



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 22 din 28.02.2020

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401427 Dudeștii Noi
către Nazer Bujor IENCI**

Având în vedere notificarea nr. 4267/06.02.2020 și cererea lui Nazer Bujor IENCI, înregistrată cu nr. 4319/07.02.2020, Contractul de concesiune nr. 1216/2011, raportul de evaluare nr. 08 din 15.01.2020, a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea.

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. 6/2011 privind atribuirea de terenuri tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003, H.C.L. nr. 6/2020 privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 401427 Dudeștii Noi din domeniul privat al comuna Dudeștii Noi ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4663/2020, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 4662/2020, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul favorabil al comisiei de specialitate ECOF, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale 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. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. - (1) Se aprobă vânzarea către Nazer Bujor IENCI, denumit în continuare cumpărător, a terenului proprietate privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Bega, nr. 19, înscris în C.F. nr. 401427 Dudeștii Noi, nr. cadastral 401427, având o suprafață de 622 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 08 din 15.01.2020 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **10.406 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 avansului terenului, se pot perfectă actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

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

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

(5) Contractul de concesiune nr. 1216/2011 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 ultima zi 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. - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

Art. 5. - 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, către Nazer Bujor IENCI, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Ion GOȘA



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri din totalul de 13 consilieri locali prezenți



Raport de evaluare nr.08

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi,
CF 401427, județul Timiș

15.01.2020

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1.INTRODUCERE

1.1.Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- Tip teren construit situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str.Bega nr.19, descriere conform CF 401427 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 401427, categoria de folosinta : Curti – constructii.
- Acces: drum pietruit ;
- Suprafața: 622 mp
- Proprietar: Comuna Dudestii Noi, in administrarea Consiliul Local al Comunei Dudestii Noi.
- Drept de folosinta gratuita asupra 300 mp si drept de concesiune asupra 322 mp pe durata existentei constructiilor in favoarea lui Ienci Nazer Bujor

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 14.01.2020-15.01.2020

Data inspecției/vizionării: 14.01.2020

Data evaluării: 15.01.2020

Data raportului: 15.01.2020

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,7798 la data de 15.01.2020

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Extracția de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 401427 Dudestii Noi	Extracția de pe piață	2.177	10.406

Valoare unitara = 3,5 EUR/mp

$V_{\text{teren}} = 2.177 \text{ Euro echivalent } 10.406 \text{ lei}$

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

Ing.Șuteu Vasile Mircea

Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 154/2007

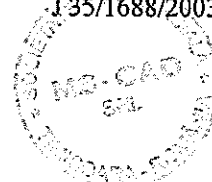
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.

CUI 15601988

J35/1688/2003



CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	5
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)	6
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor.....	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	7
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	9
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	10
4.2.Analiza ofertei	10
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	13
5.Analiza celei mai bune utilizări.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	13
6.Evaluarea proprietății.....	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
7.1.Analiza rezultatelor.....	17
7.2.Concluzia asupra valorii	17
8.Anexe.....	17

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară descrisă în prezentul Raport de Evaluare a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul Raport de Evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către un evaluator autorizat care deține specializarea Verificarea Evaluării „VE”, dovedită cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competențe necesare întocmirii acestui Raport de Evaluare.

Ing. Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI.
- Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.

2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Ienci Nazer Bujor
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

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

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în zona de Est a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041, Str.Bega Nr.19



2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **14.01.2020-15.01.2020**
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **14.01.2020** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **15.01.2020**
- Data raportului: **15.01.2020**

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Extras CF-Anexa nr.1
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro
- Site-ul oficial al Primăriei Ducești Noi
- Informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietarii construcției existente pe teren și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- **Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”** .
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2018 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2018: SEV 103 – Raportare.

