.L. nr. 60 din 26.06.2019

Tabelul cu terenul care va fi scos la licitație și valoarea de vânzare recomandate de evaluator

Nr. crt.	Nr. carte funciară, nr. cadastral	Adresa	Suprafața	Valoare de vânzare recomandată de evaluator
1.	400382, nr. cadastral Cc404, 405/1,406,407/1/40, comuna Dudeștii Noi	Dudeștii Noi,	600 m ²	11.400 euro (53.916.30 lei) + TVA

Regulament pentru desfășurarea licitației publice în scopul vânzării de terenuri proprietatea comunei Dudeștii Noi

Cap. 1. Informații generale

Art. 1. - Licitarea se va desfășura la data și locul, stabilite prin dispoziția primarului.

Art. 2. - Înscrierea la licitație se va face conform calendarului stabilit prin dispoziția primarului, la sediul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, situat la adresa Calea Becicherecului, nr. 29.

Art. 3. - Au dreptul să participe la licitație toate persoanele fizice sau juridice care au achitat taxa și garanția de participare, denumit în continuare ofertant.

Art. 4. - Licitarea este organizată de către o comisie de licitație formată din minim 3 membri numită de primarul comunei prin dispoziție, denumită în continuare „comisie”.

Cap. 2. Calendarul licitației

Art. 5. - Activitățile procesului de licitație precum și calendarul de desfășurare al licitației vor fi adoptate prin dispoziția primarului.

Cap. 3. Condiții de participare

Art. 6. - În vederea participării la licitație ofertantul, trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

- a) să achite taxa de participare la licitație în cuantum de 400 lei la casieria instituției, dovada plății făcându-se cu chitanță;
- b) să plătească garanția de participare la licitație în cuantum de 5.000 la casieria instituției, dovada plății făcându-se cu chitanță;
- c) să depună în copie următoarele documente: actul de identitate sau certificatul de înregistrare fiscală, după caz, chitanțele care atestă plata taxei de înscriere, și a garanției de participare, actul autentic de reprezentare, în cazul în care persoana care licitează este un împuternicit al ofertantului.

Art. 7. - Nu se pot înscrie la licitație persoanele fizice sau juridice care au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare desfășurate de către comuna Dudeștii Noi și nu au încheiat contract cu comuna Dudeștii Noi.

Cap. 4. Desfășurarea licitației

Art. 8. - Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

- a) se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, și a documentației pentru licitație;
- b) se verifică identitatea ofertanților sau a împuterniciților acestora în baza actelor de identitate și a împuternicirilor notariale, după caz;
- c) se semnează de către fiecare ofertant tabelul de participare;
- d) participanții la licitație vor fi invitați, începând cu ora stabilită prin dispoziția primarului, în sala de licitație unde fiecare participant va primi o mapă care va conține regulamentul de desfășurare a licitației, un carton cu un număr unic ce va fi folosit la identificarea licitatorului și alte materiale de prezentare a suprafețelor scoase la licitație.

Art. 9. - Licitarea va urma următorii pași în mod repetitiv până la terminarea tuturor parcelelor scoase la licitație:

- a) comisia va supune licitației, pe rând, fiecare parcelă anunțând de fiecare dată numărul cadastral, strada, nr. poștal suprafața parcelei și prețul de pornire fără TVA ;
- b) ofertanții vor licita prin ridicarea cartonului și anunțarea sumei licitate, pasul minim de licitare fiind de 500 de lei pentru vânzare și 50 de lei/an pentru concesiune;
- c) licitația continuă până ce nici un ofertant nu mai supralicitează;
- d) terenul se adjudecă celui care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă a aceluiași preț de către președintele comisiei și rostirea cuvântului „adjudecat”;
- e) comisia va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare, unul pentru Primărie și unul pentru ofertant.
- f) La prețul adjudecat se adaugă conform legii taxa pe valoarea adăugată (T.V.A.)

Art. 10. - Numărul minim de pași după care se poate adjudeca o parcelă este de 3 pași. În cazul în care pentru un anumit lot nu este îndeplinită această condiție, se reia licitația de la prețul de pornire la sfârșitul licitației după parcurgerea tuturor celorlalte parcele scoase la vânzare/ concesiune. Dacă nici atunci această condiție nu este îndeplinită parcela se adjudecă de ofertantul care a oferit cel mai mare preț, dar minim prețul de la care începe licitația

Cap. 5. Încheierea contractelor

Art. 11. - În cazul vânzării de teren, părțile se vor prezenta în termen de maxim 25 de zile lucrătoare după adjudecare, la un birou notarial în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare.

