



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
Nr.32 din 28.04.2023

**privind aprobarea vânzării terenurilor înscrise în C.F. nr. 401433 și C.F. nr. 401457,
din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi**

Având în vedere prevederile art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.6308/2023, 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. (1) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.6309/2023, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – (1) Se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi asupra terenurilor înscrise în C.F. nr.401457, nr.top 401457 Dudeștii Noi, situat pe strada Mures, și în C.F. nr.401433, nr.top.401433, situat pe strada Dacia, nr.18.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 30.927 lei a terenului înscris în C.F. nr.401433 Dudeștii Noi, nr.top.401433, cu o suprafață de 690 mp, conform raportului de evaluare nr.36 din martie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.5733/27.03.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea

(3) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 31.464 lei a terenului înscris în C.F. nr.401457 Dudeștii Noi, nr.top.401457, cu o suprafață de 702 mp, conform raportului de evaluare nr.37 din martie 2023, înregistrat la instituția noastră cu nr.5734/27.03.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401433 Dudeștii Noi, nr.top 401433 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 690 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Dacia, nr.18 cu prețul de 30.927 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.5733/27.03.2023.

(2) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.401457 Dudeștii Noi, nr.top 401457 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 702 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Mures cu prețul de 31.464 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.5734/07.03.2023.

Art. 3. - (1) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare se notifică, prin intermediul secretarului general al comunei, de intenția comunei de vânzare a acestor terenuri.

(2) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare răspund în termen de 15 zile de la data primirii notificării dacă uzează sau nu de dreptul de preempțiune. În situația în care aceștia nu răspund în termen se consideră că nu uzează de dreptul de preempțiune.

Art. 4. - Prin intermediul secretarului general al 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, se aduce la cunoștință publică prin afișare, **proprietarilor construcțiilor** menționați în anexă, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Sorin – Sergiu COSTIC



Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,

.....

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 13 consilieri locali prezenți



Raport de evaluare nr.36

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Dacia Nr.18
CF 401433, județul Timiș

Martie 2023

Ing. Suteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Dacia Nr. 18 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401433 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 401433
- acces drum pietruit ;
- suprafața: 690 mp ;
- proprietar : Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

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

Data inspecției/vizionării: 23.03.2023

Data evaluării: 27.03.2023

Data raportului: 27.03.2023

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9255 lei (24.03.2023)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401433Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.279	30.927

$V_{\text{teren}} = 6.279 \text{ Euro echivalent } 30.927 \text{ lei}$
Valorile indicate nu contin TVA

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

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

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

CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2. Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c) Scopul evaluării.....	4
2.(d) Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e) Tipul valorii	5
2.(f) Data evaluării	5
2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	5
2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	6
2.(l) Descrierea raportului	7
2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată	7
3. Prezentarea datelor	7
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	8
3.3. Descrierea terenului	10
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
4. Analiza pieței	11
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)	12
4.2. Analiza ofertei	12
4.3. Analiza echilibrului pieței.....	15
5. Analiza celei mai bune utilizări.	15
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	15
6. Evaluarea proprietății	16
6.1. Metoda extracției de pe piață	16
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
7.1. Analiza rezultatelor	19
7.2. Concluzia asupra valorii	19
8. Anexe	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. Șuteu Vasile Mircea
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Dudești Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și proprietarul construcției: Dohotar Sergiu Ovidiu

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localității Dudești Noi, cod postal 307041.



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 23.03.2023-27.03.2023
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de 23.03.2023 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 27.03.2023
- Data raportului: 27.03.2023

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă de timp după data evaluării, atata timp cât condițiile din piață nu suferă modificări drastice, care ar impune o nouă evaluare.
- 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-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General;
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare ;
 - ✓ SEV103-Raportare ;

- ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii ;
- ✓ SEV 105 - Abordari si metode de evaluare ;
- ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile ;

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-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 4,9255 lei/1EUR, cursul BNR la 24.03.2023
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/întegrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.



Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudești Noi, str. Dacia Nr. 18, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudești Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401433 Dudești Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 401433



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 401433 Duceștii Noi

Nr. cerere	4018
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare	100123863043



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Duceștii Noi, Str Dacia, Nr. 18, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401433	690	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 401433-C1; Imprejmuit cu gard de plasa și gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173133 / 10/12/2010	
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria duceștii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpl timiș);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DUDESTII NOI ÎN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401129/Duceștii Noi, Inscrisa prin încheierea nr. 130345 din 15/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
81943 / 20/05/2014	
Act Administrativ nr. contract privind atribuirea în folosința gratuită și concesiunea nr.5402, din 14/05/2014 emis de COMUNA DUDESTII NOI;	
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 390 mp., pe durata existenței construcției	A1
1) DOHOTAR SERGIU OVIDIU	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINȚA gratuită asupra 300 mp., pe durata existenței construcției	A1
1) DOHOTAR SERGIU OVIDIU	
123736 / 13/05/2022	
Act Notarial nr. Contract de împrumut suma de bani aut 762, din 12/05/2022 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;	
C5 Inscrisura provizorie, drept de IPOTECA, Valoare:9900 EUR, as. construcțiilor viitoare, în fav.	A1
1) CIUCAN MARIA-MAGDALENA	

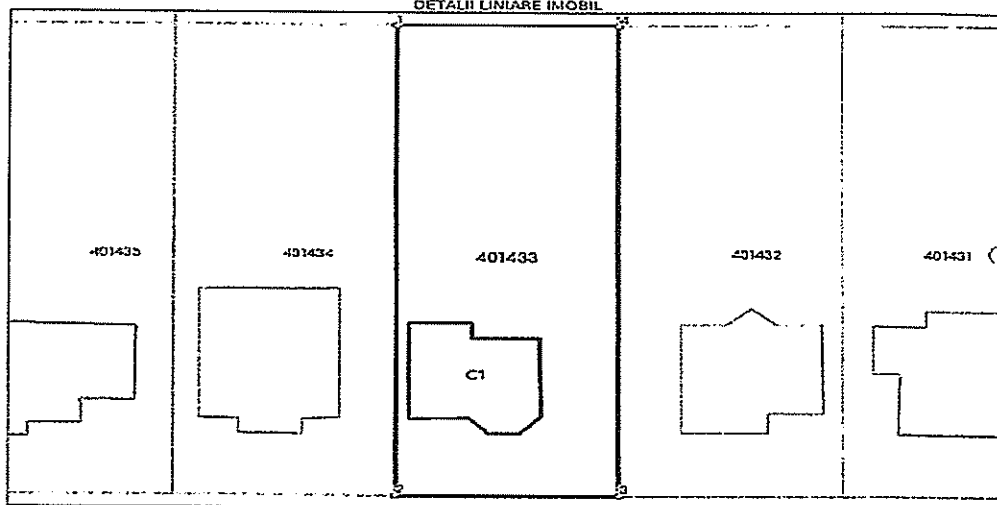
- ✓ Drept de folosința gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 390 mp teren în favoarea lui Dohotar Sergiu-Ovidiu

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401433	690	Împrejmuit cu gard de plasă și gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Încălzire	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	690	403/1/1; 403/2;407/2; 408	79	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.0
2	3	15.0
3	4	46.0
4	1	15.0

** 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.

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 690 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 15 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Paduricii-Str.Dacia

Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa-canal;

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

Pe teren exista doua constructii P+M,C1, zidarie din cărămidă, cu planșee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Sc = 80 mp, Scd = 162 mp
Proprietari asupra constructiei : Dohotar Sergiu Ovidiu



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 construit.**
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 690 mp
3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 800 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