2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,7798 lei/1EUR, cursul BNR la 15.01.2020
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

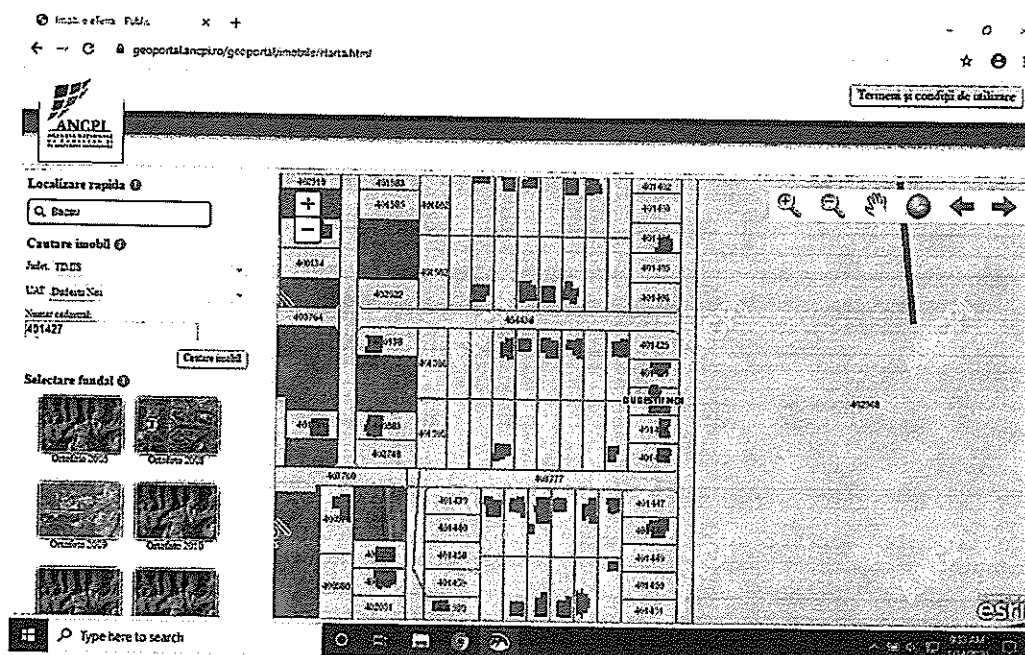
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.

Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudești Noi, județul Timiș.

Comuna Dudești Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînandrei și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.





Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localitatii Dudestii Noi , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren: Comuna Dudestii Noi in administrarea Consiliului Local al Comunei Dudestii Noi

AGATA TILCA NABORU
Bucuresti, Romania

PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401427 Dudestii Noi



100076313173

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	401427	622	Teren imprejmuit; Constructia C1 Inscnsa in CF 401427-C1: teren intravilan imprejmuit cu gard de plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

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

- ✓ Proprietar constructii : Ienci Nazer Bujor ;

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	401427-C1	Loc. Dudești Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:278 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019are suprafata construita 139mp si suprafata desfasurata de 278mp. Cladirea detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
241700 / 07/11/2019	
Act Administrativ nr. R 7377, din 04/11/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala aviz nr.241700, din 07/11/2019 emis de pfa gherasim valentina; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.378, din 26/09/2016 emis de Consiliul Judetean Timis;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) IENCI NAZER-BUJOR	

C. Partea III. SARCINI .

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

- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401427 Dudești Noi -Anexa nr.1
- ✓ Nr.Cadastral: 401427

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 622 m.p , de formă regulata,
Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : drum pietruit
Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica ;

Constructii existente pe teren : casa P+M, zidarie din cărămidă, cu planșeu din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, Sc = 139mp , Scd = 278mp

Proprietar asupra constructiilor : Ienci Nazer Bujor.

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

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

4.ANALIZA PIEȚEI

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

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

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

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

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

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

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 622 mp

3. Aria pieței

Aria de piață este delimitarea geografică sau de localizare a pieței pentru o categorie specifică de proprietăți imobiliare și anume zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în comuna Dudeștii Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 – 1000 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

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

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafața teren (mp)	Pret (Euro)
C1	Dudeștii Noi	Teren cu casă P	822	95.000
C2	Dudeștii Noi	Teren cu casă P+M	600	70.000
C3	Dudeștii Noi	Teren cu casă P+M	1.000	67.990



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-dudestii-noi/4651g226dee7791ge6h0ge3dfh5g1731.html>

publi24.ro
Căutăm și găsim

Contul meu ★ Favorite ● Limbă: Română ▼ Ajutor

Căuta anunțul

Totă județele ▼ Toate categoriile ▼

Publicații Anunțuri Imobiliare De vânzare Căde de vânzare Casa

Casa duduștii noi

Timiș, Dudaștii Noi [Vizualizează harta](#)