Art. 12. - În cazul concesiunii de teren, câștigătorul licitației se va prezenta în termen de 25 de zile lucrătoare după adjudecare la Primărie pentru încheierea contractului de concesiune.

Art. 13. - Plata integrală sau a unui avans de 30% din suma licitată înscrisă în procesul verbal de licitație este o condiție prealabilă încheierii oricărui contract.

Art. 14. - În cazul în care după expirarea celor 25 de zile lucrătoare de la adjudecare câștigătorul licitației nu achită integral ori după caz avansul de minim 30% din suma licitată pentru toate parcelele câștigate, acesta pierde garanția de participare, urmând ca parcela/ parcelele la care nu s-a efectuat plata să se declare disponibile pentru o nouă licitație.

Cap. 6. Restituirea garanției și modalități de plată

Art. 15. - (1) După încheierea licitației taxa de participare nu se restituie ofertantului.

(2) Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației, respectiv anunțuri publicitare, machete, materiale de prezentare, cheltuieli materiale, furnituri de birou, etc..

Art. 16. - Ofertanților care nu au adjudecat nici o parcelă li se va restitui garanția de participare imobilizată la în contul comunei Dudeștii Noi, această operațiune făcându-se începând cu a doua zi lucrătoare de după licitație în baza unei cereri, de la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi.

Art. 17. - Ofertanților care și-au adjudecat cel puțin o parcelă li se va reține garanția de participare în cuantumul unei plăți parțiale, ca avans, din prețul licitat de aceștia.

Art. 18. - (1) Plata valorii adjudecate se va putea face integral sau în 24 rate lunare achitându-se un avans de 30% din valoarea adjudecată.

(2) Adjudecatarul are posibilitatea în cazul opțiunii pentru plata în rate de a achita în avans, integral, suma rămasă de plată

Art. 19. - În cazul plății în rate, adjudecatarul plătește și o dobândă anuală egală cu dobânda de referință a Băncii Naționale a României la un an, valabilă în ziua plății, la care se adaugă 2%. Dobânda se aplică la suma rămasă de achitat la momentul plății. (De ex.: dobânda de referință BNR la un an este de 1,75%. Atunci dobânda percepută este de $1,75+2 = 3,75\%$ pe an)

Art. 20. - Pentru adjudecatarii care optează pentru plata în rate a diferenței de 70% din valoarea adjudecată, se va întocmi, la cerere, cu caracter orientativ, un grafic lunar de achitare al ratelor, după ce se va achita un avans de 30% din valoarea adjudecată.

Art. 21. - După achitarea de către adjudecatari a unui avans de 30% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului autentic la notar.

Art. 22. - Pentru diferența de 70% plus dobânda 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.

Art. 23. - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare acesta este obligat 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 va solicita rezilierea contractului de plin drept, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată.

Art. 24. - În cazul în care se va proceda la rezilierea contractului sumele care au fost plătite se vor returna adjudecatarului în cauză, reținându-se din acestea cuantumul garanției de participare, dobânzile și penalitățile de întârziere precum și cheltuielile prilejuite de procedura de reziliere. Diferența se va restitui adjudecatarului renunțător.

Art. 25. - În cazul opțiunii adjudecatarului pentru plata în rate, clauzele din prezentul regulament care se referă la modul de plată, precum și condițiile acordării acestei facilități, vor fi cuprinse în conținutul contractului autentic de vânzare-cumpărare.

NR. 61/VZ/2019

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZĂRI CORPORALE

**Imobil teren intravilan în suprafață de 600 mp
situat în
Dudeștii Noi,
CF 400382, județ Timiș,
în scopul estimării valorii de piață
în vederea vânzării**

**Utilizator desemnat:
Comuna Dudeștii Noi**

05 Iunie 2019

În atenția: Consiliul Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

Referitor: Evaluarea Imobilizării Corporale teren intravilan conform CF 400382 Dudeștii Noi, situat în Dudeștii Noi, zona rezidențială, județ Timiș aflată în proprietatea Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat, în administrarea operativă a Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat **evaluarea Imobilizării Corporale aflată în patrimoniul Primăriei Comunei Dudeștii Noi, jud. Timiș**. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 31 de pagini și anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu Imobilizările Corporale ce fac obiectul acestui raport.

