



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**COMUNEI DUDEȘTII NOI**



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 36 din 23.04.2019**

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.401426 Dudeștii Noi lui**  
**Beniamin DEJEU și soției Adelina DEJEU**

Având în vedere cererea lui Adelina DEJEU, înregistrată cu nr.2/08.04.2019, și Contractul de concesiune nr.1518/18.05.2011,

în temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 59/2005 privind stabilirea criteriilor de departajare în vederea atribuirii de terenuri tinerilor pentru construirea unei locuințe conform Legii 15/2003, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 6/2011 privind atribuirea atribuirea de terenuri tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003 și ale H.C.L. nr. 41/2012 privind modificarea prețului minim pentru vânzarea terenurilor din intravilanul comunei Dudeștii Noi și care fac parte din patrimoniul privat al comunei,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.2758/2019, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.2757/2019;

c) raportul Comisiilor de specialitate ECOF, ale Consiliului Local;

d) raportul de evaluare nr.40/25.03.2019 al Evaluatorului autorizat Suteu Vasile Mircea, autorizat cu legitimația ANEVAR nr.16475.;

e) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu, cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local, aprobat prin H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

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

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

**Consiliul Local al Comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.**

**Art. 1. -** (1) Se aprobă vânzarea către Beniamin DEJEU și soției Adelina DEJEU, denumiți în continuare cumpărători, a terenului proprietatea comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Bega, nr.21 înscris în C.F. nr. 401426 Dudeștii Noi, nr. cadastral 401426 având o suprafață de 622 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr.40 din 25.03.2019 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **8.875 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.1518/18.05.2011 se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

**Art. 2.** - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la data de 19 a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,02% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

(2) Pentru neplata a trei rate lunare consecutive primarul comunei Dudeștii Noi poate solicita rezilierea contractului de plin drept.

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

**Art. 4.** - Se mandatează secretarul comunei, doamna Loredana-Adina-Mihaela LUCIU, să semneze în numele Consiliului Local oriunde este necesar pentru efectuarea tuturor acțiunilor privind realizarea formalităților legale privind transferul de proprietate al bunului imobil descris la art. 1.

**Art. 5.** - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

**Art. 6.** - Prin intermediul secretarului comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate și control intern** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Benjamin DEJEU și Adelina DEJEU, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Marius-Cosmin POROJAN



Contrasemnează:

SECRETARUL COMUNEI  
DUDEȘTII NOI

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotrivă-, 0 voturi abțineri - din 12 consilieri locali prezenți.



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401426 Dudestii Noi

Nr. cerere 73438  
Ziua 05  
Luna 04  
Anul 2019



Cod verificare  
100068632314

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Str Bega, Nr. 21, Jud. Timis

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                   |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| A1      | 401426                          | 622             | Construcția C1 înscrisă în CF 401426-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                |                                                                           | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>173133 / 10/12/2010</b>                                                                                                           |                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dădestii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi timis); |                                                                           |           |
| B2                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală<br>1/1 | A1        |
| 1) <b>COMUNA DăDESTII NOI</b> IN ADM CONS LOCAL AL COM DăDESTII NOI                                                                  |                                                                           |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 401129/Dădestii Noi, înscrisă prin încheierea nr. 130345 din 15/09/2010;                       |                                                                           |           |