95 000 EUR

07-47-412630

Mesaj Fa oferta

Vizualizează 1034

Reportează

Anca Osoian

Vizualizează anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f t w h e

Specificatii

Stadiul construcției	Stadiul construcției	Suprafața terenului	822,0 m ²
Suprafața utilă	300,0 m ²	Suprafața construită	364,0 m ²
Număr camere	4	Număr băi	2
Anul construcției	2010	Încalzire	altă
Structura de rezistență	Selectează	Înveliș acoperiș	Selectează

Descriere Imobiliare

EXCLUSIVITATE: AGENTIE IMOBILIARE SC ANCA BEST IMOBILIARE SRL Va ofera casa parter de vanzare, Dudaștii Noi, poziție excelentă pe strada principală lângă Rus Savitar. Zona este și îngrădita, la doar 10 minute de Timișoara, 15 minute de centre comerciale Hornbach, Auchan, Decathlon.

Teren de 822mp dotat cu toate utilitățile necesare: apă, curent, canalizare, rețea internet Digi în zonă.

Casa se vinde la roșu, înaltă, cu închiderea termopan și învelișul țiglă ceramică brașov de calitate superioară.

Starea construcției se prezintă excelent, cu umare atenției sporite acordate în timpul șantierului detaliilor de execuție.

Suprafața construită a casei este 364mp, iar cea utilă de 300mp, și este compusă din următoarele spații: 3 dormitoare (unul matrimonial), 2 dressing-uri, 2 băi, living, sufragerie și bucatărie open space, cameră, spațiu tehnic, spălatărie, garaj dublu și o terasă acoperită generoasă.

Suprafețele și organizarea spațiului a construcției s-ar preta și unei grădini sau unui azil de bătrâni.

Preț 95.000 euro negociabil

Teren cu suprafața de 822 mp cu casa la roșu în regim de înălțime P, suprafața construită 360 mp, utilități: curent, apă. Preț: 95.000 Euro negociabil



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/proprietar-vand-casa-noua-in-dudestii-noi/85i4f0e548f97gef1348d33139d0963d.html>

Proprietar vand casa noua in duduștii noi

9 Timis, Dudaștii Noi 9 Vezi pe harta

70 000 EUR

0746577733

Mesaj

Fa oferta

Visualizat 327

Raportata

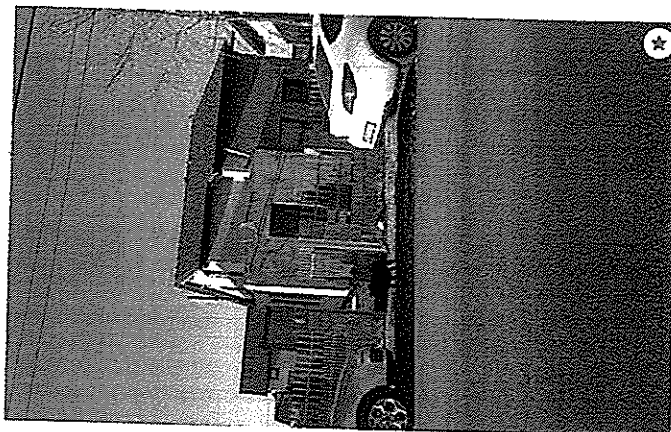


Irina

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Stadiul constructiei	Gri	Suprafata terenului	600,0 m ²
Suprafata utila	150,0 m ²	Suprafata construita	150,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Incalzire	incalzire centralizata	Numar nivele	2

Descriere Imobiliare

Vand casa in Dudaștii Noi in zona rezidentiala, cărămidă, p+m, dar e locuibilă imediat, avand toate utilitățile (nu gaz), parter- living, dormitor, baie, bucătărie (finisata), mansarda- dormitoare, baie, terasa (ne finisata). Teren 600mp, casa 150mp. Pret.70.000euro. Tel.0745577733

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Teren de 600 mp cu casa în regim de inaltime P+M, Scd =230 mp. Preț: 70.000 Euro negociabil.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/casa-p-m-constructie-noua/780964757d6c6350.html>

Casa p+m construcție nouă

Timp Ducești Noi Vezi pe harta

67 990 EUR

15 Imagini

Fa clasa

Vizualizări: 1292

▲ Raportează



adi

Vezi toate anunțurile

Unice.ro

Distribuie anunțul pe



Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd = 150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 67.900 Euro negociabil.

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 622 mp, de formă regulată, situat în zona de Est a localității Ducești Noi. Accesul la proprietate : drum pietruit. Utilități disponibile: rețea de electricitate.

