



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



---

## **HOTĂRÂREA**

**Nr.104 din 21.12.2022**

**privind acceptarea ofertei de donație a terenului intravilan, imobil înscris în  
C.F. nr.404787 – Dudeștii Noi**

analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- b) cererea domnului Rusu Raimond-Ovidiu, înregistrată cu nr.9976 din 14.09.2022, completată cu raportul de evaluare nr.140, înregistrat cu nr. 12446 din 08.12.2022;
- c) valoarea de piață conform raportului de evaluare nr. 140, înregistrat cu nr.12446 din 08.12.2022;
- d) Act Notarial - declarație de renunțare la dreptul de proprietate, încheiere de autentificare nr.1013, din 26.10.2022, emis de Notar Public Dumitru Calin;
- e) art. 863, lit. c), din Legea nr. 287/2009, Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- f) 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.12731/2022, 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.12732/2022, 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, URDES ale Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului general al 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.** – Se aprobă acceptarea ofertei de donație, formulată de domnul Raimond - Ovidiu RUSU, a terenului înscris în C.F. nr.404787 – Dudeștii Noi în suprafață de 590, mp în proprietatea comunei Dudeștii Noi, domeniul public.

**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 **86.159 lei fără TVA.**

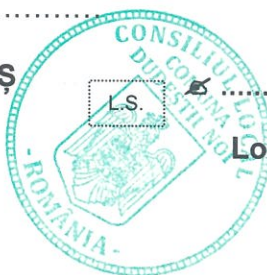
**Art. 4.** – Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi, și prefectului județului Timiș, lui Rusu Raimond Ovidiu, compartimentului de contabilitate publică, resurse umane și achiziții publice și 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,**

  
.....  
**Sebastian-Andrei ȚICUȘ**

**Contrasemnează pentru legalitate:**

**SECRETARUL GENERAL AL  
COMUNEI DUDEȘTII NOI**



.....  
**Loredana-Adina-Mihaela LUCIU**

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

F2/A0  
LL/LL  
EX.2

PRIMĂRIA COMUNEI  
DUDEȘTII NOI  
INTRARE / IESIRE  
NR. 12956/18.12.2022



## Raport de evaluare Nr.140

Teren liber situat în com Duestii Noi, jud. Timiș CF404787

Decembrie 2022

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Legitimație nr. 16475

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului

**Obiectul evaluării** este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren liber situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, descris conform CF 404787, Nr. Top 404787
- acces drum asfaltat
- suprafața: 590 mp;
- proprietar teren : Rusu Raimond
- Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 02.12.2022-07.12.2022

**Data inspecției/vizionării:** 02.12.2022 ;

**Data evaluării:** 07.12.2022;

**Data raportului:** 07.12.2022 ;

**Curs valutar valabil:** 1 EURO=4,9186 lei

**Scopul raportului de evaluare:** informare

**Tipul valorii estimate:** valoare de piață

Concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect s-a exprimat prin utilizarea metodei Comparatiei directe

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
404787 Dudeștii Noi	Comparatia directa	17.517	86.159

$V_{\text{teren}} = 17.517 \text{ Euro}$  echivalent 86.159 lei , preț unitar 29,69 Euro/mp

Valorile exprimate nu conțin TVA

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

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



## 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 .....	6
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea .....	6
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale .....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	7
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR- 2022).....	7
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor .....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare .....	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect.Descrierea situației juridice. ....	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
4.Analiza pieței.....	11
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă) .....	11
4.2.Analiza ofertei.....	11
5.Analiza celei mai bune utilizări. ....	15
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului. ....	15
6.Evaluarea proprietății.....	16
6.1.Metoda comparatiei directe.....	16
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
7.1.Analiza rezultatelor .....	19
7.2.Concluzia asupra valorii .....	19

## 1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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



## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

- Acest raport de evaluare a fost realizat de ing. Șuteu 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 oricărui alți utilizatori desemnați

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna 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

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea mediană a localității Dudeștii Noi, Jud. Timiș, descrisă în CF 404787 Dudeștii Noi



- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 404787**  
**COPIE**  
Carte Funciară Nr. 404787 Dudestii Noi