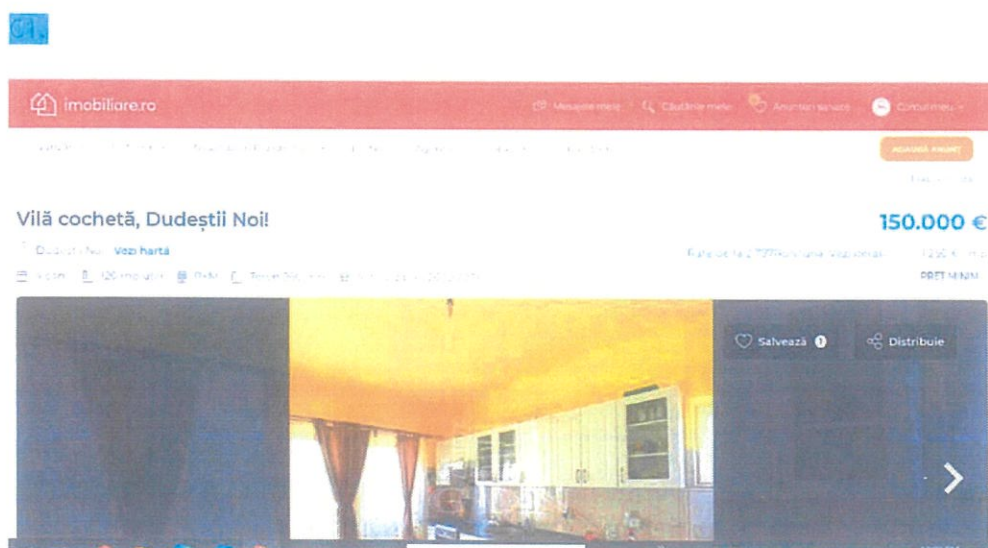
Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali. Aflata între Timisoara și granița cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în Comuna Dudeștii Noi. În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.



imobiliare.ro Contul meu

Casă individuală la drum asfaltat
105.000 € Salvează Distribuie **0356 825 120**

5 camere	5 încălzitor centrali	1000 mp
100 mp teren	120 mp suprafață construită	caramida
100 mp teren	140 mp suprafață construită	3
100 mp teren	1	
100 mp teren	2	

DOTĂRI **ALTE DETALII ZONĂ**

100 mp teren

100 mp teren

100 mp teren

Suprafata teren St = 1000mp, Suprafata construita Sc =140mp, casa in regim P, pret oferta 105.000 euro.



imobiliare.ro Mesajare mea Căutare mea Anunțuri salvate Contul meu

Dudeștii Noi, poziție bună, la doar 16 minute de Timisoara **87.000 €**

[Vezi harta](#)

[Salvează](#) [Distribuie](#)

12:04 PM

Dudești Noi: pozie bună, la doar 15 minute de Timișoara

87.000 €

Salvează

Distribue

0755 982 929

Specificații

Suprafața teren	4	Suprafața teren	1000 mp
Suprafața construită	120 mp	Finanțare	21 m
Suprafața construită	144 mp	Anul construcției	2015
Tipul	2	Tipul construcției	caramida
		Regimul construcției	P+M

UTILITĂȚI

FINISAJE

Suprafata teren = 1000mp, suprafata desfasurata Scd = 144mp, casa in regim P+M, pret oferta 87.000 euro;

4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 690 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum pietruit

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

6.1. Metoda extracției de pe piață

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

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

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

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

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

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

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 401433 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla , tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 80 mp, Scd = 162 mp

Utilități: rețea de curent, apa-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 690 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 2022-august 2023 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietăților imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 960 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P+M,
suprafața construită 150 mp, utilități: curent, apă. Preț: 150.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	75 mp					
Mansarda	75 mp					
Scd	150 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	45,869.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1,280.8 lei/mp	1	1,280.8 lei/mp	1,076.3 lei/mp	80,722.7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37M	978.4 lei/mp	1	978.4 lei/mp	822.2 lei/mp	61,663.9 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	40,564.9 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,899.2 lei
Instalații de încălzire	INCELF5	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	25,084.0 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	DUSLAWCS	9,486.8 lei/buc	1	9,486.8 lei/buc	7,972.1 lei/buc	15,944.2 lei
Finisaj	FOBFS	1,818.3 lei/mp	1	1,818.3 lei/mp	1,528.0 lei/mp	297,956.7 lei
Finisaj fațadă	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	58,676.5 lei
Finisaj scară	SCASTEJA	14,183.3 lei/buc	1	14,183.3 lei/buc	11,918.7 lei/buc	11,918.7 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						659,246.6 lei
Cost de înlocuire brut						659,247.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						138,500 EURO

indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă) CIN= 138.500 Euro



Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd =140 mp, construcție
finisată. Preț: 105.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	140 mp					
Scd	140 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	448.4 lei/mp	1	448.4 lei/mp	376.8 lei/mp	52,752.9 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	936.3 lei/mp	1	936.3 lei/mp	786.8 lei/mp	110,152.9 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	69,896.5 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	16,705.9 lei
Instalații sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	17,800.0 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	190,388.2 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						465,870.9 lei
Cost de înlocuire brut						465,871.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						97,874 EURO

Indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 97.874 Euro

 Teren de 1000 mp cu casa în regim de inaltime P+M, finalizata, Scd =144 mp,

Pret: 87.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită
PARTER	72 mp
Mansarda	72 mp
Scd	144 mp

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	44,035.0 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1,280.7 lei/mp	1	1,280.7 lei/mp	1,076.2 lei/mp	77,487.7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37M	575.4 lei/mp	1	575.4 lei/mp	483.5 lei/mp	34,814.1 lei
Instalații termice	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	18,308.6 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,183.2 lei
Instalații sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	35,946.8 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	84,206.0 lei
Finisaj fațadă	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	55,938.2 lei
Finisaj scară	SCAMOZ	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						380,273.5 lei
Cost de înlocuire brut						380,274.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						79,950 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % , CIN= 79.950 Euro

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agențiile imobiliare care administreaza ofertele, 1-3,5 %):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	150.000	147.200	150	138.500	8.700	960	9,1
C2	105.000	104.500	140	97.874	6.626	1.000	6,6
C3	87.000	86.500	150	79.950	6.550	1.000	6,6

Comparabila C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar considerat este 9,10 euro/mp.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 690mp * 9,10 euro/mp = 6.279 euro

$V_{\text{teren}} = 6.279 \text{ EUR}$ echivalent cu 30.927 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, str. Dacia Nr. 18, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2022 și anume extracția de pe piață.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401433 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.279	30.927

Pentru aplicarea extracției de pe piață, s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

Vt= 6.279 EUR echivalent cu 30.927 lei

Valorile exprimate nu contin TVA

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

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



8. ANEXE

Fotografii







Raport de evaluare nr.37

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Mureș
CF 401457, județul Timiș

Martie 2023

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

- tip teren construit situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Mures categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 401457 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 401457
- acces drum pietruit;
- suprafață: 702 mp;
- proprietar: Comuna Dudeștii Noi, asupra teren,

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

Data inspecției/vizionării: 23.03.2023

Data evaluării: 27.03.2023

Data raportului: 27.03.2023

Curs valutar valabil: 1 EURO = 4,9255 lei (24.03.2023)

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401457Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.388	31.464

V = 6.388 Euro echivalent 31.464 lei
Valorile indicate nu conțin TVA

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

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



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



CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2. Termenii de referință ai evaluării	4
2.(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
2.(c) Scopul evaluării.....	4
2.(d) Identificarea proprietății evaluate	4
2.(e) Tipul valorii	5
2.(f) Data evaluării	5
2.(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
2.(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	5
2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
2.(k) Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR).....	6
2.(l) Descrierea raportului	7
2.(m) Moneda valorii definite. Modalități de plată	7
3. Prezentarea datelor	7
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	7
3.3. Descrierea terenului	9
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4. Analiza pieței	10
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)	11
4.2. Analiza ofertei	11
4.3. Analiza echilibrului pieței.....	14
5. Analiza celei mai bune utilizări.	14
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	14
6. Evaluarea proprietății	15
6.1. Metoda extracției de pe piață	15
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
7.1. Analiza rezultatelor	18
7.2. Concluzia asupra valorii	18
8. Anexe	18

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clientului Comuna Dudești Noi
- Utilizatorii desemnați ai acestei lucrări sunt: clientul și proprietarul construcției: Lupusor Sorin-Eugen

2.(c) Scopul evaluării

- Informare

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în partea de Nord-Est a localității Dudești Noi, cod postal 307041.



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 23.03.2023-27.03.2023
- Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 23.03.2023 și a constatat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este : 27.03.2023
- Data raportului: 27.03.2023

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii construcției existente pe teren, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă de timp după data evaluării, atata timp cât condițiile din piața nu suferă modificări drastice, care ar impune o nouă evaluare.
- 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-2022 și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General;
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării;
 - ✓ SEV102- Conformare și Documentare ;
 - ✓ SEV103-Raportare ;
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii ;
 - ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare ;
 - ✓ SEV230-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 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 4,9255 lei/1EUR, cursul BNR la 24.03.2023
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.



Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Mures, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar: Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 401457 Dudeștii Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 401457

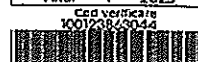


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401457 Dudeștii Noi

Nr. cerere	4019
Ziua	10
Luna	01
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401457	702	Construcția C1 înscrisă în CF 401457-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 401457-C2; Imobil împrejmuit parțial

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
82944 / 21/05/2014		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR.37, din 14/04/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM. DUDEȘTII NOI (CONTRACT NR. 4497/19-05-2014 emis de Comuna DUDEȘTII NOI);		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 402 mp teren, pe perioada existenței construcției, în favoarea	A1
1) LUPUȘOR SORIN-EUGEN		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ gratuită, asupra 300 mp teren, pe durata existenței construcției, în favoarea	A1
1) LUPUȘOR SORIN-EUGEN		

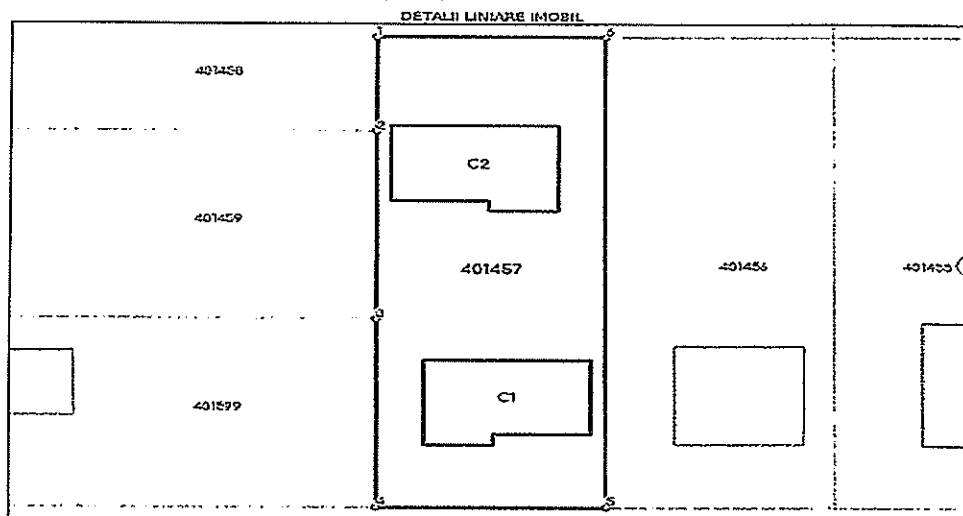
- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp teren și drept de concesiune asupra 402 mp teren în favoarea lui Lupușor Sorin-Eugen

Carte Funciară Nr. 401457 Comuna/Oraș/Municipiul: Dudești Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
401457	702	Imobil împrejmuit parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	702	403/1/1: 403/2:407/2: 408	103	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.0
2	3	17.988
3	4	18.012
4	5	15.6
5	6	45.0

3.3.Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 702 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : 15,6 m.

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Calea Sanandreiului-Str.Paduricii-Str.Mures

Utilitatile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa-canal;

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

Pe teren exista doua constructii P+M,C1,C2, zidarie din cărămidă, cu planșee din beton, sarpanta de lemn si invelitoare din tigla, tamplarie PVC cu geam termopan, cu termosistem la fațadă, cu Sc = 85 mp, Scd = 145mp
 Proprietari asupra constructiei : Lupusor Sprin Eugen



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 construit.
2. Caracteristicile proprietății imobiliare: suprafața teren: 702 mp
3. Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 800 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

