



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr. 24 din 28.02.2020

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 402381 Dudeștii Noi,
către Nicușor-Dumitru BERBUNSCHI și soția Daniela BERBUNSCHI**

Având în vedere notificarea nr. 4269/06.02.2020 și cererea domnului Nicușor-Dumitru BERBUNSCHI, înregistrată cu nr. 4332/07.02.2020, Contractul de concesiune nr. 6601/2015, raportul de evaluare nr. 13 din 17.01.2020, 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. 64/2015 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. 402381 Dudeștii Noi din domeniul privat al comuna Dudeștii Noi ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4667/2020, 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. 4666/2020, 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 Nicușor-Dumitru BERBUNSCHI și soției Daniela BERBUNSCHI, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Nuferilor, nr. 36, înscris în C.F. nr. 402381 Dudeștii Noi, nr. cadastral 402381, având o suprafață de 733 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 13 din 17.01.2020 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **12.261 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. 6601/2015 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 Nicușor-Dumitru BERBUNSCHI, Daniela BERBUNSCHI, 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.13

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str.Nuferilor Nr.36
CF 402381, județul Timiș

17.01.2020

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. Nufierilor Nr. 36, descriere conform CF 402381 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 402381, categoria de folosință: Curti – construcții.
- Acces: drum pietruit
- Suprafață: 733 mp
- Proprietar: Comuna Dudeștii Noi, domeniu privat în administrarea operativă a.: Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi.
- Drept de folosință gratuită asupra 300 mp și drept de concesiune asupra 433 mp pe durata existenței construcțiilor în favoarea lui Berbunșchi Nicușor Dumitru

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 17.01.2020-20.01.2020

Data inspecției/vizionării: 17.01.2020

Data evaluării: 20.01.2020

Data raportului: 20.01.2020

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,7791 la data de 17.01.2020

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 Extracției de pe piață.

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF 402381Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	2.566	12.261

Valoare unitară = 3,5 EUR/mp

$V_{\text{teren}} = 2.566 \text{ Euro echivalent } 12.261 \text{ lei}$

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. 16475
Membru Titular ANEVAR



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



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.....	10
4.Analiza pieței	10
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	11
4.2.Analiza ofertei	11
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	14
5.Analiza celei mai bune utilizări.	14
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6.Evaluarea proprietății.....	14
6.1.Metoda extracției de pe piață.....	14
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
7.1.Analiza rezultatelor.....	18
7.2.Concluzia asupra valorii	18
8.Anexe.....	18

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 Națională 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 verificator 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** Berbunshi Nicusor Dumitru
- 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 Nord a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041, Str.Nuferilor Nr.36



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 si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **17.01.2020-20.01.2020** ;
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **17.01.2020** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **20.01.2020**;
- Data raportului: **20.01.2020**;

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 si 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 Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice si 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 si 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
 - ✓ SEV 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 4,7791 lei/1EUR, cursul BNR la 17.01.2020.
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

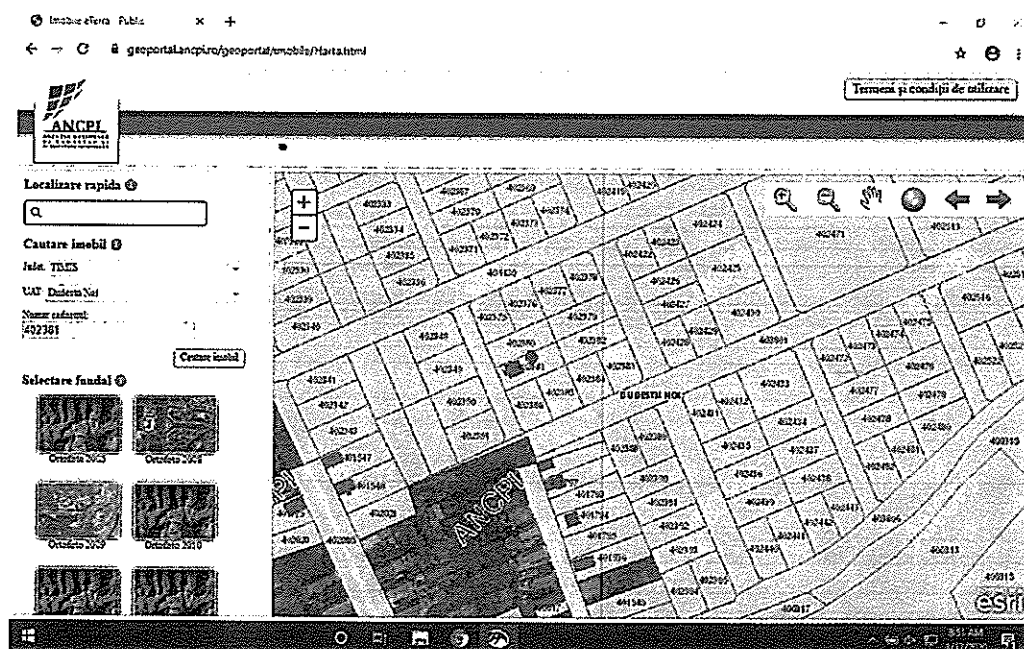
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402381 Dudeștii Noi