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudestii Noi, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404787	590	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>269584 / 27/10/2021</b> Act Notarial nr. 1012, din 26/10/2021 emis de DUMITRU CĂLIN, documentatie nr.235138/2021:	
B1 Se înființează cartea funciara 404787 a imobilului cu numărul cadastral 404787 / UAT Dudestii Noi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral Cc 870/1- 10/6 înscris în cartea funciara 400646;	A1
Act Notarial nr. 314, din 28/05/2021 emis de DUMITRU CĂLIN:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU RAIMOND-OVIDIU, căsătorit, bun propriu, drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400646/Dudestii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 134042 din 31/05/2021;	A1 / B.4
Act Administrativ nr. 235138, din 20/09/2021 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS:	
B3 Se noteaza propunerea de admitere a receptiei documentatiei cadastrale pentru dezlipire, conform art.18, al.1, lit. V, art.31 si art. 135, al 4 din ODE nr. 790/2014, privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400646/Dudestii Noi, inscrisa prin incheierea nr. 249567 din 09/10/2021;	A1
Act Notarial nr. 1013, din 26/10/2021 emis de DUMITRU CĂLIN:	
B4 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.	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**2.(e)Tipul valorii**

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022-SEV100-Cadru general și SEV 104-Tipuri ale valorii).

**2.(f)Data evaluării**

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 02.12.2022-07.12.2022
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de 02.12.2022 și a constatat în identifiarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este 07.12.2022 ;
- Data raportului: 07.12.2022 ;

## 2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

- Extras CF;
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Site-ul oficial al Primăriei Dudeștii Noi
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

## 2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

#### **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 a bunurilor ANEVAR- 2022)**

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2022 și anume:
  - ✓ SEV100-Cadrul General
  - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
  - ✓ SEV 102- Documentare și conformare
  - ✓ SEV 103 - Raportare
  - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
  - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
  - ✓ SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

#### **2.(l)Descrierea raportului**

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare a bunurilor Anevar-2022: SEV 103 – Raportare.

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

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale, impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9186 lei/euro din 07.12.2022
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

### 3.PREZENTAREA DATELOR

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

- Proprietatea imobiliara evaluată este amplasată în intravilanul localitatii Dudestii Noi, in zona reglementata urbanistic prin PUZ, județul Timiș.
- Localizare :



Dudestii Noi este o comună în județul Timiș, Banat, România.

### 3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

- Obiectul evaluării îl constituie dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare tip teren liber situată în partea de mediana a localității Ducești Noi, Jud. Timiș, descrisă în CF 404787 Ducești Noi
- Identificarea dreptului de proprietate conform extras CF:



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 404787**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 404787 Ducești Noi

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ducești Noi, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404787		590	Teren neimprajmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>269584 / 27/10/2021</b>		
Act Notarial nr. 1012, din 26/10/2021 emis de DUMITRU CĂLIN, documentație nr. 235138/2021;		
B1	Se înființează cartea funciara 404787 a imobilului cu numărul cadastral 404787 / UAT Ducești Noi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral Cc 870/1- 10/6 înscris în cartea funciara 400646;	A1
Act Notarial nr. 314, din 28/05/2021 emis de DUMITRU CĂLIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RUSU RAIMOND-OVIDIU, căsătorit, bun propriu, drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400646/Ducești Noi, înscrisa prin încheierea nr. 134042 din 31/05/2021;	A1 / B.4
Act Administrativ nr. 235138, din 20/09/2021 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIȘ:		
B3	Se notează propunerea de admitere a recepției documentației cadastrale pentru descriere, conform art.10, al.1, lit. V, art.31 și art. 135, al.4 din OGC nr. 700/2021, privind regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400646/Ducești Noi, înscrisa prin încheierea nr. 249567 din 05/10/2021;	A2
Act Notarial nr. 1013, din 26/10/2021 emis de DUMITRU CĂLIN;		
B4	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.	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT – DREPTUL ABSOLUT DE PROPRIETATE(drept real principal)

- Suprafața terenului: 590 mp .
- Formă trapezoidală
- Utilități în zonă: apă, curent, canalizare
- Acces: drum asfalt, de pe strada Paris
- Proprietar: Rusu Raimond
- Drept de proprietate înscris în CF 404787
- Nr.Top imobil: 404787