### C. Partea III. SARCINI

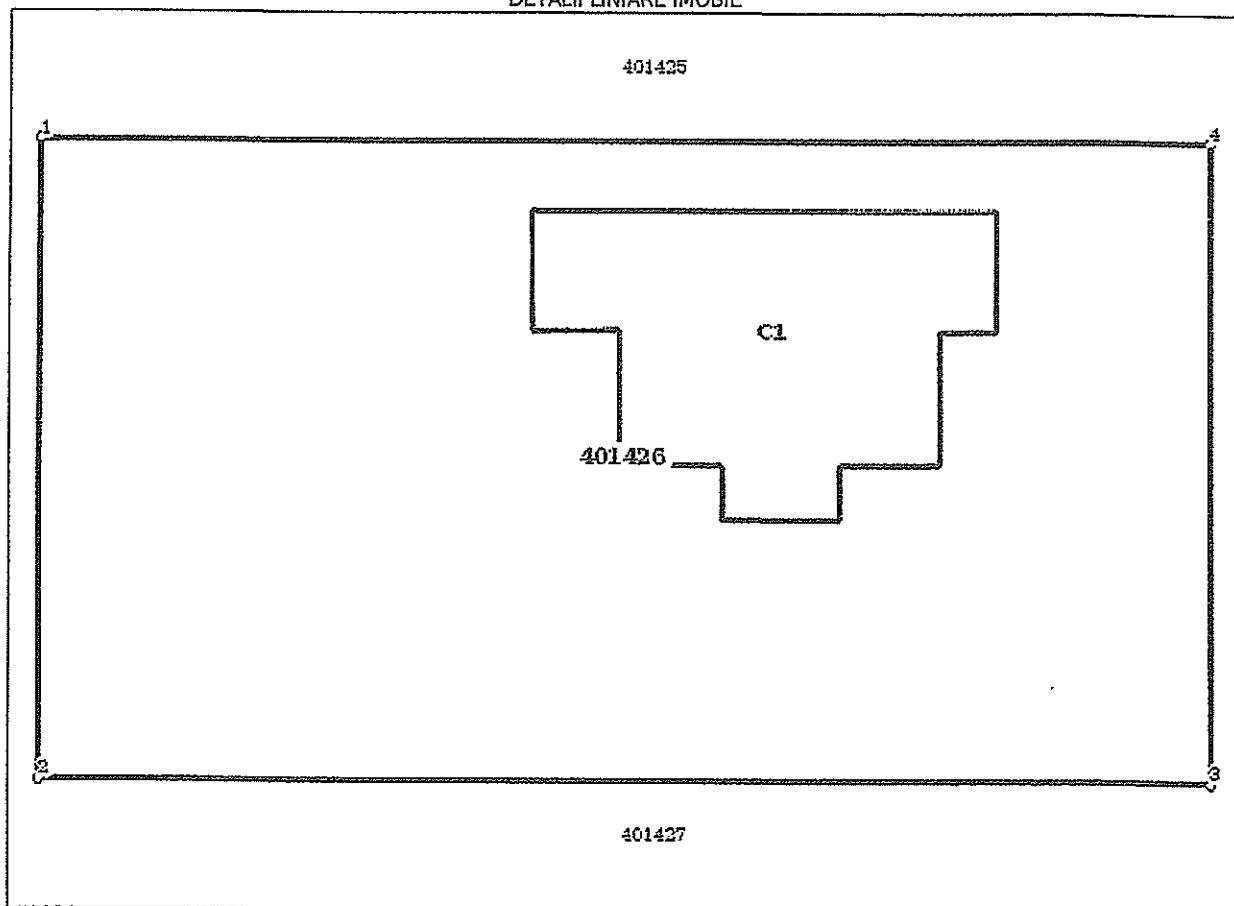
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                             | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>76638 / 24/05/2011</b>                                                                          |                                                                                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. contract nr.1518, din 18/05/2011 emis de Primăria Dădestii Noi;              |                                                                                                                                                             |           |
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINTĂ gratuită asupra 300 mp teren , pe durată existenței construcției<br>1) <b>DEJEU ADELINA</b> , si<br>2) <b>DEJEU BENIAMIN</b> | A1        |
| C2                                                                                                 | Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 322 mp teren , pe durată existenței construcției<br>1) <b>DEJEU ADELINA</b> , si<br>2) <b>DEJEU BENIAMIN</b>         | A1        |

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 401426       | 622             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla                           | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|---------------------------------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 622            | 403/1/1;<br>403/2;407/2;<br>408 | 72      | -        | TEREN INTRAVILAN       |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (= m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 18.391                |
| 2             | 3             | 33.821                |
| 3             | 4             | 18.391                |
| 4             | 1             | 33.821                |

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.64550/05-04-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
05-04-2019