Valoarea de piață (rotunjită) a **Imobilizării Corporale** evaluată, estimată de evaluator este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

	17,0	euro/mp
echivalent	79,0	lei/mp

Valoare teren rezultată din evaluare:

	10.200	euro
echivalent	48.200	lei

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2019

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2. PREZENTAREA DATELOR	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4. EVALUARE	15
5. REZULTATELE EVALUĂRII	18
6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea si competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2019, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2019.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, evaluatorul certifica faptul ca nu are niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietățile au fost inspectate personal de evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborarii prezentului raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al A.N.E.V.A.R., având incheiata asigurarea de raspundere profesionala la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2019

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro

Evaluator autorizat,

SC TOP SKY VALUATION SRL

Chelu Adrian Claudiu

Director general

Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI

Utilizatorul raportului: Consiliul Local al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activelor imobilizate aflate în Proprietatea Primăria Comunei Dudeștii Noi, domeniul privat în vederea vânzării.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: teren intravilan

Adresa: Dudeștii Noi, strada Tineretului, jud. Timiș

Cod postal: 307041

Identificare cadastrală: TOP/CAD Cc404; 405/1; 406;407/1/40

Carte funciara: CF 400382 Dudeștii Noi, cf vechi 2490

Proprietar: **Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat, în administrarea operativă a Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi;** dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 Data evaluării

Data inspecției: Inspecția a fost realizată de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența reprezentantului Primăria Comunei Dudeștii Noi, în data de 05.06.2019.

Data evaluării: 05.06.2019

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 05.06.2019

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **IUNIE 2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 05.06.2019,

1 Euro = 4,7295 Lei

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: C.F. nr. 400382 Dudeștii Noi. Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de către **reprezentantul primăriei** și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la departamentul juridic al Primăriei Comunei Dudeștii Noi

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc.);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică
- (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către **clientul** imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către **client** o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de **client**, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de **client** și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens, valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu sunt**1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau privatizare****Condiții restrictive:**

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de privatizare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie privatate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – *Cadrul general (IVS – Cadrul general)*

SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 – *Implementare (IVS 102)*

SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*

SEV 104 – *Tipuri ale valorii (IVS 104)*

SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

SEV 400 – *Verificarea evaluării*

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică;
- analiza datelor și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de impozitare a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de impozitare a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată "Teren intravilan" este situată în în Dudeștii Noi, strada Tineretului, județ Timiș. Această adresă se află în zona rezidențială a localității; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

CF 400382 Dudeștii Noi Cc404; 405/1; 406;407/1/40

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri 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 actuală 1/1
	1) COMUNA DUDESTII NOI , domeniu privat
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2490)
B2	In administrarea operativă
	1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2490)
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerație elemente de mobilier.

2.3. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona mixtă, preponderent rezidențială/comercială;
- Unități comerciale: existente;
- Unități de învățământ; Unități medicale: dispensar medical.
- Sedii de bănci: amplasate la distanță mare;
- Instituții de cult: Biserica Ortodoxă Dudeștii Noi;

Utilități:

- Retea de energie electrică: existentă
- Retea de apă: existentă
- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: la 200 m
- Retea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

- Auto: Tineretului. Calitatea rețelilor de transport: drumuri pietruite.
- Trasee suprafață: autobuze
- Stație de autobuz : existente;

2.4. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr. crt	Specificație	CF Dudeștii Noi	CAD/TOP	Suprafața	Front stradal
				mp	
1	Teren intravilan	400382	400382	600	1fs= 20 m

Date generale

- Amplasare în zona rezidențială, acces la drum pietruit:
- Inclinare: plan
- Tip drum de acces: drum pietruit

Utilități, curent, apă

Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator) : nu

Teren în exces (considerat de evaluator) : nu

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	-	-	Cc 404: 405/1;406: 407/1/40	Intravilan extins

2.5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 127/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (residențiale/administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

a. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Dudeștii Noi este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității Dudeștii Noi. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip, rezidențial. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip rezidențial (teren intravilan), piață a carei limită geografică localitatea Dudeștii Noi.