Concluzie: CMBU a terenului în cazul de față este teren construit, cu construcția existentă în prezent.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit Extracția de pe piață.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

6.1. Metoda extracției de pe piață

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Procedura: Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

- contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale).
- construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o deprecieri foarte mică sau chiar nu există deprecieri din nicio cauză.

Restricții: Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Sursa: Appraisal Institute. Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 401427 Dudești Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tablă, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan $Sc = 137mp$, $Scd = 278mp$

Utilități: rețea de curent, apă.

Suprafața parcelei de teren este $S = 622 mp$. Forma parcelei : regulată.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2018-2019 IROVAL București Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietăților imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 822 mp cu oasă la roșu în regim de înălțime P, suprafața construită 360 mp, utilități: curent, apă. Preț: 95.000 Euro negociabil

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	360 mp					
Scd	360, mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS VI	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	112.537,8 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	585,2 lei/mp	1	585,2 lei/mp	491,8 lei/mp	177.035,3 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	131.384,9 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						420.958,0 lei
Cost de înlocuire brut						420.958,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						88.996 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă) , CIN= 89.000 Euro



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/proprietar-vand-casa-noua-in-dudestii-noi/85i4f0e548f97gef1348d33139d0963d.html>

Teren de 600 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =230 mp, construcție la gri. Preț: 70.000 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	115 mp					
Mansarda	115 mp					
Scd	230 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC V2	520,6 lei/mp	1	520,6 lei/mp	437,5 lei/mp	50.310,1 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644,7 lei/mp	1	644,7 lei/mp	541,8 lei/mp	62.302,9 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT30M	309,3 lei/mp	1	309,3 lei/mp	259,9 lei/mp	29.890,3 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	50.364,2 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	8.988,1 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	11.316,4 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1.752,9 lei/buc	1	1.752,9 lei/buc	1.473,0 lei/buc	7.365,1 lei
	DUSLAWC	2.638,4 lei/buc	1	2.638,4 lei/buc	2.217,1 lei/buc	4.434,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	72.687,7 lei
Finisaj scară	SCAMAZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						300.774,7 lei
Cost de înlocuire brut						300.775,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						63.587 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă), CIN= 63.600 Euro



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/casa-p-m-constructie-noua/780964757d6e6350.html>

Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizată, Scd = 150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 67.990 Euro negociabil.

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	75 mp					
Mansarda	75 mp					
Scd	150 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSVI	372,0 lei/mp	1	372,0 lei/mp	312,6 lei/mp	23.445,4 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644,7 lei/mp	1	644,7 lei/mp	541,8 lei/mp	40.632,4 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZPORT30M	309,3 lei/mp	1	309,3 lei/mp	259,9 lei/mp	19.493,7 lei
Învelitoare	INVTIG	434,3 lei/mp	1	434,3 lei/mp	365,0 lei/mp	32.846,2 lei
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	1	92,8 lei/mp	78,0 lei/mp	11.697,5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	117,1 lei/mp	1	117,1 lei/mp	98,4 lei/mp	14.760,5 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1.752,9 lei/buc	1	1.752,9 lei/buc	1.473,0 lei/buc	2.946,1 lei
	DUSLAWC	2.638,4 lei/buc	1	2.638,4 lei/buc	2.217,1 lei/buc	4.434,3 lei
Finisaj	FOBFS	940,2 lei/mp	1	940,2 lei/mp	790,1 lei/mp	118.512,6 lei
Finisaj fațadă	10 cm	253,3 lei/mp	1	253,3 lei/mp	212,9 lei/mp	21.711,4 lei
Finisaj scară	SCAMCZ	3.731,3 lei/buc	1	3.731,3 lei/buc	3.135,5 lei/buc	3.135,5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						293.615,5 lei
Cost de înlocuire brut						293.616,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						62.074 EURO

Uzura fizică estimată : 0 % , CIN= 62.100 Euro

Pe baza informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere a fost stabilită în urma discuțiilor cu agențiile imobiliare care administrează ofertele, aprox 5%)

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	95,000	91,870	360	89,000	2,870	822	3.5
C2	70,000	65,700	230	63,600	2,100	600	3.5
C3	67,990	65,600	150	62,100	3,500	1,000	3.5

Concluzie: În opinia evaluatorului, valoarea unitară a unui teren construit de 622 mp este 3,5 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este: $V_{\text{teren}} = 622 \text{ mp} \times 3,5 \text{ euro/mp} = 2.177 \text{ euro}$, echivalent la 10.406 lei pentru un curs BNR la data evaluării de 4,7798lei/euro;

7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect(concluzia asupra valorii).