### 3.3.Descrierea terenului

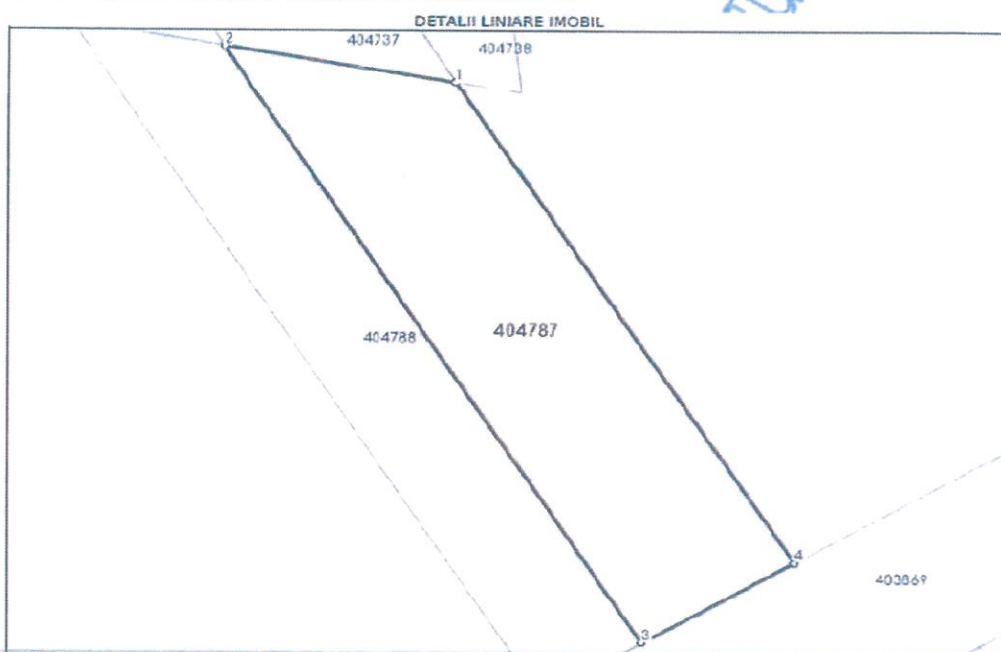
Proprietatea evaluată : teren liber, cu o suprafață totală de 590 m.p , de formă trapezoidală, in zona reglementata urbanistic(PUZ), teren pentru drum  
 Categoria de folosință teren: curti constructii intravilan extins pentru drum.  
 Accesul auto și accesul pietonal la proprietate se face pe drum de asfalt , str.Paris  
 Utilități în zonă: nu  
 Front stradal 12m.  
 Nu există teren în exces sau teren suplimentar.

Carte Funciară Nr 404787 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404787	590	

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



#### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	590	-	-	-	Teren curti constructii intravilan extins pentru drum

#### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.969
2	3	54.455
3	4	12.0
4	1	43.919

\*\* 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.

### 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.

#### 4. ANALIZA PIEȚEI

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

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

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

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

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

1. Tipul proprietății imobiliare: Teren liber, categoria de folosință curți construcții pentru drum

2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 500 – 800 mp

3. Aria pieței

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

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile situate în zona de intravilan a localității Ducești Noi

##### **Concluzie:**

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber, categoria de folosință curți construcții situat în UAT Ducești Noi

##### **4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)**

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

Ca atare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind: populația din aria pieței, venitul populației, planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale localității, sistemul local de impozitare și administrația, factorii geografici și geologici (climat, topografie, canalizare), disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale)

##### **4.2. Analiza ofertei**

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

##### **Aria pieței**

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere), situate în intravilanul localității Dudeștii Noi

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.  
Proprietăți imobiliare similare analizate

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafata teren(mp)	Pret oferta (euro)
C1	Dudeștii Noi	Teren liber	800	38.400
C2	Dudeștii Noi	Teren liber	600	30.000
C3	Dudeștii Noi	Teren liber	649	36.000

1. 

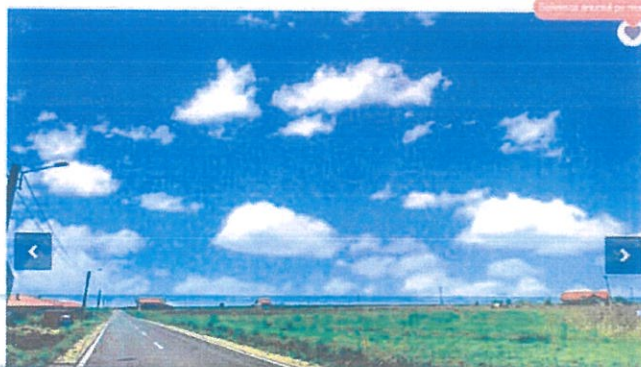
**publi24.ro**

De vanzare teren intravilan, dudestii noi, 800 mp

**38 400 EUR negociabil**

0727343454

Teren Dudeștii Noi



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga poza ?

