



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 97 din 25.11.2021

**privind acceptarea ofertei de donație a terenului intravilan, imobil înscris în
C.F. nr.404676 – Dudeștii Noi**

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) cererea doamnei Kirchmayer Ana-Maria, înregistrată cu nr. 8267 din 21.07.2021, completată cu raportul de evaluare nr. EPI 087, înregistrat cu nr. 10619 din 25.10.2021;
- c) valoarea de piață conform raportului de evaluare nr. EPI 087, înregistrat cu nr. 10619 din 25.10.2021;
- d) Planul de acțiune, înregistrat cu nr. 4328 din 07.02.2020, pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ EXTINDERE DOTĂRI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU”, aprobat prin HCL Dudeștii Noi nr. 46 din 28.05.2020;
- e) Act Notarial - declarație de renunțare la dreptul de proprietate, încheiere de autentificare nr. 1273, din 10.12.2020, emis de Notar Public Cornean Carmen-Andrada;
- f) art. 863, lit. c), din Legea nr. 287/2009, Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 291, alin. (3), lit. a), alin. (6), din Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.11044/2021, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (3) lit. a) din același act normativ

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.11045/2021, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 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. c), 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 acceptarea ofertei de donație, formulată de doamna Kirchmayer Ana-Maria, a terenului înscris în C.F. nr.404676 – Dudeștii Noi în suprafață de 5.623, m² în proprietatea numiților Kirchmayer Thomas, Kirchmayer Ana-Maria, Kirchmayer Karl-Ernst și AK IMOINVEST SRL, autenticată sub nr. 1273 din 01.12.2020 de către notar public Cornean Carmen Andrada;

(2) Cheltuielile aferente încheierii și autentificării actului de donație vor fi suportate de donator.

Art.2. – Suprafața de teren menționată la art. 1, din prezenta Hotărâre, are destinația ulterioară de drum public

Art.3. – Terenul care face obiectul ofertei de donație menționat la art.1 va fi intabulat în proprietatea publică a comunei Dudeștii Noi și va inclus în ***Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dudeștii Noi*** cu valoarea de inventar de **51.944,00 lei fără TVA.**

Art. 4. – Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi, și prefectului județului Timiș, lui Kirchmayer Thomas, Kirchmayer Karl-Ernst, Kirchmayer Ana-Maria și AK IMOINVEST SRL, și se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Sebastian-Andrei ȚICUȘ



Contrasemnează pentru legalitate:

**SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI**


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotrivă,

0 voturi abținere din totalul de 12 consilieri locali prezenți

Nr. raport: EPI 087

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară

- Teren intravilan extins pentru drum -



Situat în:

Localitatea Dudeștii Noi, Nr. cadastral 404676, județul Timiș

Utilizatorul desemnat: Comuna Dudeștii Noi

Client: Kirchmayer Thomas

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



Octombrie 2021

Timisoara, Str. Sf. Spostoli Petru și Pavel, nr. 3 , județul Timiș
Tel. 0720 304 792 Fax.0356 800 160, E-mail: vasile@goron.ro

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta **proprietatea imobiliară** formată din teren intravilan pentru drum, localitatea Dudeștii Noi, Nr. cadastral 404676, județul Timiș.

Tipul evaluarii: **valoarea de piata**

Scopul evaluarii: **informare în vederea transferării dreptului de proprietate**

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele, metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si suprafetele utilizate in procesul de evaluare au fost preluate din documentatia cadastrala avuta la dispozitie.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Goron Vasile, după coordonatele stereo

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la 08.10.2021, la:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ – rotunjit-	10.500 EUR respectiv 51.944 LEI	2 Euro/mp
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.		

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9470 Lei , din data de 08.10.2021

GORON EVALUARI SI EXPERTIZE S.R.L.

EVALUATOR AUTORIZAT EI, EPI, EBM ,
GORON VASILE



CUPRINS

1	PARTEA I – TERMENI DE REFERINȚĂ	4
1.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.1.1	Evaluatorul autorizat	4
1.1.2	Evaluatorul membru corporativ	4
1.1.3	Declarație de conformitate	4
1.1.4	Certificare	5
1.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
1.3	SCOPUL EVALUĂRII	6
1.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII	6
1.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.6	DATA EVALUĂRII	6
1.7	DATA INSPECTIEI	6
1.8	MONEDA VALORII DEFINITIVE. MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
1.9	DOCUMENTE NECESARE PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	7
1.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
1.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
1.12	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
1.13	DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020	9
1.14	DESCRIEREA RAPORTULUI	9
2	PARTEA II - PREZENTAREA DATELOR	10
2.1	IDENTIFICAREA PROPIETĂȚII SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	10
2.2	IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
2.3	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
2.4	INFORMAȚII DESPRE AMPLAMENT	11
2.5	DESCRIEREA TERENULUI	12
2.6	IMPOZITELE ȘI TAXELE	12
2.7	ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚILE CURENTE	12
3	PARTEA III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
3.1	ANALIZA OFERTEI	13
3.2	ANALIZA CERERII	13
3.3	ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI. PREVIZIUNI	14
4	PARTEA IV- EVALUARE	15
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	15
4.2	EVALUAREA TERENULUI	15
4.2.1	Metoda comparației directe	16
4.2.2	Metoda alocării	19
4.2.3	Metoda extracției	20
4.2.4	Metoda reziduală a terenului	20
4.2.5	Metoda capitalizării rentei funciare	21
4.2.6	Metoda analizei parcelării și dezvoltării	21
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1	ANALIZA REZULTATELOR	23
5.2	CONCLUZIE ASUPRA VALORII	24
6	ANEXE	25
6.1	ANEXA NR. 1 – EXTRASE DE CARTE FUNCARĂ	26
6.2	ANEXA NR. 2 – EXTRASE PRIND PRETURILE PENTRU SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETARII	32
6.3	ANEXA NR. 4 – FOTOGRAFII	37
6.4	ANEXA NR. 5 – AUTORIZAȚIE MEMBRU COORPORATIV	38