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Dudeștii Noi

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația rezidențială, destinație curți construcții

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Dudeștii Noi;

Ca delimitare a pieței (arcuțul analizat) putem vorbi despre, localitatea Dudeștii Noi.

b. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru teren intravilan cu destinația rezidențială din localitatea Dudeștii Noi.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în localitatea Dudeștii Noi se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii (construibile în principal în servicii, sau ansambluri rezidențiale comune) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse private, este în general pentru Terenurile intravilane în zona rezidențială între 15 EUR /mp și 20 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică care dorește să construiască o clădire rezidențială".

c. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan cu destinația rezidențială sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip rezidențial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile economice generale: dezavantajoase
- Condițiile sociale: neinfluențabile

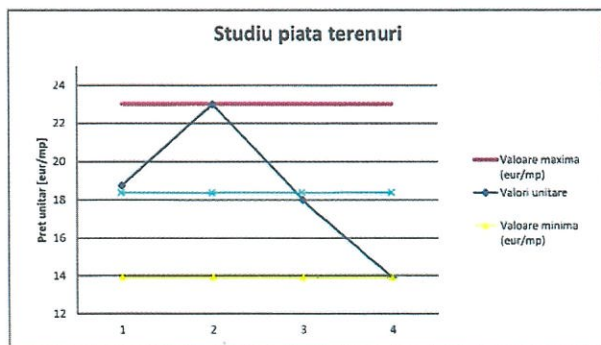
Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /credite: medie

Anexa 2.1. - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana [EUR/mp]	Minim [EUR/mp]	Maxim [EUR/mp]
1	Oferta 1	800	14.990	19	18	14	23
2	Oferta 2	658	15.134	23	18	14	23
3	Oferta 3	1.100	19.800	18	18	14	23
4	oferta 4	900	12.500	14	18	14	23



d. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mica măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în

conditiile actuale de inflatie).

Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supusa evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: **DA** este caracterizată de o cerere în creștere

Piață în declin: **NU**. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor.

Piață a cumpărătorului: **DA**. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: **NU**. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit rezidențial(curți construcții)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate rezidențială(curți construcții)

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către reprezentantul Primăriei Comunei Dudeștii Noi;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de privatitatea imobiliară, privațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirieșilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparației directe.

5. REZULTATELE EVALUĂRII

5.1 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,0	euro/mp
echivalent	79,0	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	10.200	euro
echivalent	48.200	lei

5.2 Reconciliere rezultate ale evaluării. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt:

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietatii există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închirieri; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvata pentru bunul evaluat;

Precizia: se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere;

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre chirii sunt abundente și din surse credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului, aflat în proprietatea **Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat, în administrarea operativă a Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi** la 05.06.2019 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea de piață teren = 10.200 Euro

Valoarea de piață teren = 48.200 Lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

ANEXE

Anexa nr.1 – Harta de localizare si identificare a proprietatii

Anexa nr.2.1. – Centralizator

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin piata

Anexa nr.2.3. – Comparabile

Anexa nr.2.4. - Fotografii

Anexa nr.1 – Harta de localizare și identificare a proprietății

HARTA COMPARABILE



Anexa nr.2.1. Centralizator

Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin comparații directe		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan	10.200	48.200	10.200	48.200

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,0	euro/mp
echivalent	79,0	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	10.200	euro
echivalent	48.200	lei

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin Comparatii Directe

- Teren intravilan, CF 400382 Dudeștii Noi, Dudeștii Noi judetul Timis, – Metoda comparatiei directe				
DATA EVALUARII 05.06.2019				
Specificatie	proprietatea de evaluat	A	B	C
Adresa	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi	Dudeștii Noi
valoare oferta(euro)		10.800	15.000	12.000
Suprafata (mp)	600	600	729	600
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		18	21	20
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare valorică (euro)		-1,80	-2,06	-2,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
transmiterea dr.de propr.	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
condiții de finantare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0	0	0
valoare ajustată (euro)		16	19	18
condiții de vânzare		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
localizare		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
utilități disponibile	curent,apa	curent, apa	curent, apa, canalizare in curs	curent,apa
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
dimensiune, forma in plan		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	18,52	18,00
front stradal, vizibilitate	1fs = 20 m	1fs = 20 m	1fs = 28 m	1fs = 22 m
ajustare procentuală (%)		0%	-5%	-3%
ajustare valorică (euro)		0,00	-0,93	-0,54
valoare ajustată (euro)		16,20	17,59	17,46
raport laturi	0,67	0,67	1,08	0,81
ajustare procentuală (%)		0%	-3%	-3%
ajustare valorică (euro)		0,00	-0,53	-0,52
valoare ajustată (euro)		16,20	17,06	16,94
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,20	17,06	16,94
vecinătăți		inferioara	similar	similar
ajustare procentuală (%)		3%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,49	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,69	17,06	16,94
destinația	rezidențial	similara	similara	similara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		16,69	17,06	16,94