7.1.Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect-Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2018 și anume **extracția de pe piață** .

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 401427 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	2.177	10.406

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

7.2.Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

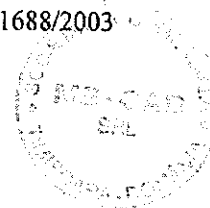
$$V_{\text{teren}} = 2.177 \text{ EUR echivalent } 10.406 \text{ lei}$$

Valorile exprimate nu contin TVA

Ing.Suteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr.16475
Membru Titular ANEVAR



S.C. MS CAD S.R.L.
CUI 15601988
J 35/1688/2003



8.ANEXE

Anexa nr.1-Extras CF
Anexa nr.2 - Fotografii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401427 Dudestii Noi

Nr. cerere	241700
Ziua	07
Luna	11
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401427	622	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 401427-C1; teren intravilan imprejmuit cu gard de plasa

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
1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudestii Noi, inscrista prin Incheierea nr. 130345 din 15/09/2010;	

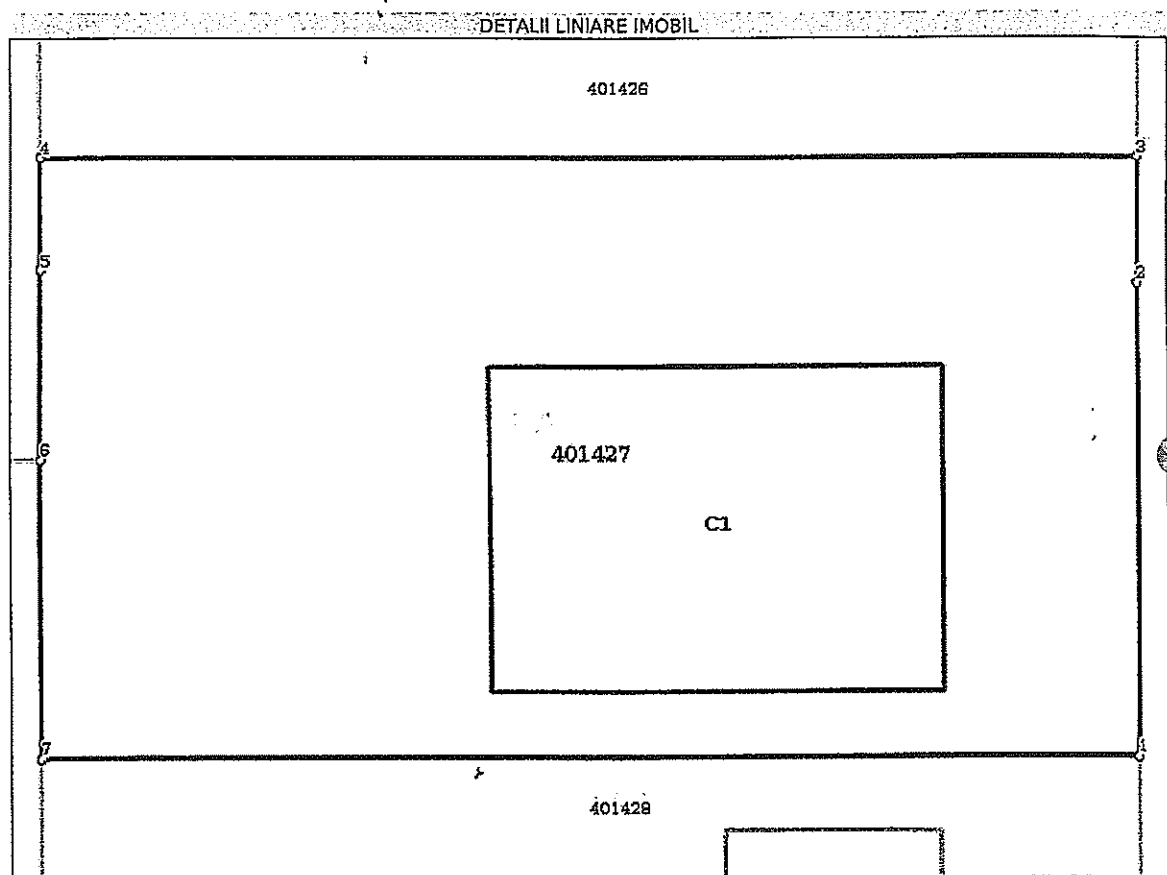
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
64861 / 04/05/2011	
Act Administrativ nr. 1216, din 28/04/2011 emis de dudestii noi;	
C1	Drept de concesiune asupra terenului in suprafata de 322 mp si folosinta gratuita pe durata existentei constructiei asupra 300 mp, in fav.
1) IENCI NAZER-BUJOR	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401427	622	teren intravilan împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	622	403/1/1; 403/2; 407/2; 408	73	-	teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.539
2	3	3.861
3	4	33.821
4	5	3.391
5	6	5.809