1 PARTEA I – TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnatul GORON VASILE declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea bunurilor mobile) si EI (Evaluarea Intreprinderilor), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 12948, valabila pentru 2021. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.1.2 Evaluatorul membru corporativ

GORON EVALUARI ȘI EXPERTIZE S.R.L., este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0591/01.01.2021 In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, GORON EVALUARI ȘI EXPERTIZE S.R.L., semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 2.1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

1.1.3 Declarație de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 - ANEVAR și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

1.1.4 Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

GORON EVALUARI SI EXPERTIZE S.R.L.

**EVALUATOR AUTORIZAT- EI, EPI, EBM ,
GORON VASILE**



1.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează **comunei Dudeștii Noi.**, în calitate de **utilizator desemnat și domnului KIRCHMAYER THOMAS în calitate de client.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **informare în vederea transferării dreptului de proprietate**

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea subiect este formată din teren intravilan, situat în comuna Dudeștii Noi, nr. cadastral 404676, aflat în proprietatea persoanei fizice KIRCHMAYER THOMAS , KIRCHMAYER THOMAS și a KIRCHMAYER ANA -MARIA, și a persoanei juridice AK IMOINVEST S.R.L., descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piață.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, SEV 104

Tipuri de valori, paragraful 30, pagina 19

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.6 Data Evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Octombrie 2021**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în **08.10.2021**

Data raportului : **08.10.2021**

1.7 Data inspecției

Inspectia proprietății a fost efectuată la data de **08.10.2021** de către evaluator autorizat **GORON VASILE.**

1.8 Moneda valorii definitive. Modalități de plată

Conform solicitării clientului opinia finală a evaluării este prezentată în **LEI și EURO.** Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9470 Lei = 1 EURO**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții normale în numerar, fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.9 Documente necesare pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a analizat documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat puse la dispoziție de către client :

- Extrasă de carte funciara

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Standardele de evaluare a bunurilor - Ediția 2020
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadru general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare;
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării; SEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
 - Legea nr. 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Raportul de evaluare conține o anexă cu 6 fotografii.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client sau utilizatorul desemnat

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.11 Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are 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;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora

sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale: Nu sunt

1.12 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct.-le anterioare și în scopul declarat.

Nu acceptăm transmiterea Raportului unei terțe persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

Prezentul raport în integralitatea sa, sau parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu va fi publicat sau mediatizat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

1.13 Declarația de conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2020 (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor (IVS 310), SEV 400 – Verificarea evaluărilor, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR: GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și GLOSARUL 2020

1.14 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către utilizator desemnat și în format lettric în două exemplare, unul pentru client și unul pentru utilizator desemnat. Raportul cuprinde sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, imagini ale proprietății

2 PARTEA II - PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății subiect. Descrierea juridică

Proprietatea subiect este formată din teren intravilan, situat în comuna Dudeștii Noi, nr. cadastral 404676, aflat în proprietatea persoanelor fizice KIRCHMAYER THOMAS , KIRCHMAYER THOMAS și a KIRCHMAYER ANA -MARIA, și a persoanei juridice AK IMOINVEST S.R.L., descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului:

Dobândirea: cumparare și radiere conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate

Temei contractual: Contract de vânzare cumpărare și declarației de renunțare la dreptul de proprietate nr. 1273 din 10/12/2020

Observații: Chiar dacă a fost radiat dreptul de proprietate conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate nr. 1273 din 10/12/2020, la data evaluării 08.10.2021 proprietari sunt tot KIRCHMAYER THOMAS , KIRCHMAYER THOMAS și a KIRCHMAYER ANA -MARIA respectiv AK IMOINVEST S.R.L., procedura de cedare a dreptului de proprietate, nu a fost încă finalizată.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-a evaluat nici un bun mobil .

2.3 Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

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 Dudeștii Noi, 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-Sănnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de băltire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

Clima este temperat-continentală moderată, cu un regim termic determinat de circulația curenților oceanici, polari, mediteraneeni și, mai rar, tropicali. Verile sunt calde, iernile nu prea friguroase, primăverile sunt timpurii, iar toamna, destul de lungă. Temperatura medie anuală este de +10,9° C, media temperaturilor de vară fiind de +20,6° C, iar cea a lunilor de iarnă de 0,2° C. Cea mai ridicată temperatură, de +40° C, a fost înregistrată la data de 16 august 1952, iar cea mai scăzută, -35,5° C, pe 12 ianuarie 1963. În jur de 100 de zile pe an, temperatura medie depășește +25° C, iar valori termice de peste +30° C se înregistrează, aproximativ, 40 de zile. Protecția naturală oferită de Munții Semenicului, Masivul Poiana Ruscă, Munții Zarandului și Dealurile Lipovei lasă deschis drumul maselor de aer umed care vin dinspre Vest și influențează regimul precipitațiilor.