Asistent Registrator,  
SOFIA HANU

Referent,

Data eliberării,  
\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



# Raport de evaluare nr.40

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, CF 401426, județul Timiș

25.03.2019

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

## 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  |
| 3.3.Descrierea terenului .....                                                          | 8  |
| 3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....                              | 8  |
| 4.Analiza pieței .....                                                                  | 9  |
| 4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....                                              | 9  |
| 4.2.Analiza ofertei .....                                                               | 9  |
| 4.3.Analiza echilibrului pieței.....                                                    | 11 |
| 5.Analiza celei mai bune utilizări. ....                                                | 11 |
| 5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....                            | 11 |
| 6.Evaluarea proprietății.....                                                           | 12 |
| 6.1.Metoda extracției de pe piață .....                                                 | 12 |
| 7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....                                | 16 |
| 7.1.Analiza rezultatelor.....                                                           | 16 |
| 7.2.Concluzia asupra valorii .....                                                      | 16 |
| 8.Anexe.....                                                                            | 16 |

## 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** Dejeu Benjamin.
- 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 partea de Est a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041.



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

#### **Ipoteze speciale**

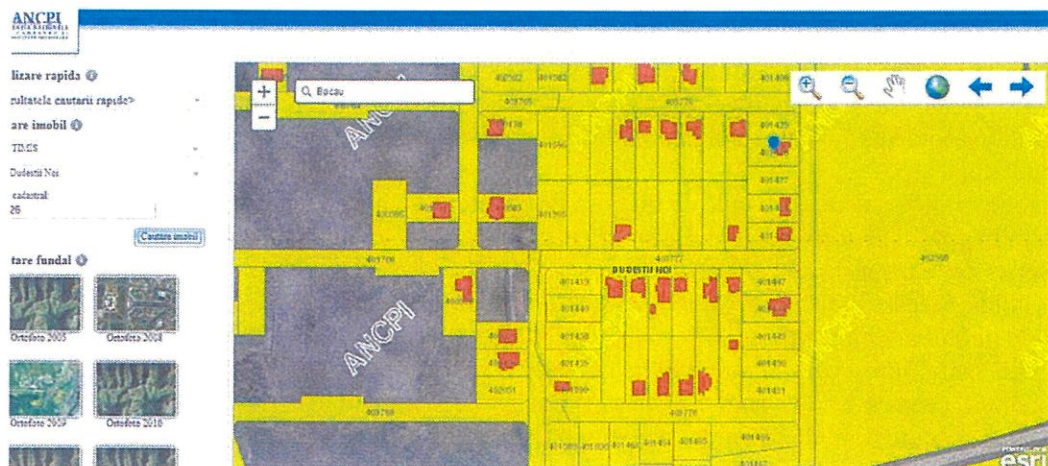
- fără

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

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

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

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



Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul extins al Comunei Dudești Noi, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudești Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401426 Dudești Noi -**Anexa nr.1**
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 401426
- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300 mp teren, pe durata existenței construcției în fav. Dejeu Adelina și Dejeu Beniamin.
- ✓ Drept de concesiune asupra 322 mp teren pe durata existenței construcțiilor în favoarea Dejeu Adelina și Dejeu Beniamin.

### 3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 622 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front stradal : aprox. 18,0m..

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei, la dreapta pe Calea Sănandreiului, apoi ultima strada la stanga.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică ;

Categoria de folosință conform extrasului de Carte Funciară : curți construcții.

Pe teren există o construcție P+M, zidărie din cărămidă, cu planșee din beton, șarpanta de lemn și înveliș din țiglă, tamplarie PVC cu geam termopan, fără termosistem la fațadă. Proprietari asupra construcției : Dejeu Adelina și Dejeu Beniamin.

### 3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-individuala-dudestii-noi-120-mp/780863757e686756.html>

**publi24.ro**  
CASA INDIVIDUALA

Contul meu ★ Favorite 📄 Livrare Gratuita ? Ajutor ➕ Adauga anunt

Casa individuala dudestii noi 120 mp **63 000 EUR**

Timis, Dudesti Noi Vezi pe harta

0757363916

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 410 Raporteaza

Axa Consulting Timisoara  
☎ Telefon validat  
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Teren cu suprafața de 600 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P, suprafața construită 120 mp, utilități: curent, apă. Preț: 63.000 Euro negociabil