accesibilitatea	buna	inferioara	similar	similar
ajustare procentuală (%)		3%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,50	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		17,19	17,06	16,94
drum acces	pietruit	similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		17	17	17
ajustare totala bruta(euro)		0,99	1,45	1,06
ajustare totala bruta procentuală (%)		5%	7%	5%

1 euro= 4,7295 lei

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuală, este cea care va fi aleasa.

Astfel, valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	17,0	euro/mp
echivalent	79,0	lei/mp

Valoare teren rezultata din evaluare:

	10.200	euro
echivalent	48.200	lei

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

data tranzactiei/ofertei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

transmiterea dr.de propr.

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

condiții de finantare

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

condiții de vânzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

localizare

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceleiasi cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0	0	0

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

utilități disponibile

In functie de utilitatile de care dispun, terenurile se ajusteaza procentual intre 2% si 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

dimensiune, forma in plan

Cu cât terenurile rezidentiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%

front stradal, vizibilitate

În funcție de frontul stradal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	superioara	superioara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -3%

topografie

Nu au fost aplicate ajustări; toate terenurile sunt plane

vecinătăți

În funcție de imobilele care se află în imediată apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	inferioara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva 3%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%

destinația

Nu au fost aplicate ajustări

accesibilitatea

În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	inferioara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva 3%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%

drum acces

În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%

Comparabile terenuri intravilane

Comparabila A

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/7b0164717b6a6751.html>

publi24.ro
o marca rummedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor + Adauga anunt

Carta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Publi24.ro Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren de vanzare

Timisoara, Dudesti Noi Vezi pe harta

18 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 600.0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren in Dudesti Noi Str. livezi, cu C.F. si utilitati, pers fizica 600m, suprafata totala: 600
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

de vanzare 3 parcele pentru duplex sau casa

Gioc

57 760 EUR

oferta, teren pentru bloc zona buziasului-profi

Timisoara

250 000 EUR

proprietar vand teren mosnita noua

Timisoara

70 EUR

proprietar vand teren nadiac, jud.arad

Timisoara

7 000 EUR

0763534817

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1099

Raporteaza

Dna. Andrei Cleona
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f s t e

Conform discutiei cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are 20 m front stradal si drumul este pietruit

Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-construcie-casa/ed8e037d95g2714fe1d34g1f2i262f5i.html>

publi24.ro
o marca rusmedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuită Ajutor Adaugă anunț

Teren pentru construcție casa **15 000 EUR** 0721833251

Timiș, Dudești Noi Vezi pe hartă



3 / 4 publi24.ro

Meșaj Fa oferta

Vizualizări: 224 Răspunde

Camelia Luca
Vezi toate anunțurile
Umurește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului 728,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren pentru constructie casa, 728 mp, 28 m front stradal, in localitatea Dudesti Noi - Timisoara, la aprox 15 km de Timisoara, in zona rezidentiala noua, situat pe o colina, in zona linistita, cu priveliste frumoasa de la inaltime asupra satului, fara vecini in spatele viitoare case, cu cladiri noi in jur. Utilitati, drum pietruit si curent (apa si canalizare in curs). Ideal pentru cei care doresc sa isi construiasca o casa in apropierea orasului (inaveta maxim 15 minute cand este aglomerat).