Nr. cerere	238875
Ziua	05
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
100075829387	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str. Nufierilor, Nr. 36, jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402381	733	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402381-C1; TEREN INTRĂVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ

✓ Proprietar teren: Comuna Dudeștii Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str. Nufierilor, Nr. 36, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402381	733	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402381-C1; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
116818 / 18/07/2013			
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Dudeștii Noi;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
1) COMUNA DUDEȘTII NOI, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDEȘTII NOI			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401344/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 133284 din 22/09/2010;			

C. Partea III. SARCINI

✓ Proprietar construcții : Iliescu Adriana Bianca ;

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	402381-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str. Nufierilor, Nr. 36, Jud. Timiș	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:96 mp; S. construită desfășurată:186 mp; Casa familială în regim de înălțime P+M, construită în anul 2019

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
238875 / 05/11/2019			
Act Administrativ nr. 6661, din 09/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI; Act Administrativ nr. 01, din 03/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1		A1
1) BERBUNSCHI NICUȘOR-DUMITRU			
2) BERBUNSCHI DANIELA			

C. Partea III. SARCINI .

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

✓ Drept de proprietate înscris în CF 402381 Dudeștii Noi -Anexa nr.1

✓ Nr.Cadastral: 402381

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 733 m.p, de formă regulată,

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : strada Nufierilor, pietruita

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

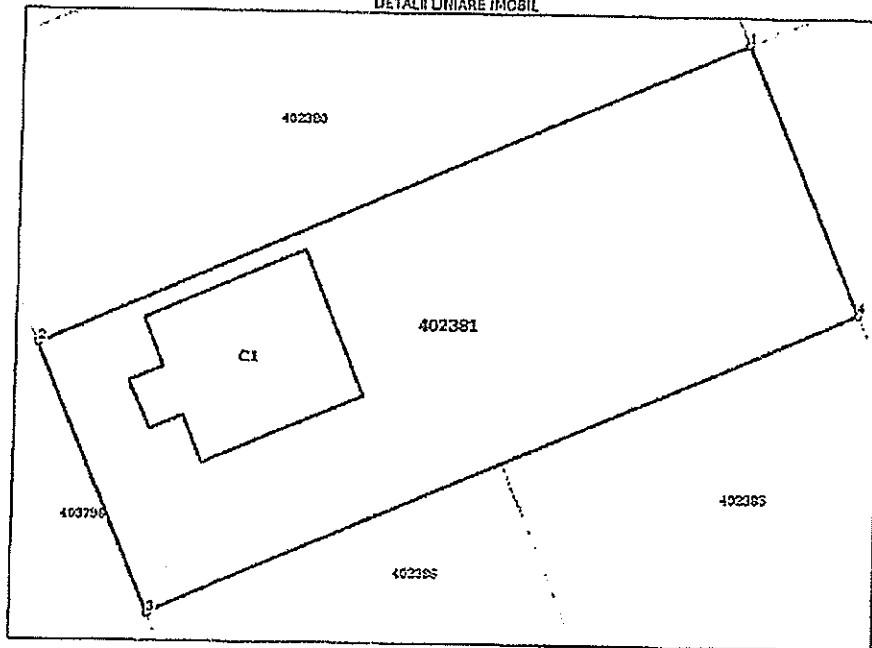
- rețea de energie electrica

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
402381	733	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie folosinta	Interviu	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	733	-	-	-	teren intravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan

Constructii existente pe teren : casa P+M, zidarie din cărămidă, cu planseu din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, Sc = 96 mp, Scd = 186mp

Proprietar asupra constructiilor : Berbunsi Nicusor Dumitru ;

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: 733 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 granita 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	Suprafata teren(mp)	Pret(Euro)
C1	Dudeștii Noi	Teren cu casa P	822	95.000
C2	Dudeștii Noi	Teren cu casa P+M	600	70.000
C3	Dudeștii Noi	Teren cu casa P +M	1.000	67.990



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

publi24.ro
 Căutați imobilitate
 Publicați
 Anunțuri
 Imobiliar
 De vânzare
 Case de vânzare
 Căutați

Contul meu
 Favorite
 Livrare Gratuită
 Ajutor

95 000 EUR
 0747472630
 Mapă
 Faclor
 Via Mănt 1034
 Reprezintă
 Anca Osoian
 Văzută surprindă
 Distribuie anunțul pe
 Facebook
 Twitter
 LinkedIn
 Print



Specificatii

Stadiul constructiei	Stadiul constructiei	Suprafata terenului	822,0 m ²
Suprafata utila	300,0 m ²	Suprafata construita	364,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Anul constructiei	2010	Incalzire	azele
Structura de rezistenta	Selecteaza	Invelitoare acoperis	Selecteaza

Descriere Imobiliare

EXCLUSIVITATE: AGENTIE IMOBILIARE SC ANCA BEST IMOBILIARE SRL Va ofera casa parter de vanzare, Dudestii Noi, pozitie excelenta pe strada principala langa Rus Savitar. Zona este si ingrijita, la doar 10 minute de Timisoara, 15 minute de centrele comerciale Hombach, Auchan, Decathlon.

Teren de 822mp dotat cu toate utilitatile necesare: apa, curent, canalizare, retea internet Digi in zona.

Casa se vinde la rosu, intabulata, cu inchideri termopan si invelitoare tigla ceramica bramac de calitate superioara.

Starea constructiei se prezinta excelent, ca urmare a atentiei sporite acordate in timpul santierului detaliilor de executie.

Suprafata construita a casei este 364mp, iar cea utila de 300mp, si este compusa din urmatoarele spatii: 3 dormitoare (unul matrimonial), 2 dressing-uri, 2 bai, living, sufragerie si bucatarie open space, camera, spatiu tehnic, spalatorie, garaj dublu si o terasa acoperita generoasa.

Suprafetele si organizarea spatiala a constructiei s-ar preta si unei gradinite sau unui azil de batrani.

Pret 95.000 euro negociabil

Mari detalii pe www.publi24.ro

Teren cu suprafata de 822 mp cu casa la rosu in regim de inaltime P, suprafata construita 360 mp, utilitati: curent, apa. Pret: 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 Trei, Dudaștii Noi 9 Vezi pe harta

70 000 EUR

0745577733

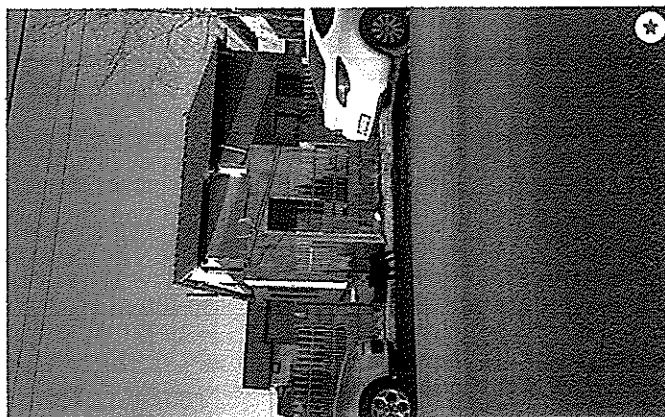
15 Imagi Fa oferta

Visualizat 527

Raportaza

Irina
☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Stadiul constructiei	Gri	Suprafata terenului	600,0 m²
Suprafata utila	150,0 m²	Suprafata construita	150,0 m²
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, bucatărie (finisata), mansarda- dormitoare, baie, terasă (ne finisata). Teren 600mp, casa 150mp. Preț.70.000euro. Tel.0745577733