<https://www.olx.ro/oferta/casa-constructie-noua-ID6g0VK.html#a6d5a8e395>

**PORNESTE CAMPANIA**

Salveaza ca favorit

65 000 €  
Negociabil

Trimite mesaj

0784 209 362

Dudesti Noi, judet Timis  
Vezi pe harta

Farcas  
Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

**Casa constructie noua**  
Dudesti Noi, judet Timis / Adaugat la 08.46.7 la data 2019. Numar anunt: 92474706

Ami place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

|                 |            |                              |                          |
|-----------------|------------|------------------------------|--------------------------|
| Oferta de       | Proprietar | Camere                       | 3 camere                 |
| Suprafata utila | 130 m²     | Echiparea mobila / utilitate | Nemobilata / neutilitate |

Telefon Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

Casa constructie noua finisata interior, exterior izolata, semifinisata.

**VANILLA SAU CINNAMON?**  
CASA SAU CAMERAS  
LE POTI ALEGE AMBANDURA



Teren de 1,035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd = 160 mp, construcție la gri, cu parterul finisat. Preț: 65.000 Euro negociabil.

## 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 proprietății imobiliare:** Teren înscris în CF 401426 Dudeștii 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 = 87 mp, Scd = 164 mp.

Utilități: rețea de curent. Suprafața parcelei de teren este S = 622 mp. Forma parcelei : regulată.

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

Teren de 1,035 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd = 160 mp, construcție finisată la parter. Preț: 65.000 Euro negociabil.

| NIVEL                                              | Suprafața construită |                 |                                 |                               |                 |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------|
| Parter                                             | 90 mp                |                 |                                 |                               |                 |                      |
| Mansarda                                           | 70 mp                |                 |                                 |                               |                 |                      |
| Scd                                                | 160 mp               |                 |                                 |                               |                 |                      |
| Denumire                                           | Simbol               | Cost unitar     | coeficient<br>corectie<br>zonal | CIB corectat<br>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    | 39.373,1 lei         |
| Zidărie portantă parter                            | 7ZPOROT24PS          | 584,6 lei/mp    | 1                               | 584,6 lei/mp                  | 491,3 lei/mp    | 44.213,4 lei         |
| Zidărie portantă mansardă                          | 7ZPORT24M            | 304,0 lei/mp    | 1                               | 304,0 lei/mp                  | 255,5 lei/mp    | 17.882,4 lei         |
| Învelitoare                                        | INVTIG               | 434,3 lei/mp    | 1                               | 434,3 lei/mp                  | 365,0 lei/mp    | 30.656,5 lei         |
| Instalații electrice                               | ELINGR               | 92,8 lei/mp     | 1                               | 92,8 lei/mp                   | 78,0 lei/mp     | 7.018,5 lei          |
| Instalații de încălzire                            | INCCONV              | 117,1 lei/mp    | 1                               | 117,1 lei/mp                  | 98,4 lei/mp     | 8.856,3 lei          |
| Finisaj                                            | FOBFS                | 940,2 lei/mp    | 1                               | 940,2 lei/mp                  | 790,1 lei/mp    | 71.107,6 lei         |
| Finisaj fațadă                                     | 10 cm                | 253,3 lei/mp    | 1                               | 253,3 lei/mp                  | 212,9 lei/mp    | 30.651,4 lei         |
| Finisaj scară                                      | SCAMAZ               | 3.731,3 lei/buc | 1                               | 3.731,3 lei/buc               | 3.135,5 lei/buc | 3.135,5 lei          |
| <b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b> |                      |                 |                                 |                               |                 | <b>252.894,7 lei</b> |
| <b>Cost de înlocuire brut</b>                      |                      |                 |                                 |                               |                 | <b>252.895,0 lei</b> |
| <b>Cost de înlocuire brut Euro</b>                 |                      |                 |                                 |                               |                 | <b>53.169 EURO</b>   |

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă)

CIN= 53.100 Euro (1 Euro=4,7564 lei)

## 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 401426 | Extracția de pe piață | 1.866          | 8.875         |

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

Valoarea de piață estimată prin această metoda este: 1.866 Euro, echivalent 8.875 lei.

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

**V = 1.866 EUR echivalent 8.875 lei**, preț unitar 3,0 EUR/mp

**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