Vânturile cele mai frecvente – austrul, comloșul și băltărețul – bat dinspre Nord-Vest și sunt călduțe și umede. Precipitațiile medii anuale sunt de 631 mm/m², media anuală a umidității este de

74%, iar durata medie a zăpezii este de 29,8 de zile. În perioada octombrie-noiembrie, la Dudeștii Noi se înregistrează, adesea, ceață și brumă; vara sunt frecvente diminețile cu rouă, iar în lunile de iarnă se semnalează chiciură, grindină sau îngheț.

Vegetația ierboasă, diferite tipuri de arbuști, plante specifice zonelor mlăștinoase și arbori precum salcia, plopul, teiul, castanul sau salcâmul sunt cele mai răspândite specii pe raza comunei, dar cea mai mare parte a teritoriului așezării a fost transformat în teren agricol, vegetația naturală caracteristică zonei fiind înlocuită cu plante de cultură. În ceea ce privește fauna, sunt răspândite diferite specii de rozătoare, șopârle, prepelițe, fazani, berze, păsări răpitoare, rândunele, lăstuni, vrăbii, rațe și gâște sălbatice, accidental păsări provenite din rezervația ornitologică de la Dudeștii Noi, diferite specii de pești – biban, somn pitic, crap, roșioară, plătică, iar dintre mamifere pot fi amintite iepurele, vulpea, viezurele, dihorul.

2.4 Informații despre amplament

Imobilul se află în partea de sud a comunei Dudeștii Noi, cu front stradal la DC 46, la cca. 150 m de DN 6



Din punct de vedere edilitar: drum

Din punct de vedere economic: Comună

Zona de amplasare:

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: DC 46, DN 6

Caracterul edilitar al zonei:

- Agricol

Utilități edilitare în zonă:

- Rețea urbană de energie electrică: în apropiere
- Rețea urbană de apă: nu
- Rețea urbană de termoficare: nu

- Rețea urbană de gaze: nu
- Rețea urbană de canalizare: nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet: nu

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului fără expertizare sau determinări de laborator al noxelor):

- Poluare redusă.
- Ambient: liniștit.

Concluzie privind amplasamentul: Zona unde este amplasată proprietatea este una agricolă
Poluare redusă.

2.5 Descrierea terenului

I. Proprietatea evaluată cu nr. Topografic 404676 – Dudeștii Noi, se compune din:
Teren intravilan având categoria de drum, în suprafață de 5.623 mp (conform extrasului CF):

Amplasare: Terenul este intravilan extins, intravilan arabil și este situat la la cca. 150 m de DN 6 du front stradal la DC 46.

- Suprafață: 5.623 mp ;
- Împrejmuirea – nu este îngrădit;
- Regim juridic teren - privat;
- Forma: relativ regulat;
- Înclinare: plat;
- Stare teren: liber
- Utilități existente în zonă: curent în zonă.
- Restricții: nu se cunosc.

2.6 Impozitele și taxele

Nu s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Terenul a fost achiziționat în anul 2016 iar în anul 2020 a fost cedat Comunei Dudești

SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Oferte teren

- **COMPARABILA 1:** www.imobiliare.ro
- **COMPARABILA 2:** www.imobiliare.ro
- **COMPARABILA 3:** www.imobiliare.ro
- **COMPARABILA 4:** www.imobiliare.ro
- **COMPARABILA 5:** www.imobiliare.ro

Comparabilele utilizate în raport au fost verificate în privința informațiilor - caracteristicile fizice, publicate pe site.

3.3 Analiza Echilibrului pietei. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una în creștere, apreciem ca este o piața a vânzătorului.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor afla în perioada imediat urmată într-un echilibru relativ cu premise de creștere.

Analiza de piață



Fig. 2.

Oferte/vânzare - teren arabil, Dudești Noi

Echilibrul pietei poate fi sintetizat în următorii indicatori:

Indicator	U.M.	Teren intravilan extins pentru drum	
		min.	max.
Oferte/vânzare - teren arabil, Dudești Noi	euro/mp	1	5
Tipul pieței	piața cumpărătorului		
Tendința pieței	stabilizare		

4 PARTEA IV- EVALUARE

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile ca fiind “utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie deci să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie: permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber ;
- cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Practic, ținând cont de tipul construcției, de dotările aferente, de amplasarea acestora și de natura zonei, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de proprietate rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber este cea de proprietate cu alta destinație respectiv drum.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului de tip teren intravilan extins pentru drum, situat în Localitatea Dudeștii Noi, Nr. cadastral 404676, județul Timiș, este cea de teren pentru drum; această utilizare întrunește cele trei cerințe prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

4.2 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă
- Metode alternative
 - Extracția
 - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
 - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

4.2.1 Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

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

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

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

Elementele de comparație de bază sunt:

- Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile de vânzare reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- Suprafața totală de teren este 5.623;
- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.) care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, cea mai bună utilizare este de drum
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea de piață a terenului liber în zona respectivă;
- valoarea de piață a fost preluată din informațiile existente privind tranzacții/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate de evaluatori și publicații locale, agenții imobiliare, oferte/cereri internet și se situează între 1 – 5 €/mp, în opinia evaluatorului se estimează valoarea de piață unitară a terenului de 2 Euro/mp.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

NR. CRT.	CRITERII ȘI ELEMENTE DE COMPARAȚIE	TERENUL EVALUAT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
			1	2	3
1	Componente non imobiliare		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
2	Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
3	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
4	Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
5	Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
6	Cheltuieli imediate după cumpărare	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
7	Condiții de piață	Octombrie 2021	Octombrie 2021	Octombrie 2021	Octombrie 2021
8	Localizare	Dudești Noi, spre Sacalaz, Nr. cadastral: 404676	Dudești Noi, 1000 mp de case	Becicherecu Mic	Între Sănandrei și Dudești Noi
9	Acces	Drum asfaltat	Drum de pământ	Drum de pământ	Drum de pământ
10	Suprafață teren	50000	20.000	50.000	50.000
11	Formă în plan	Nerebulata	Regulata, dreptunghiulara	Regulata, dreptunghiulara	Regulata, dreptunghiulara
12	Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
13	Utilități	Curent în zonă	Utilități în zonă	Fără utilități	Fără utilități
14	Zonare - destinație legal permisă	Teren pentru drum	Arabil	Arabil	Arabil
Preț total (EURO)			40.000	50.000	100.000
Preț / mp (EURO)			2	1	2

Grila de comparație este următoarea:

Elemente de comparație	Subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Preț ofertă/ tranzacție €		40.000	50.000	100.000
Preț ofertă €/m²		2	1	2
Suprafață (m²)	50.000	20.000	50.000	50.000
Elemente de comparație ofertă/ tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere*	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustării		0	0	0
Preț obținut la vânzare		2	1	2
Ajustări specifice tranzacției				
Decont de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	1	2
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	1	2
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	1	2
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	50%	28%
Valoarea ajustării (€)		0,0	0,5	0,5
Preț ajustat (€)		2	1	2
Condiții de plată	Octombrie 2021	Octombrie 2021	Octombrie 2021	Octombrie 2021
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	1	2
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Dudești Noi, srm Sacalar, Nr. cadastral: 494576	Dudești Noi, 1000 mp de case	Becicherecu Mic	Între Sănăndrei și Dudești Noi
Ajustare (%)		-10%	10%	0%
Valoarea ajustării (€)		-0,1	0,1	0,0
Preț ajustat (€)		2	2	2
Caracteristici fizice				
Drum	Drum asfaltat	Drum de parcuri	Drum de parcuri	Drum de pământ
Ajustare (%)		14%	18%	11%
Valoarea ajustării (€)		0,28	0,36	0,22
Suprafață teren	50.000	20.000	50.000	50.000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Formă în plan	Neregulată	Regulată, dreptunghiulară	Regulată, dreptunghiulară	Regulată, dreptunghiulară
Ajustare €/m²		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0,0	0
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare €/m²		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Total ajustări specifice proprietății (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	2	2
Utilități disponibile	Curent în zonă	Utilități în zonă	Fără utilități	Fără utilități
Ajustare (%)		0%	18%	11%
Valoarea ajustării (€)		0,00	0,36	0,22
Rețea de gaze	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare €/m²		0,00	0,00	0,00
Rețea de apă	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare €/m²		0,00	0,00	0,00
Rețea electrică	În apropiere	În zonă	Nu	Nu
Ajustare €/m²		0,00	0,25	0,25
Rețea de canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare €/m²		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		2	2	3
Zona teren - distanța la apă potabilă	Teren pentru drum	Ambil	Ambil	Ambil
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustării (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		2	2	3
Ajustare totală netă (€)		0	1	1
Ajustare totală brută (%)		4%	127%	56%
Ajustare totală brută (€)		0,43	1,14	1,00
Ajustare totală brută (%)		23,89%	126,67%	55,50%
Numărul ajustărilor		2	4	3

cursul euro la data evaluării = 4,9470 lei

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, respectiv comparabilă 1, este cea care va fi aleasă.

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

	EURO	LEI
Preț/mp	2	10
Valoarea de piață a terenului - rotunjit	100.000	500.000
Valoarea de piață a suprafeței de 5263 mp	10.500	51.944

Explicare ajustări:

*NOTA: Marja de negociere (10%) nu este considerată o ajustare nefiind un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare în preț de vânzare prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață (vânzătorii și cumpărătorii).