Vezi detalii pe [www.stimam.ro](#)

Conform discutiei cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are 28 m front stradal si drumul este pietruit

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa/3di1d9f6dd13742e27h9713e1h8gh03h.html>



Contul meu



Mesaje



Favorite



Livrare Gratuită



Ajutor



+ Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele



Toate categoriile



Publi24.ro Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren pentru casa

Timis, Dudestii Noi [Vezi pe harta](#)

12 000 EUR

0731473611

Mesaj

Fa oferta

Vizualizari: 772

Raporteaza

Specificatii

Suprafata terenului 600,0 m² Front stradal 22

Descriere Imobiliare

Vand teren in Dudestii Noi, 600mp, 20 euro/mp, front stradal 22m, persoana fizica, negociabil...tel. 0731473611

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate



de vanzare 3 parcele
pentru duplex sau casa

Giroc

57 760 EUR



oferta, teren pentru bloc
zona buziasului-profi

Timisoara

250 000 EUR



proprietar vand teren
mosnita noua

Timisoara

70 EUR



proprietar vand teren
nadalac, jud.arad

Timisoara

7 000 EUR



Covaci Adrian

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



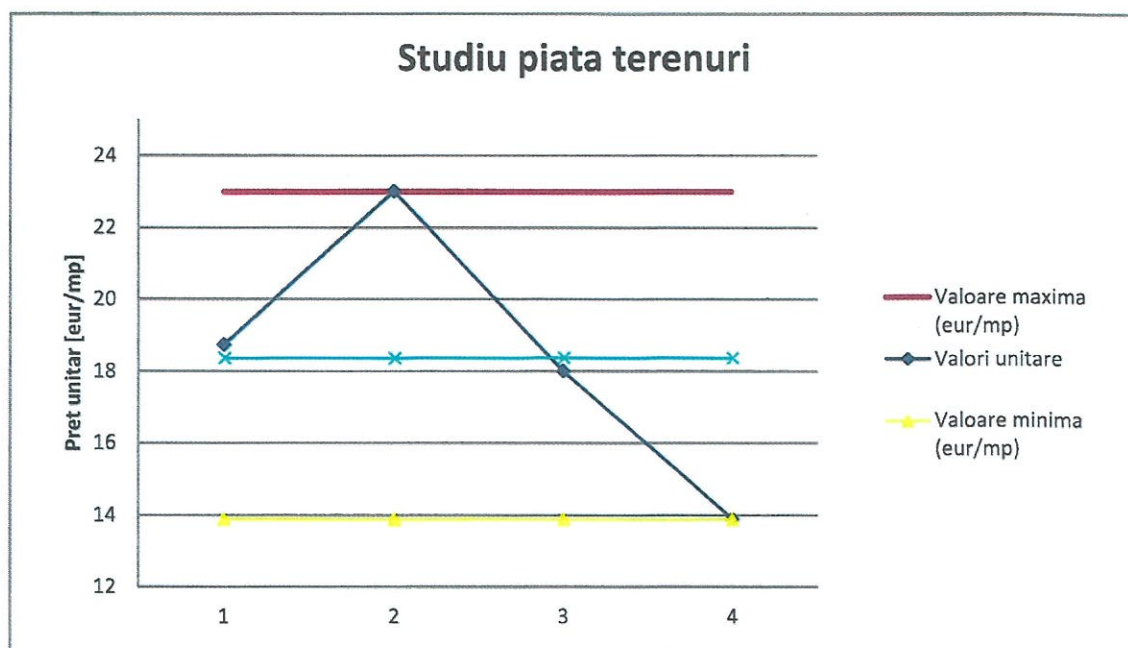
Conform discutiei cu proprietarul s-a stabilit ca terenul are 22 m front stradal, utilitati curent si apa, si drumul este pietruit

Studiu de piata terenuri intravilane

Anexa 2.1. - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	800	14.990	19	18	14	23
2	Oferta 2	658	15.134	23	18	14	23
3	Oferta 3	1.100	19.800	18	18	14	23
4	oferta 4	900	12.500	14	18	14	23





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,
Dana Ababei



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400382 Dudestii Noi

Nr. cerere	112918
Ziua	29
Luna	05
Anul	2019
Cod verificare	
100070205057	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2490

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: CC 404; 405/1;406; 40 //1/40	600	

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, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) COMUNA DUDESTII NOI , domeniu privat
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2490)
B2	In administrarea operativa
	1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2490)

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: Cc 404; 405/1;406; 407/1/40	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

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; 407/1/40	intravilan extins

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
29-05-2019

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
FLAVIA TOLCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



04 JUN. 2019