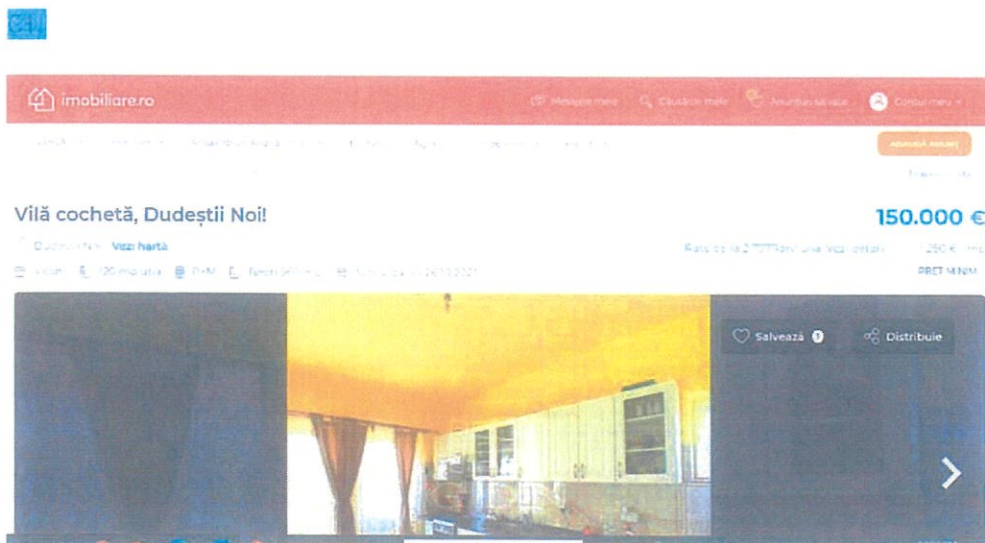
Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali. Aflata între Timisoara și granita cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

Pentru analiza pieței imobiliare s-au observat proprietăți imobiliare comparabile (terenuri construite) situate în Comuna Dudeștii Noi. În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.



imobiliare.ro

Vila cocheta, Ducești Noi
150.000 €

Salvează 1 Distribuie 0761 111 631

Număr camere	4	Suprafața teren	960 mp
Suprafața utilă	120 mp	Regimul construcției	P+M
Suprafața construită încorporată în sol	90 mp		
Suprafața construită	150 mp		
Număr băi	1		
Număr...	2		

Suprafata teren St = 960 mp, Suprafata construita Sc = 90mp, Scd =150mp, casa in regim P+M, Pret oferta 150.000euro.



imobiliare.ro

Casa individuala la drum asfaltat!!!
105.000 €

5 camere 120 mp util Teren 1000 mp Actualizat in 20-12-2022

Salvează 1 Distribuie

imobiliare.ro Căutăm casa

Casa individuală la drum asfaltat
105.000 € - Terenul: 1000 mp - Casa: 140 mp

[Salvează](#) [Distribuie](#) **0356 825 120**

Număr camere	5	Sub: Statutar	1000 mp
Suprafata teren	120 mp	Tip: Casa individuală	caramida
Suprafata construita	140 mp	Tip: Casa individuală	3
Număr etaje	1		
Număr băi	2		

DOTĂRI **ALTE DETALII ZONĂ**

Model: Nămolari

Strada: 112 Asfaltată

Tip: Casa individuală

Suprafata teren St = 1000mp, Suprafata construita Sc =140mp, casa in regim P, pret oferta 105.000 euro.



imobiliare.ro Menajamente Căutăm casa Adresa: Timisoara Conținut

[Vezi pe hartă](#) [Salvează](#) [Distribuie](#)

Dudeștii Noi, poziție bună, la doar 16 minute de Timisoara **87.000 €**

[Vezi harta](#) [Fotografia: 12/2014](#)

[Fotografia: 12/2014](#) [Fotografia: 12/2014](#)

[Salvează](#) [Distribuie](#)

[Contul meu](#)

Dudești Noi, poartă bună la doar 15 minute de Timișoara
87.000 € - pret de vânzare unic, net de taxă

Salvează

Distribuie

0755 982 929

Specificații

Suprafața teren	4	Suprafața teren	1000 mp
Suprafața utilă	120 mp	Profilul casei	21 m
Suprafața desfasurată	144 mp	Anul de construit	2015
Tipul	2	Tipul de construcție	caramida
		Regim de construcție	P+M

UTILITĂȚI

FINISAJE

Suprafata teren = 1000mp, suprafata desfasurata Scd = 144mp, casa in regim P+M, pret oferta 87.000 euro;

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.