Explicații ajustări:

Drept de proprietate	Nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări, se consideră condiții de finanțare "cash" pentru toate comparabilele, similar proprietăți subiect, deoarece tranzacțiile se bazează pe capital propriu.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece nu am identificat motivații speciale pentru vânzare pentru niciuna dintre comparabile, condițiile de vânzare pentru toate comparabilele fiind normale, similar proprietăți subiect.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări
Condiții de piață	Nu s-au aplicat ajustări, deoarece proprietățile comparabile sunt disponibile pentru vânzare la data evaluării.
Localizare	S-a aplicat o ajustare negativă de -10%, la comparabila 1 care este situată în Dudeștii Noi, la 1000 mp de case.
Suprafața teren	Nu s-au aplicat ajustări. A fost evaluată întreaga suprafață de teren din care a fost exasată valoarea pentru suprafața de 5.263 mp folosită ca și drum.
Acces	S-a aplicat o ajustare negativă de 0,25 Euro/mp la fiecare comparabilă la care accesul se face de pe drumuri pietruite iar la terenul subiect de pe un drum asfaltat.
Utilități disponibile	S-a aplicat o ajustare negativă de 0,25 Euro/mp la comparabila 2 și 3 care nu au utilități iar terenul subiect are curent în apropiere.
Formă în plan	Nu s-au aplicat ajustări
Topografie	Nu s-au aplicat ajustări
Zonarea - destinația legală permisă	Nu s-au aplicat ajustări

Valoarea de piață a terenului folosind metoda comparației directe este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.500 EUR respectiv 51.944 LEI	2 Euro/mp
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.		

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9470 Lei , din data de 08.10.2021

4.2.2 Metoda alocării

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimate prin comparație direct. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient,

însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Având în vedere specificul proprietății evaluate, nu s-a aplicat această metodă

4.2.3 Metoda extracției

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Având în vedere specificul proprietății evaluate, nu s-a aplicat această metodă

4.2.4 Metoda reziduală a terenului

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similar de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciață fizic și funcțional) și reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății.

Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcție (cea existent sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuit terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicabilitatea metodei este limitată, deoarece pe piața internă, la acest moment există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

Având în vedere specificul proprietății evaluate, nu s-a aplicat această metodă

4.2.5 Metoda capitalizării rentei funciare

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție).

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

4.2.6 Metoda analizei parcelării și dezvoltării

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Parcelarea este modelul normal de dezvoltare a proprietății imobiliare. Un proprietar de teren împarte o arie mare de teren în parcele mai mici pentru a le vinde sau a le închiria. O parcelare bine planificată poate crea o utilizare a proprietății mai bună și mai intensă acolo unde zonarea, disponibilitatea utilităților, accesul și alte elemente semnificative sunt combinate favorabil. În mod tradițional, divizarea unui lot de teren în parcele mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte amenajări cerute prin legislație (dar și pe piața specifică), cu respectarea regulamentului local de urbanism, a normelor cadastrale locale și a altor reglementări.

Evaluatorul începe analiza parcelării terenului evaluat prin determinarea numărului și dimensiunilor parcelor ce pot fi create din punct de vedere fizic, economic și legal.

Parcelele propuse trebuie să fie conforme cu cerințele legale în ceea ce privește dimensiunea, deschiderea, deschiderea la stradă, topografia, calitatea solului, precum și amenajările terenului, cum ar fi: asigurarea cu apă, canalizarea, străzile, etc. Parcelele trebuie să respecte, de asemenea, și cerințele specifice pieței în care este amplasată proprietatea.

Fără cercetări și studii ingineresti, topografice și geotehnice, evaluatorul nu poate ști exact câte parcele pot fi create dintr-un anumit lot de teren. Totuși poate fi făcută o estimare rezonabilă cu ajutorul reglementărilor privind zonarea sau, preferabil, pe baza numărului de parcele create în cazuri similare de diviziuni. Apoi se face o analiză prin comparație directă a parcelor create. După aplicarea ajustărilor vânzărilor comparabile, evaluatorul estimează cele mai probabile prețuri de vânzare cu amănuntul a parcelor, durata de construire probabilă și rata de absorbție a acestora pe piață.

Toate costurile directe și indirecte asociate cu dezvoltarea și cu marketingul parcelelor trebuie scăzute din suma prețurilor de vânzare previzionate. Aceste costuri pot include cheltuieli de proiectare și execuție pentru curățarea, nivelarea și finisarea terenului; cheltuieli pentru construirea de străzi, șosele și trotuare; cheltuieli pentru instalarea utilităților. Cheltuielile indirecte, cum ar fi taxele și impozitele, primele de asigurare, cheltuielile cu regia și comisioanele, trebuie luate în considerare odată cu costurile de marketing pentru publicitate și lansare.

Alte deduceri sunt necesare pentru a asigura o fructificare așteptată a capitalului investit pe durata de dezvoltare imobiliară și un profit pentru investitor.

Pentru a estima venitul net din vânzare din prețul brut de vânzare previzionat se deduc cheltuielile de dezvoltare și marketing și profitul antreprenorului. Venitul net din vânzare este apoi actualizat cu o rată de rentabilitate adecvată perioadei previzionate pentru dezvoltarea proiectului și absorbției pe piață. Rezultatul constituie o indicație a valorii brute a terenului. Rata de actualizare selectată trebuie să reflecte riscul aferent investiției observat pe piață.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

Având în vedere specificul proprietății evaluate, nu s-a aplicat această metodă

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor

Valorile estimate pentru **imobilului format din teren intravilan extravilan-agricol**, situat în localitatea Dudeștii Noi, Nr. cadastral 404676, județul Timiș, aflat în proprietatea persoanelor fizice KIRCHMAYER THOMAS , KIRCHMAYER THOMAS și a KIRCHMAYER ANA - MARIA, și a persoanei juridice AK IMOINVEST S.R.L., descris în cuprinsul raportului de evaluare

Valoarea estimată în urma evaluării prin abordarea prin piață = 51.944 lei

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor de calcule efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia *influențează calitatea și relevanța* rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea: comparația directă este cea mai bună metodă atunci când pot fi identificate și verificate comparabilele.