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	9.2
7	1	33.821

** 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 314 RON, -Chitanța internă nr.5190491/07-11-2019 în suma de 314, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

03-12-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA-DANIELA ANCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

10 -12- 2019

SECRETAR GENERAL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401427-C1 Ducestii Noi

Nr. cerere	241700
Ziua	07
Luna	11
Anul	2019



100076313173

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	401427-C1	Loc. Ducestii Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:278 mp; Casa famillala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019are suprafata construita 139mp si suprafata desfasurata de 278mp. Cladirea detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
241700 / 07/11/2019		
Act Administrativ nr. R 7377, din 04/11/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala aviz nr.241700, din 07/11/2019 emis de pfa gherasim valentina; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.378, din 26/09/2016 emis de Consiliul Judetean Timis;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IENCI NAZER-BUJOR	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	401427-C1	construcții de locuințe	139	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:278 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019 are suprafata construita 139mp si suprafata desfasurata de 278mp. Cladirea detine certificat de performanta energetica.

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 314 RON, -Chitanța internă nr.5190491/07-11-2019 în suma de 314, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

03-12-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA-DANIELA ANCA

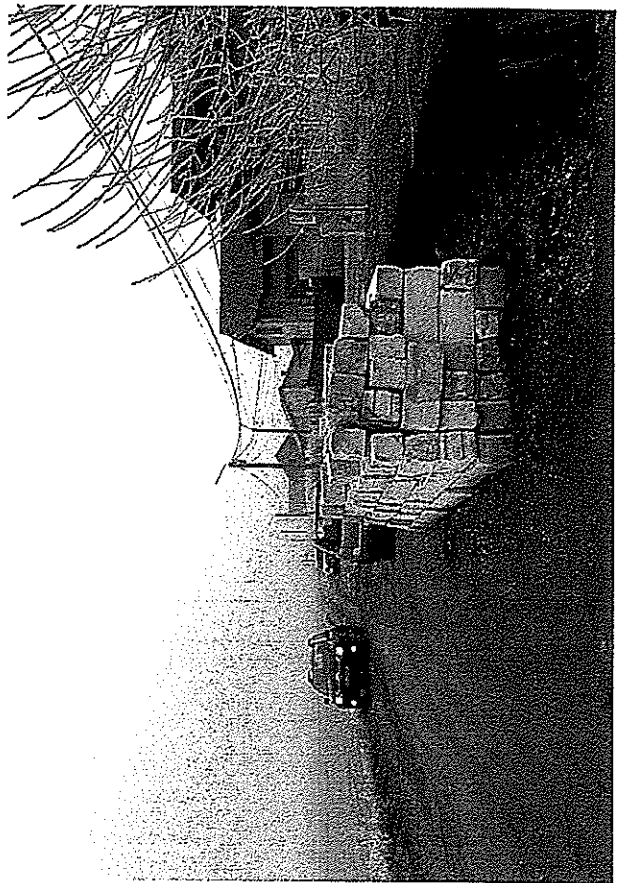
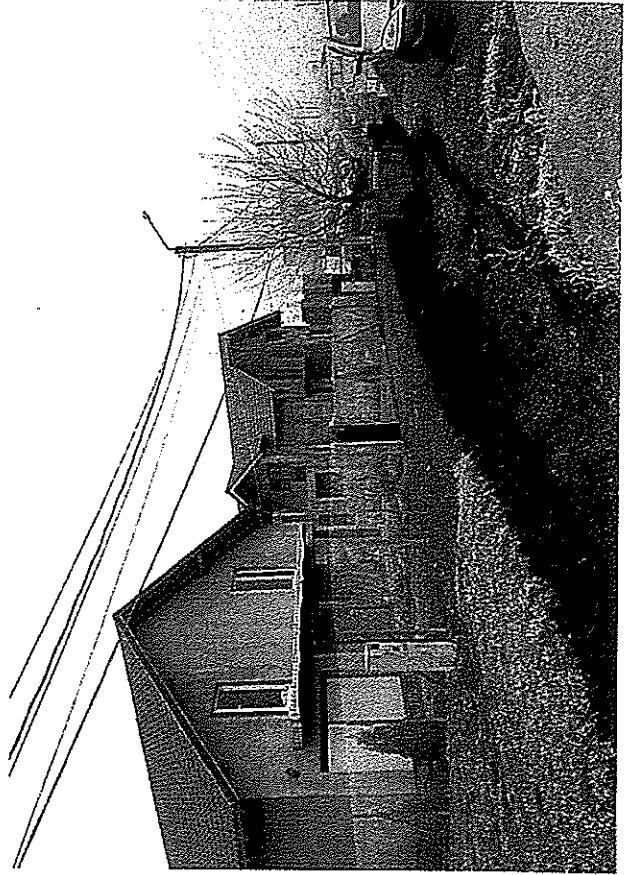
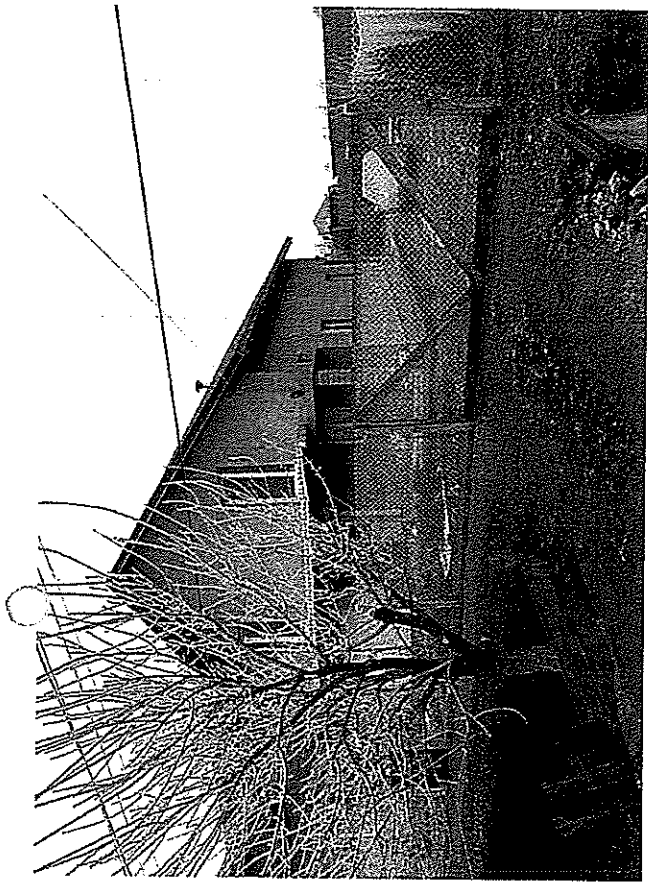
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

10-12-2019

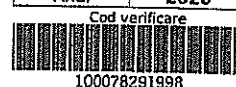
2019



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401427 Dudestii Noi

Nr. cerere	7935
Ziua	16
Luna	01
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401427	622	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 401427-C1; teren intravilan imprejmuit cu gard de plasa

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 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401129/Dudestii Noi, inscrista prin incheierea nr. 130345 din 15/09/2010;		