Vezi detalii pe www.comimo.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/780964757d6e6350.html>

Casa p+m constructie noua
9 Trei, Dudaștii Noi 9 Vezi pe harta

67 990 EUR

15 Imagi Fa oferta

Visualizat 1292

Raportaza

adi
☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul 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 Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 733 mp, de formă regulată, situat în zona de Nord a localității Dudești 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 depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.

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

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

Descrierea proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 402381 Dudestii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă, tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc – 96mp și Scd = 186mp

Utilități: rețea de curent,

Suprafața parcelei de teren este S = 733 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 proprietatilor imobiliare comparabile:



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

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	7ZPORDT30PS	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
Învelițoare	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	8.968,1 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/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/casa-p-m-construcție-noua/780964757d6e6350.html>

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

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	75 mp					
Mansarda	75 mp					
Scd	150 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 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
Învelițoare	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	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)						293.615,5 lei
Cost de înlocuire brut						293.616,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						62.074 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % , CIN= 62.100 Euro

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agențiile imobiliare care administreaza 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 unitara a unui teren construit de 733 mp este 3,5 Euro/mp.

Astfel valoarea terenului este: $V_{\text{teren}} = 733 \text{ mp} \times 3,5 \text{ euro/mp} = 2.566 \text{ euro}$, echivalent la 12.261 lei pentru un curs BNR de 4,7791 lei/euro (17.01.2020)

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 402381 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	2.566	12.261

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= 2.566 EUR echivalent 12.261 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. 402381 Dudestii Noi

Nr. cerere 9042
Ziua 17
Luna 01
Anul 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str. Nuferilor, Nr. 36, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402381	733	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402381-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
116818 / 18/07/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Dudestii Noi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI ,IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDESTII NOI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401144/Dudestii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 133284 din 22/09/2010;		