Precizia: datele culese de la cei implicați pot avea o anumită doză de nerealism.

Cantitatea informațiilor: sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai bună

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea: această abordare este adecvată pentru PIGA (proprietăți generatoare de afaceri)

Precizia: au fost verificate ofertele de la închiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare și rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicații de specialitate.

Cantitatea informațiilor: pentru astfel de proprietate informațiile nu sunt suficiente

5.2 Concluzie asupra valorii

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa.

Opinia evaluatorului asupra valorii estimata ca fiind cea mai credibila, utilizand datele de piata disponibile la data evaluarii, este ca valoarea rezultata prin aplicarea **abordarii prin piată este** cea adecvata scopului pentru care a fost intocmit raportul.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.500 EUR respectiv 51.944 LEI	2 Euro/mp
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.		

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9470 Lei , din data de 08.10.2021

GORON EVALUARI SI EXPERTIZE S.R.L.

**EVALUATOR AUTORIZAT- EI, EPI, EBM ,
GORON VASILE**



6 ANEXE

6.1 Anexa nr. 1 – Extrase de carte funciară



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404001 Dudeștii Noi

Nr. cerere	101691
Ziua	16
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100085272226



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404001	50.000	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
156238 / 27/07/2016		
Act Notarial nr. 947, din 08/07/2016 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) KIRCHMAYER THOMAS, necasatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 408781/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 145389 din 11/07/2016;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) KIRCHMAYER KARL ERNST, necasatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 408781/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 145389 din 11/07/2016;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) KIRCHMAYER ANA-MARIA, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 408781/Sacalaz, inscrisa prin incheierea nr. 145389 din 11/07/2016;	A1
74505 / 08/04/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare autentificat sub numarul 337, din 05/04/2019 emis de Cornean Carmen Andrada;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4 1) AK IMOINVESTMENT SRL, CIF:37458288	A1

C. Partea III. SARCINI .

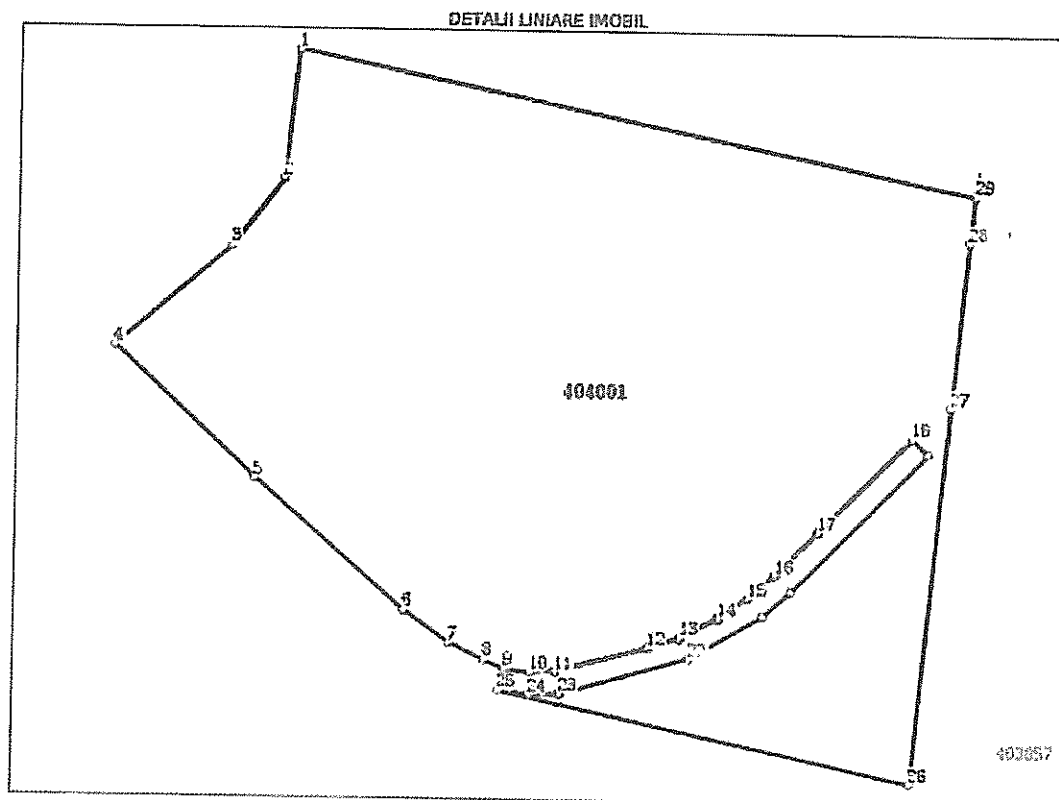
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404001	50.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	50.000	.	1231/2	.	Teren arabil extravilan tota împrejurare.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.906	2	3	30.215
3	4	54.772	4	5	68.779
5	6	71.694	6	7	19.792
7	8	13.948	8	9	7.945
9	10	9.588	10	11	9.284
11	12	34.955	12	13	11.935