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 702 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de N-E a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum pietruit

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

6.1. Metoda extracției de pe piață

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

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

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

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

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

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

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 401457 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de tigla , tâmplărie exterioară tip PVC cu geam termopan, Sc = 85 mp, Scd = 145 mp

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 702 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 2022-august 2023 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 960 mp cu casa finalizată în regim de înălțime P+M,
suprafața construită 150 mp, utilități: curent, apă. Preț: 150.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	75 mp					
Mansarda	75 mp					
Scd	150 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	45,869.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PS	1,280.8 lei/mp	1	1,280.8 lei/mp	1,076.3 lei/mp	80,722.7 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37M	978.4 lei/mp	1	978.4 lei/mp	822.2 lei/mp	61,663.9 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	40,564.9 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,899.2 lei
Instalații de încălzire	INCELS	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	25,084.0 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	DUSLAWCS	9,486.8 lei/buc	1	9,486.8 lei/buc	7,972.1 lei/buc	15,944.2 lei
Finisaj	FOBFS	1,818.3 lei/mp	1	1,818.3 lei/mp	1,528.0 lei/mp	297,956.7 lei
Finisaj fațadă	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	58,676.5 lei
Finisaj scară	SCASTEJA	14,183.3 lei/buc	1	14,183.3 lei/buc	11,918.7 lei/buc	11,918.7 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						659,246.6 lei
Cost de înlocuire brut						659,247.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						138,500 EURO

indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizică estimată : 0 %(construcție nouă) CIN= 138.500 Euro



Teren de 1000 mp cu casa în regim de înălțime P, Scd =140 mp, construcție
finisată. Preț: 105.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	140 mp					
Scd	140 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FCBS V1	448.4 lei/mp	1	448.4 lei/mp	376.8 lei/mp	52,752.9 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PFS	936.3 lei/mp	1	936.3 lei/mp	786.8 lei/mp	110,152.9 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	69,896.5 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	16,705.9 lei
Instalații sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	17,800.0 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	190,388.2 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						465,870.9 lei
Cost de înlocuire brut						465,871.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						97,874 EURO

Indicii de actualizare 2020-2021

Uzura fizica estimata : 0 %(construcție nouă)

CIN= 97.874 Euro

 Teren de 1000 mp cu casa în regim de inaltime P+M, finalizata, Scd =144 mp,

Pret: 87.000 Euro negociabil

CALCUL CIN

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
NIVEL	Suprafata construita					
PARTER		72 mp				
Mansarda		72 mp				
Scd		144 mp				
Infrastructura(fundatii)	FCBSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	44,035.0 lei
Zidarie portanta parter	7ZIDCAR37PS	1,280.7 lei/mp	1	1,280.7 lei/mp	1,076.2 lei/mp	77,487.7 lei
Zidarie portanta mansarda	7ZIDCAR37M	575.4 lei/mp	1	575.4 lei/mp	483.5 lei/mp	34,814.1 lei
Instalatii termice	INCCONV	151.3 lei/mp	1	151.3 lei/mp	127.1 lei/mp	18,308.6 lei
Instalatii electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	17,183.2 lei
Instalatii sanitare	DUSLAWC	4,863.8 lei/mp	1	4,863.8 lei/mp	4,087.2 lei/mp	8,174.5 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	35,946.8 lei
Finisaj	FOBFS	1,618.3 lei/mp	1	1,618.3 lei/mp	1,359.9 lei/mp	84,206.0 lei
Finisaj fatada	FTERMO10	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	55,938.2 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)						380,273.5 lei
Cost de înlocuire brut						380,274.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						79,950 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % , CIN= 79.950 Euro

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in urma discutiilor cu agentile imobiliare care administreaza ofertele, 1-3,5 %):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	150.000	147.200	150	138.500	8.700	960	9,1
C2	105.000	104.500	140	97.874	6.626	1.000	6,6
C3	87.000	86.500	150	79.950	6.550	1.000	6,6

Comparabila C1 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar considerat este 9,10 euro/mp.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 702mp * 9,10 euro/mp = 6.388 euro

$V_{\text{teren}} = 6.388 \text{ EUR}$ echivalent cu 31.464 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, str. Mures, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2022 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF401457 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	6.388	31.464

Pentru aplicarea extracției de pe piață, s-au folosit trei proprietăți imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect.

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

Vt = 6.388 EUR echivalent cu 31.464 lei
Valorile exprimate nu contin TVA

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



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



8. ANEXE

Fotografii