C. Partea III. SARCINI

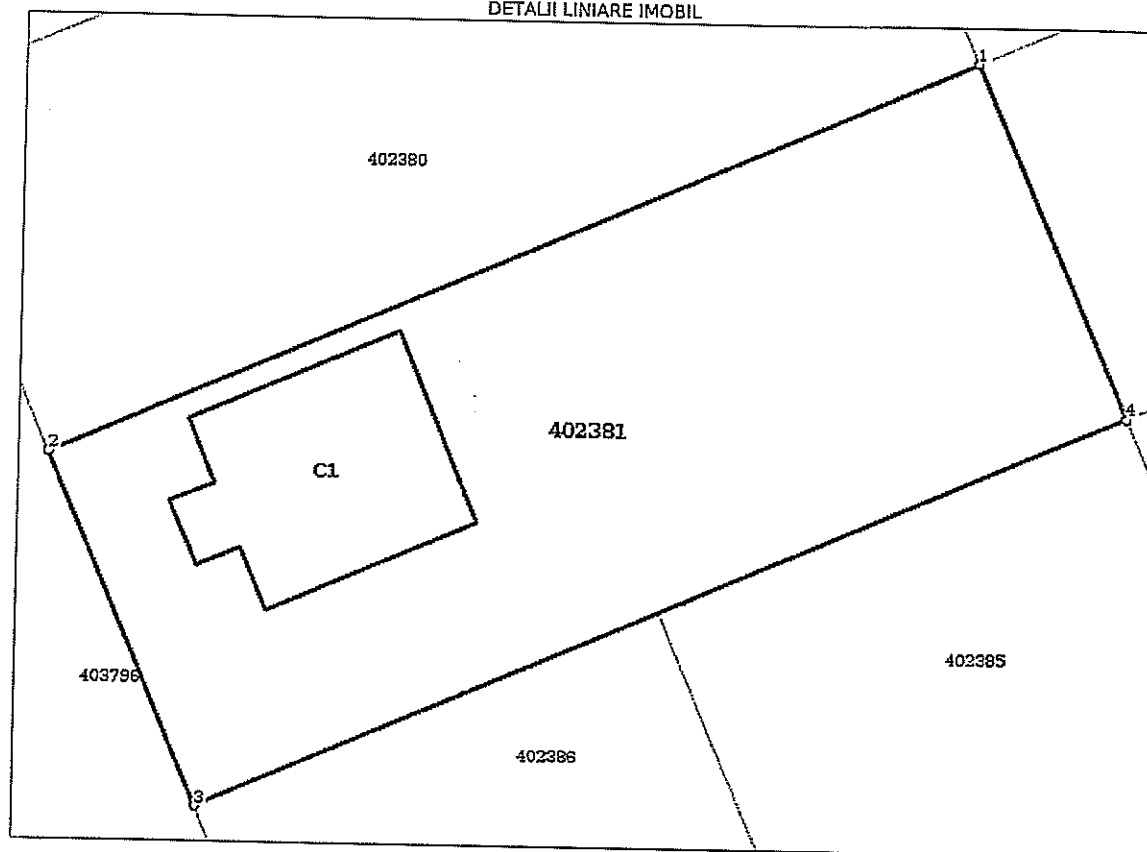
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
130949 / 22/07/2015		
Act Administrativ nr. 6601, din 21/07/2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI (act administrativ H.C.L. nr. 55/22-06-2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita asupra 300 mp teren conform Legii 15/2003	A1
1) BERBUNSCHI NICUȘOR DUMITRU 2) BERBUNSCHI DANIELA		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 433 mp teren conform Legii 15/2003	A1
1) BERBUNSCHI NICUȘOR DUMITRU 2) BERBUNSCHI DANIELA		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402381	733	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	733	-	-	-	teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.999
2	3	16.658
3	4	44.0
4	1	16.657

** 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 0 RON, -Online nr.118621/17-01-2020 în suma de 0, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-01-2020

Asistent Registrator,
SOFIA HANU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



♂

STILL TAPER

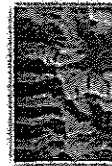
Numar cadastral:

402381

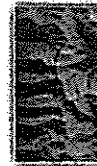
Selectare fundal ①



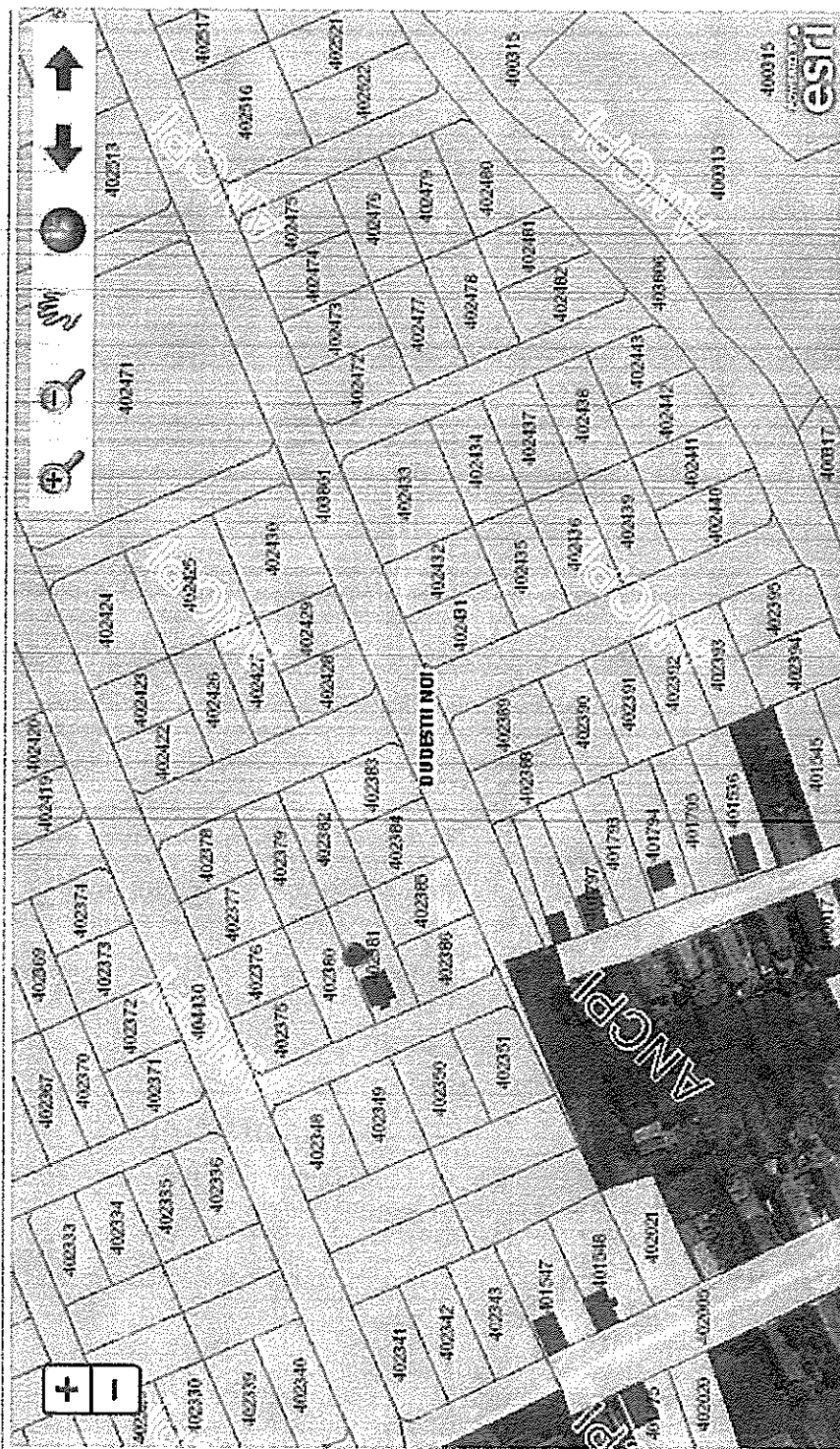
Onoforo 708



Orrefoto 2010



Orrefoto 2010





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402381 Dudeștii Noi

Nr. cerere	238875
Ziua	05
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare
100075929387

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str. Nuferilor, Nr. 36, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402381	733	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 402381-C1; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE PLASĂ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116818 / 18/07/2013		
Act Administrativ nr. HCL nr.12, din 06/04/2010 emis de Consiliul Local Dudeștii Noi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI, ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DUDESTII NOI		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401144/Dudeștii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 133284 din 22/09/2010;		