Carte Funciară Nr. 404001 Comuna/Drag/Municipiu: Dudești Noi

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
13	14	16.43	14	15	12.473
15	16	12.51	16	17	21.067
17	18	47.535	18	19	8.0
19	20	69.45	20	21	13.217
21	22	29.977	22	23	48.291
23	24	10.768	24	25	11.114
25	26	151.071	26	27	134.582
27	28	59.088	28	29	16.516
29	1	247.484			

** 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 ANCP-ului 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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/06/2020, 19:37

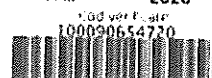


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404676 Dudești Noi

Nr. teren 260532
Zona 10
Lot 12
Anul 2020



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Dudești Noi, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404676	5.623	Teren nemprețuit; LOT.6

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
156692 / 10/08/2020	
Act Notarial nr. 947, din 08/07/2016 emis de STĂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4	A1 / B.7
1) KIRCHMAYER THOMAS, necesarilor, bun propriu, -drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 404001/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 156238 din 27/07/2016;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4	A1 / B.7
1) KIRCHMAYER KARL ERNST, necesarilor, bun propriu, -drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 404001/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 156238 din 27/07/2016;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4	A1 / B.7
1) KIRCHMAYER ANA-MARIA, bun propriu, -drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 404001/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 156238 din 27/07/2016;	
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub numărul 337, din 05/04/2019 emis de Cornean Carmen Andra;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4	A1 / B.7
1) AK IMOINVESTMENT SRL, CIF:37458288, -drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 404001/Dudești Noi, înscrisă prin încheierea nr. 74505 din 08/04/2019;	
260532 / 10/12/2020	
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE AUT.NR.1273, din 10/12/2020 emis de Cornean Carmen Andra;	
B7 Se notează declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil și se radiază dreptul de proprietate de sub B2, B3, B4 și B5.	A1

C. Partea III. SARCINI.

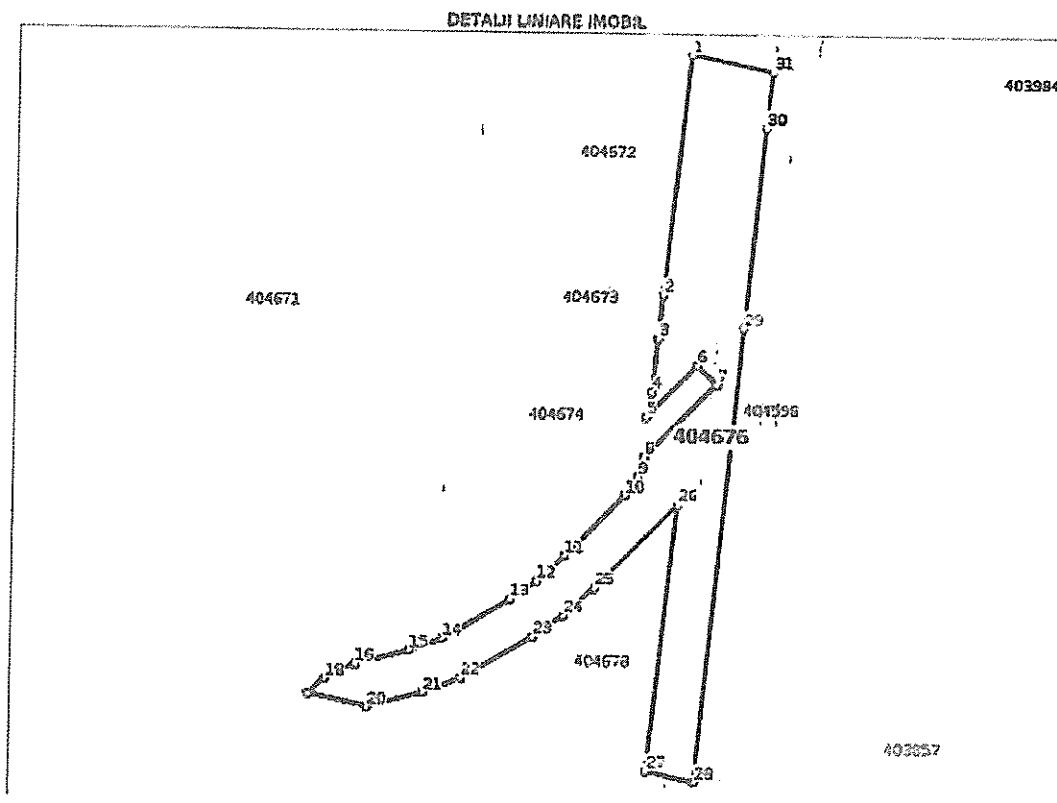
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404676	5.623	LOT.6

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.623	.	.	.	Teren intravilan extins pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	71.086	2	3	13.0
3	4	15.814	4	5	7.472
5	6	21.445	6	7	8.001
7	8	30.127	8	9	5.961
9	10	6.859	10	11	25.275
11	12	11.223	12	13	9.592

Carte Funciară Nr. 404676 Comuna/Oras/Municipiu: Dudești Noi

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)
13	14	22.971	14	15	10.424
15	16	16.522	16	17	4.702
17	18	5.366	18	19	6.841
19	20	17.523	20	21	17.1
21	22	12.154	22	23	24.665
23	24	10.907	24	25	12.381
25	26	34.787	26	27	78.988
27	28	14.518	28	29	134.591
29	30	69.098	30	31	16.515
31	1	24.375			

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON. Chitanța externă nr.577373/10-12-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231. 232.