Contactează vânzătorul

Fa client

Vizualizezi 110

Reporteaza

Costi Bujoi

ȘTUCO

Vizi toate ofertele

Acest site utilizează cookie-uri

Permite toate

Afișare

publi24.ro



#### Descriere

Vă prezint terenul din imagine, teren care își caută noi proprietari!  
Acesta se află situat în localitatea Dădești Noi și are o suprafață de 800 mp.  
Are terenul străzii de 20 m. Ca și configurație este asemănătoare unui dreptunghi cu lățimea de 20 metri și lungimea de 40 metri.  
Ca utilități are asfalt apă și canal, însă au început lucrările și pentru canalizare.  
Pentru mai multe detalii vă stau la dispoziție!  
Comision 0 %  
Văz detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Contul meu Adaugă anunț

Stuco  
Viz state autorizate  
Urmarește

Distribuie anunțul pe



#### Casa Structură Metalică

Mexi Group [Deschideți >](#)

2.

publi24.ro

Teren pentru casa sau duplex

30 000 EUR

Timiș, Dădești Noi Viz pe harta



Contul meu Adaugă anunț

0744312820

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă listă ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat 1572

Raportează

Valeria SODOLESCU

Viz toate anunțurile

Urmarește



1/7

Valeriu SUDULESCU

Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



Evenimente Private

Casa Timiș [Rezervă acum >](#)

Specificatii

Suprafata terenului	600.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	20
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Mijloace de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto Oportunitati		
	+		

Descriere

Terenul este situat in zona acasa rezidentiala a localitatii Dudesti Noi  
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0744312820

3.

Vand teren casa

36 000 EUR negociabil

[Timiș, Dudești Noi](#) [Vezi pe harta](#)



0737031209

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga favor](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă like!](#)

[Vizualizări: 604](#)

[Raportează](#)

**Adrian Pris**

☎ Telefon validat  
Vedeți toate anunțurile

[Urmărește](#)



1 / 3

publi24.ro

MAI MULTE FOTII

☎ Telefon vasulat  
Vezi toate anunturile

➤ Urmareste

Distribuie anuntul pe



## Specificatii

Suprafata terenului	649.0 m <sup>2</sup>	Numar fronturi	2
Destinatia	Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Curent	Alte caracteristici	Acces auto

## Descriere

Vand teren pt casa in zona rezidentiala noua (12 km de Timsoara). Suprafata totala 649 mp, doua fronturi stradaie asfaltate (strada Bucuresti cot cu strada Alexia) iluminat stradai, stalp de curent langa parcela, gaz si canalizare in curs.  
Prețul nu este negociabil



### 4.3. Analiza echilibrului pieței

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

Pe piața locală studiată **se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului.**

## 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

### 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului.

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

În prima etapă a analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Apoi le analizează în cadrul celor patru teste: de posibilitate fizică, de permisivitate legală, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

**Concluzie:**

– cea mai buna utilizare pentru amplasamentul studiat o reprezinta utilizarea terenului liber pentru construirea de locuinta familiala, dat fiind caracteristicile amplasamentului ( zona de PUZ nou) si optiunile proprietarului de utilizare permanenta si continua a constructiilor existente.

## **6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

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

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului liber analizat in acest raport de evaluare s-a folosit Comparatia directa.

### **6.1.Metoda comparatiei directe**

**Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

In aplicarea metodei de evaluare a terenului subiect , evaluatorul a stabilit grila datelor de piata :

<b>METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>				
<b>Element de comparatie</b>	<b>Subiect</b>	<b>Proprietăți comparabile</b>		
		<b>C1</b>	<b>C2</b>	<b>C3</b>
<b>Identificare</b>	<b>CF 404787 Dudeștii Noi</b>			
<b>Data</b>	<b>07.12.2022</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>Suprafața (mp)</b>	<b>590</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>649</b>

Preț de vânzare (EURO)		38.400	30.000	36.000
Preț de vânzare/mp(EURO/mp)		48	50	55,47
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	10%	-10%	-10%	-10%
Valoare negociere (EURO/mp)		-4,80	-5,00	-5,55
Preț negociat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de -10 % pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	cash, integral	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		43,20	45,00	49,92
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			