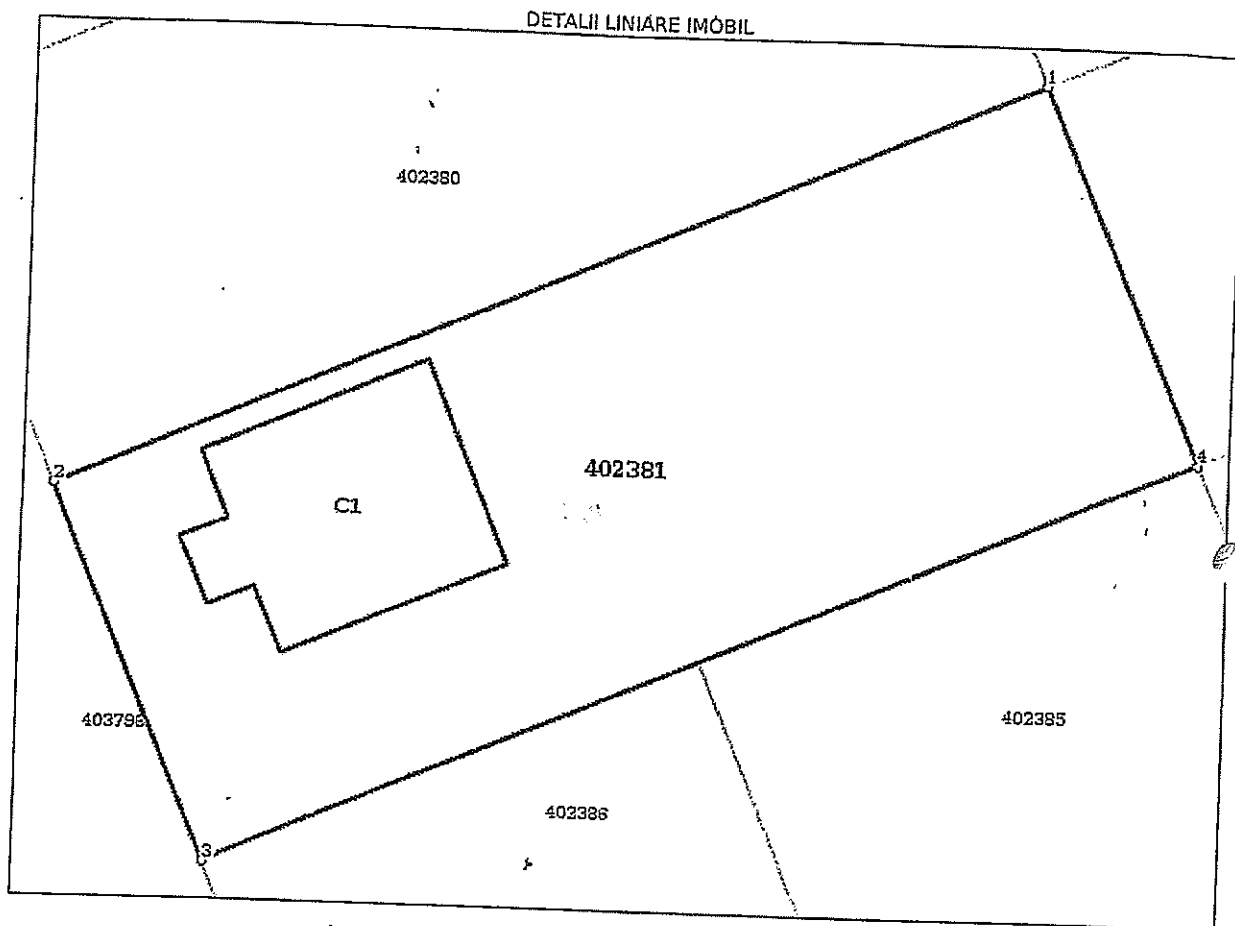
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
130949 / 22/07/2015		
Act Administrativ nr. 6601, din 21/07/2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI (act administrativ H.C.L. nr. 55/22-06-2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ gratuită asupra 300 mp teren conform Legii 15/2003 1) BERBUNSCHI NICUȘOR DUMITRU 2) BERBUNSCHI DANIELA	A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 433 mp teren conform Legii 15/2003 1) BERBUNSCHI NICUȘOR DUMITRU 2) BERBUNSCHI DANIELA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402381	733	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT 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	733	-	-	-	teren intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.999
2	3	18.658
3	4	44.0
4	1	16.657

** 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 210 RON, -Chitanța internă nr.5189878/05-11-2019 în suma de 210, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

13-11-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FLAVIA TOLCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

REFERENT
MALVINA

26-11-2019



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402381-C1 Dudești Noi

Nr. cerere	238875
Ziua	05
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare
100075929387

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	402381-C1	Loc. Dudești Noi, Str Nuferilor, Nr. 36, Jud. Timiș	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:96 mp; S. construită desfasurata:186 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
238875 / 05/11/2019		
Act Administrativ nr. 6661, din 09/10/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI; Act Administrativ nr. 01, din 03/10/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI DUDESTII NOI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) BERBUNSCHI NICUȘOR-DUMITRU		
2) BERBUNSCHI DANIELA		

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	402381-C1	construcții de locuințe	96	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:96 mp; S. construita desfasurata:186 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M, construita in anul 2019

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 210 RON, -Chitanta interna nr.5189878/05-11-2019 in suma de 210, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

13-11-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
FLAVIA TOLCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

26-11-2019