Data soluționării,

10-12-2020

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,

LILIANA-CAMELIA MICULIȚĂ

Liliana-Camela
Miculici
Semnat digital de
Liliana-Camela Miculici
Parafă și semnătură
02245310760

Referent,

(parafă și semnătură)

S-a aplicat o ajustare negativă de -10%, la comparabila 1 care este situată în Dudești Noi, la 1000 mp de case.

6.2 Anexa nr. 2 – Extrase privind preturile pentru segmentul de piata al proprietarii

Comparabila nr. 1

publi24.ro
Cauta anunturi

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier Adauga accont

Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren extravilan

2ha teren agricol extravilan

9 Tinta, Dudaș, Noi 9 Vizi pe harta

40 000 EUR

0723927276

Descriere Imobiliare

De vanzare direct de la proprietar 2 ha teren agricol extravilan, in zona rezidentiala din Dudaș Noi, la 1000 metri distanta de casa. Posibilitate de PLUZ perspectiva buna de dezvoltare, investitie buna pe timp de criza, FS 70 metri la doua capete, drum asfalt, utilitat in apropiere de casa. Inabuzat cu extras CF, la 12 km distanta de Timisoara. Pret 2euro/comp.

0723927276 suprafața totală: 2ha Front stradal: 70 m
Vizi de la 2 pe stânga pe dreapta pe

0723927276

Anunturi recomandate

casa spatioasa cu 7 camere, 416 mp teren, strada
9 Lugoj
165 000 EUR

vand teren in sanandrei, strada
9 Sanandrei
20 EUR

de inchiriat spatiu comercial in cartierul nou
9 Timisoara
10 RON

teren in zona de casa III
9 Timisoara
250 000 EUR

Mesaj

Adauga favorit ?

Trimite

Fa lista

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 429

Reporteaza

Oprisor
Vizi toate anunturile
Urmareste

Prin telefon s-a comunicat ca acceul se face de pe un drum de pamant.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/2ha-teren-agricol-extravilan/7b0d6c707e6d6352.html>

publi24.ro

De vanzare(schimb) 5ha agricol

70 000 EUR

0782513006

mario7725

0782513006

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/de-vanzare-schimb-5ha-agricol/e1ehhd6d93f67975de858192e7h35gei.html>

publi24.ro
o marca rumex.ro

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Cuiet **Adauga anunt**

Cauta anunturi

Toate judetele Toate categoriile

#1624 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren agricol

Vând teren arabil, comuna sanandrei
9 Teras, Sanandrei 9 Vici pe Panta

100 000 EUR

0752120939

Descriere Imobiliare
Vând 6 hectare în comuna Sanandrei, după linia ferată
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0752120939

Anunturi recomandate

apartament cu o camera
60 000 EUR

de inchiriat huta depozitare
in sanicolas mare
0 RON

vand proiect pentru o casa
parter, 730 euro !
700 EUR

apartament cu 1 camera in
complex premium
170 EUR

0752120939

Adauga poza ta

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizat: 321

Raportaza

A Florin
online
Vede toate anunturile

Prin telefon s-a comunicat că oferta este valabila. Accesul se face de pe un drum de pamant, iar terenul este situat între Sanandrei și Dudești Noi

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-arabil-comuna-sanandrei/2e8d566i454h7932200163iif81598i7.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website publi24.ro. The main title is "Teren extravilan 10000 mp." (Extravillage plot 10000 sqm). The price is listed as "49 200 EUR". A green box contains the phone number "0740142711". The main image is a landscape view of a dirt road or path leading into a field under a clear blue sky. Below the main image are four smaller thumbnail images showing different views of the plot. To the right of the main image, there is a profile section for "Gheorghe Tita" with a "Contact" button. Below the profile, there are social media sharing icons for Facebook, Messenger, and WhatsApp. At the bottom right, there is a dark grey box with a circular arrow icon, likely a placeholder for a video or a failed image load.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-10000-mp/087eg164h5197h33e46gg5hf14404066.html>

publi24.ro
o mare alegere

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren extravilan

5 ha teren extravilan becicherecu mic **50 000 EUR**

Timis, Becicherecu Mic Vizualizare

0799625986

Mesaj

Adauga fisier

Trimite

Pe oferta

Vizualizare: 632 Raporteaza

Marius Tuhut
Tras la jura anunturilor
Adauga Urmareste

Distribuie anuntul pe

f t v

ONE
Din Natură

SUSTINE ÎNTĂRIREA
SISTEMULUI IMUNITAR

spirulina

GET A WHOLE LOT

ACALAZ
A1123

Ciurei

Specificatii

Suprafata terenului 50000,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren agricol extravilan Becicherecu Mic Jud. Timis

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0799625986

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/5-ha-teren-extravilan-becicherecu-mic/4d977g991ee87ee0cii00h214ei63hi7.html>

6.3 Anexa nr. 4 – Fotografii

Vecinătăți și zona în care se află terenul subiect





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0591

Se acordă societății:

GORON EVALUARI SI EXPERTIZE SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 35680821

Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