<b>Subtotal(Euro/mp)</b>		<b>43,20</b>	<b>45,00</b>	<b>49,92</b>
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Dudeștii Noi</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari			
<b>Acces la șosea</b>	da	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari			
<b>Suprafață (mp)</b>	590	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>649</b>
Ajustare (EURO/mp)		-7,34	0,00	-4,99
Ajustare (%)		-17%	0%	-10%
Pret ajustat (euro/mp)		<b>35,86</b>	<b>32,98</b>	<b>44,93</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Ajustarea facuta pentru comparabile datorata diferentei suprafetelor fata de subiect			
<b>Forma</b>	regulata	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari			
<b>Utilități</b>	nu	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-3,58	-3,29	-4,49
Pret ajustat ( euro/mp)		32,28	29,69	40,44
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari			
<b>Categoria de folosință (Zonarea)</b>	intravilan	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare (EURO/mp)		0.0	0,0	0,0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		32,28	29,69	40,44
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari			
<b>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății</b>		<b>-10,92</b>	<b>-3,29</b>	<b>-9,48</b>
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>32,28</b>	<b>29,69</b>	<b>40,44</b>
Ajustare totală netă (EURO)		-10,92	-3,29	-9,48
Ajustare totală netă (%)		-27%	-10%	-20%
Ajustare totală brută		10,92	3,29	9,48

(EURO)				
Ajustare totală brută (%)		27%	10%	20%
Număr ajustări		2	1	2
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>17.517 €</b>			
* cea mai mică corecție totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:				<b>C2</b>

Valoarea unitară a terenului în cazul de față este 29,69 Euro/mp.  
Astfel valoarea terenului pentru proprietatea subiect este:

$$V_{\text{teren}} = 590 \text{ mp} \times 29,69 \text{ euro/mp} = 17.517 \text{ euro.}$$

## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

### 7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect-Teren liber situat în intravilanul comunei Ducești Noi, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2022 și anume **comparația directă**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.CF	Metodă de evaluare	Valoare(Euro)	Valoare(lei)
404787 Ducești Noi	Comparația directă	17.517	86.159

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$$V_{\text{teren}} = 17.517 \text{ EUR echivalent a } 86.159 \text{ lei}$$

**Valorile indicate nu contin TVA**

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

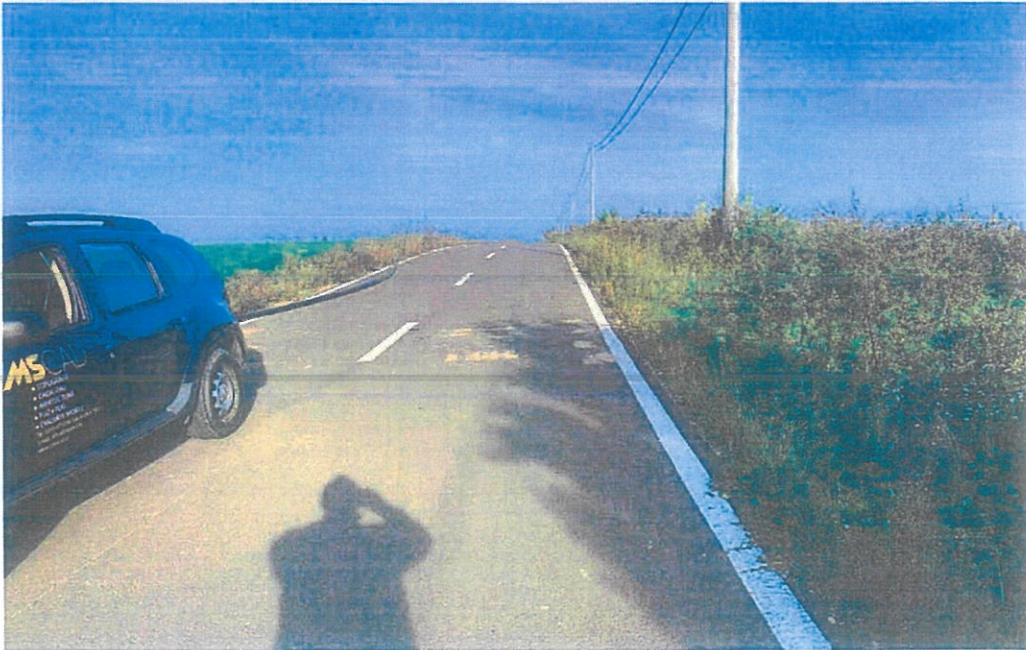


Anexe. Fotografii.





8



9