C. Partea III. SARCINI

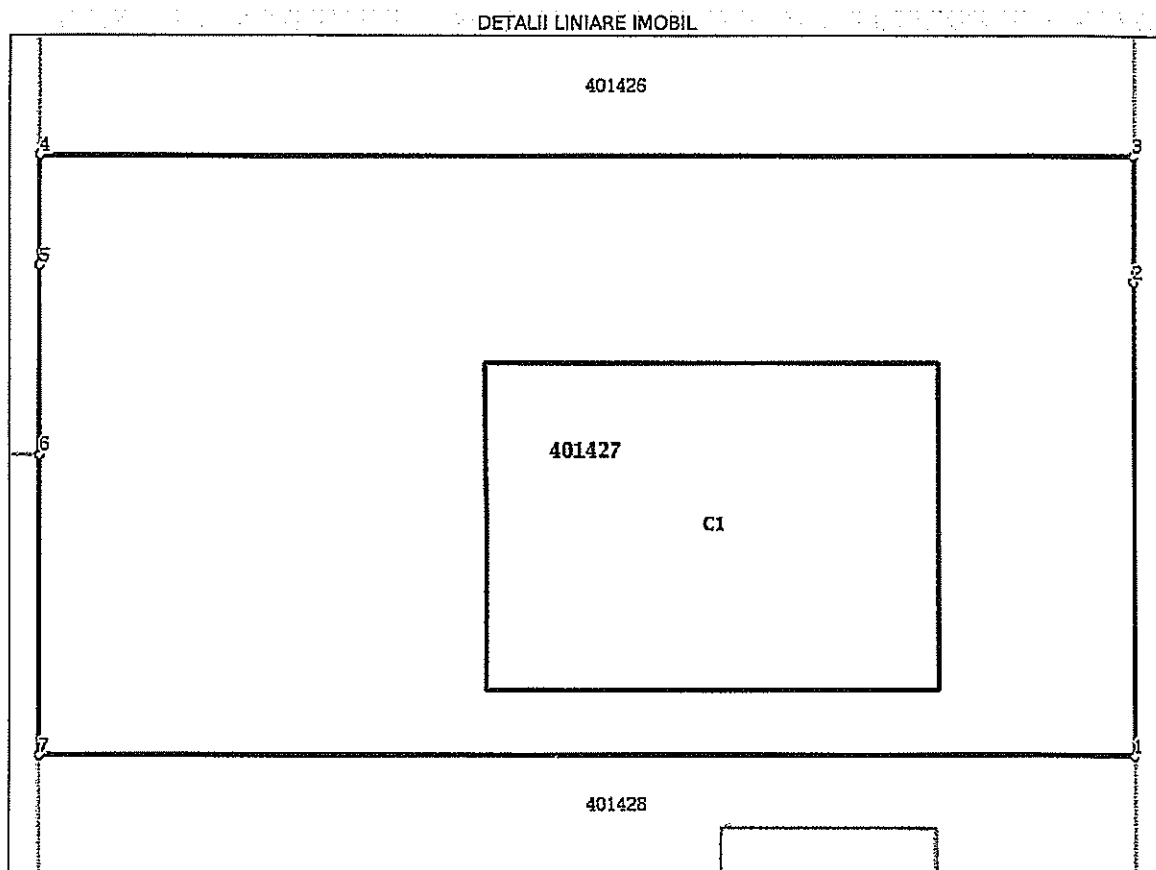
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
64861 / 04/05/2011		
Act Administrativ nr. 1216, din 28/04/2011 emis de dudestii noi;		
C1	Drept de concesiune asupra terenului in suprafata de 322 mp si folosinta gratuita pe durata existentei constructiei asupra 300 mp, in fav.	A1
1) IENCI NAZER-BUJOR		

Carte Funciară Nr. 401427 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401427	622	teren intravilan împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	622	403/1/1; 403/2; 407/2; 408	73	-	teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	14.539
2	3	3.861
3	4	33.821
4	5	3.391
5	6	5.809

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	9.2
7	1	33.821

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

16/01/2020, 11:53



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401427-C1 Dudestii Noi

Nr. cerere	7698
Ziua	16
Luna	01
Anul	2020



Cod verificare
100078286050

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	401427-C1	Loc. Dudestii Noi, Str Bega, Nr. 19, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:278 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019 are suprafata construita 139mp si suprafata desfasurata de 278mp. Cladirea detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
241700 / 07/11/2019		
Act Administrativ nr. R 7377, din 04/11/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc.cadastrala aviz nr.241700, din 07/11/2019 emis de pfa gherasim valentina; Act Administrativ nr. Dispozitia nr.378, din 26/09/2016 emis de Consiliul Judetean Timis;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) IENCI NAZER-BUJOR		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	401427-C1	construcții de locuințe	139	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:139 mp; S. construită desfasurata:278 mp; Casa familială în regim de înaltă P+M, construită în anul 2019 are suprafața construită 139mp și suprafața desfasurată de 278mp. Clădirea detine certificat de performanță energetică.

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,

16/01/2020, 10:59

