



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



## **HOTĂRÂREA**

**Nr. 52 din 13.08.2025**

**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 406611 comuna Dudeștii Noi, situat pe str. Dacia nr.20, 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, cu modificările și completările ulterioare,

Conform raportului de evaluare nr. 67 din august 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.9335/08.08.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.9332/2025, 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.9333/2025, 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 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. 129 din 18 decembrie 2024,

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 terenului înscris în C.F. nr.406611, nr.top 406611 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Dacia, nr.20.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 70.016 lei a terenului înscris în C.F. nr.406611 Dudeștii Noi, nr.top.406611, cu o suprafață de 690 mp, conform raportului de evaluare nr.67 din august 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.9335/08.08.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

**Art. 2.** (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.406611 Dudeștii Noi, nr.top 406611 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 690 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str.Dacia, nr.20 cu prețul de 70.016 lei + TVA conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea nr.9335/08.08.2025.

**Art. 3. - (1)** Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenul propus 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, resurse umane și achiziții publice** 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](http://www.pcdn.ro).

PREȘEDINTEA,

.....

Camelia MINGEA

SECRETAR GENERAL  
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,

.....

Loredana Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 11 voturi pentru, 1 vot împotriva,  
0 voturi abținere din totalul de 12 consilieri locali prezenți

PRIMĂRIA COMUNEI  
DUDESTII NOI  
INTRARE / IESIRE  
NR. 9335 / 08.08.2025



## Raport de evaluare nr.67

Teren construit situat în comuna Dudești Noi, str. Dacia Nr. 20  
CF 406611, județul Timiș

August 2025

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. Dacia Nr. 20 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 406611 Dudeștii Noi, Nr. cadastral: 406611
- acces drum asfaltat ;
- suprafață: 690 mp ;
- proprietar teren : Comuna Dudeștii Noi
- proprietar construcții : Murgu Sergiu-Vasilica

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 04.08.2025-08.08.2025

Data inspecției/vizionării: 04.08.2025

Data evaluării: 08.08.2025

Data raportului: 08.08.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO = 5,0736 lei ;

Utilizarea desemnată : informare client, în vederea transferului dreptului de proprietate asupra teren către proprietarul construcției.

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)
CF406611Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	13.800	70.016

$V_{\text{teren}} = 13.800$  Euro echivalent 70.016 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) Activul supus evaluării:.....	4
2.(b) Identificarea clientului : .....	4
2.(d) Utilizatorul desemnat.....	4
2.(e) Evaluatorul.....	4
2.(f) Moneda evaluării. ....	4
2.(g) Data evaluării.....	5
2.(h) Tipul valorii .....	5
2.(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora: .....	5
2.(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:.....	5
2.(k) Ipoteze speciale : .....	5
2.(o) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	7
2.(p) Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025) .....	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.....	8
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă) .....	11
4.2. Analiza ofertei.....	11
4.3. Analiza echilibrului pieței .....	16
5. Analiza celei mai bune utilizări.....	16
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber. ....	16
6. Evaluarea proprietății.....	17
6.1. Metoda extracției de pe piață .....	17
7.1. Analiza rezultatelor .....	21
7.2. Concluzia asupra valorii.....	21
8. Anexe.....	21

## 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. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### **2.(a) Activul supus evaluării:**

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este un teren intravilan construit. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în comuna Dudeștii Noi, str. Dacia Nr.20, jud. Timiș. Descrierea completă este făcută în extrasul de carte funciara nr. 406611 Dudeștii Noi.

### **2.(b) Identificarea clientului :**

- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clienților : Comuna Dudeștii Noi, în calitate de proprietar al terenului respectiv Murgu Sergiu-Vasilica și Murgu Viorica-Adriana în calitate de proprietari ai construcțiilor.

### **2.(c) Utilizarea desemnată - INFORMARE**

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile despre valoarea de piață a terenului evaluat, în vederea transferului dreptului de proprietate către proprietarii construcțiilor existente pe terenul evaluat.

### **2.(d) Utilizatorul desemnat.**

Utilizatorii desemnați sunt :

- Comuna Dudeștii Noi, prin Consiliul Local;
- Murgu Sergiu-Vasilica domiciliat în Comuna Dudeștii Noi, str. Dacia Nr.20, jud. Timiș;
- Murgu Viorica-Adriana, domiciliată în Comuna Dudeștii Noi, str. Dacia Nr.20, jud. Timiș;

### **2.(e) Evaluatorul.**

- Acest raport de evaluare a fost realizat de Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI, leg. nr. 16475
- 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.
- Evaluatorul declară că deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- Evaluatorul declară că misiunea de evaluare asumată nu există niciun conflict de interese și niciun fel de subiectivism.

### **2.(f) Moneda evaluării.**

- 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 5,0736 lei/1EUR,cursul BNR la 07.08.2025.

- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

#### 2.(g)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada 04.08.2025-08.08.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **04.08.2025** și a constat în , culegerea de date, identificarea si vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 08.08.2025

#### 2.(h)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- 

*Valoarea de piață reprezintă 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 2025-SEV102-Tipuri ale valorii)*

#### 2.(i)Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:

- Inspecția a fost efectuată de evaluator și a constat în identificarea , vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.Evaluatorul nu a fost limitat de niciun fel in momentul efectuării inspecției asupra proprietatii imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării.

#### 2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:

- Extras CF -Anexa nr.1
- Sit-ul ANCPi <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare si localizare imobil )
- 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)
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

#### 2.(k)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.

**2.(l) Specialist. Utilizarea și rolul unui specialist.** În misiunea de evaluare urmata și prezentata în acest raport de evaluare nu a fost necesara utilizarea opiniei unui specialist.

**2.(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernanta.** În cadrul elaborării prezentei lucrări de evaluare a proprietății imobiliare compuse din teren și construcție, nu sunt evidențiate cerințe care trebuie luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta, care să aibă o influență semnificativă asupra valorii estimate.

**2.(n) Tipul raportului.** Conform utilizării desemnate pentru evaluare, 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-2025: SEV 106 – Documentare și Raportare.

## **2.(o) 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.

Persoana care primește o copie a acestui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

## **2.(p) Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025)**

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2025 și anume:
  - ✓ SEV100 - Cadrul General;
  - ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
  - ✓ SEV102 - Tipuri ale valorii;
  - ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare
  - ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare;
  - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
  - ✓ SEV 106 - Documentare și Raportare
  - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
  - ✓ SEV 400 - Verificarea evaluării;

Dacă pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, acest fapt va fi comunicat în scris clientului.

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

---

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

Proprietatea imobiliară 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-Șănnicolau 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.Dacia Nr.20 , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : Comuna Dudeștii ;
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 40661 Dudeștii Noi;
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 40661;
- ✓ Proprietar construcție: Murgu Sergiu-Vasilica;
- ✓ Drept de proprietate deplin asupra 690mp teren : Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp. teren în favoarea lui Murgu Sergiu-Vasilica, pe durata de existență a construcțiilor ;
- ✓ Drept de concesiune asupra 390mp. Teren, în favoarea lui Murgu Sergiu-Vasilica;

### 3.3.Descrierea terenului

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

Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : dinspre Timișoara, de pe Calea Timișoarei - Str. Calea Șanandreiului - Str.Păduricii - Str.Dacia.

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apă-canal;

Categoria de folosință a terenului conform extrasului de Carte Funciară : intravilan curți construcții.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară 11415  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 406611 Dudeștii Noi

Nr. Cerere 108952  
Ziua 02  
Luna 07  
Anul 2025



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresă: Jud. Timiș, UAT Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str. DACIA, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406611	690	Teren împreună; Imobil înscris în CF sporadic: 401432. Împreună cu gard de păsă.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	406611.C1	Jud. Timiș, UAT Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str. DACIA, Nr. 20	Nr. niveluri: 5 construită la sol: 97 mp; S. construită desfasurată: 186 mp; Casa în regim de înălțime P+M, anul construcției 2016.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>208168 / 21/08/2024</b>	
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Dudeștii Noi); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara a imobilului 406611 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1641.	
Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudeștii noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpi timiș);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1) COMUNA DUDEȘTII NOI	
B3	A1
Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1) CONSILIUL LOCAL DUDEȘTII NOI	
Act Administrativ nr. R10866, din 26/10/2020 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI (înscris sub semnatura privată nr 20208394332TM din 29.10.2020, emis de PFA GHERASIM VALENTINA; act notarial nr 172 din 21.10.2020, emis de NP NICOLETA CLAUDIA BORDEANU);	
B4	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	
1) MURGU SERGIU-VASILICA, și 2) MURGU VIORICA-ADRIANA	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și surcini	Referințe
<b>208168 / 21/08/2024</b>	
Act Administrativ nr. HOT 61, din 29/11/2012 emis de COMUNA DUDEȘTII NOI;	
C1	A1
Intabulare, drept de FOLOSINȚA agrară de 65.900 mp teren pe durata existenței construcțiilor, în fav.	
1) MURGU VIORICA-ADRIANA, și 2) MURGU SERGIU-VASILICA	
C2	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE as. 390 mp teren, în fav.	
1) MURGU VIORICA-ADRIANA, și 2) MURGU SERGIU-VASILICA	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Este un document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Este un document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pe teren există o construcție cu regim de înălțime P+M, casa familială, cu suprafața construită Sc = 97mp, respectiv suprafața construită desfășurată Scd = 186mp. Construcția este realizată din cărămidă cu elemente structurale de rezistență din beton armat (placă peste parter, buiandrugi, centuri, stalpșori),

șarpanta din lemn de brad ecarisat, învelitoare din țigla profilată, finisaje interioare obișnuite, de calitate și finisaje exterioare de tip termosistem. Tamplăria este din PVC cu geamuri tip termopan. Clădirea este racordată la utilități. Anul construcției 2016.

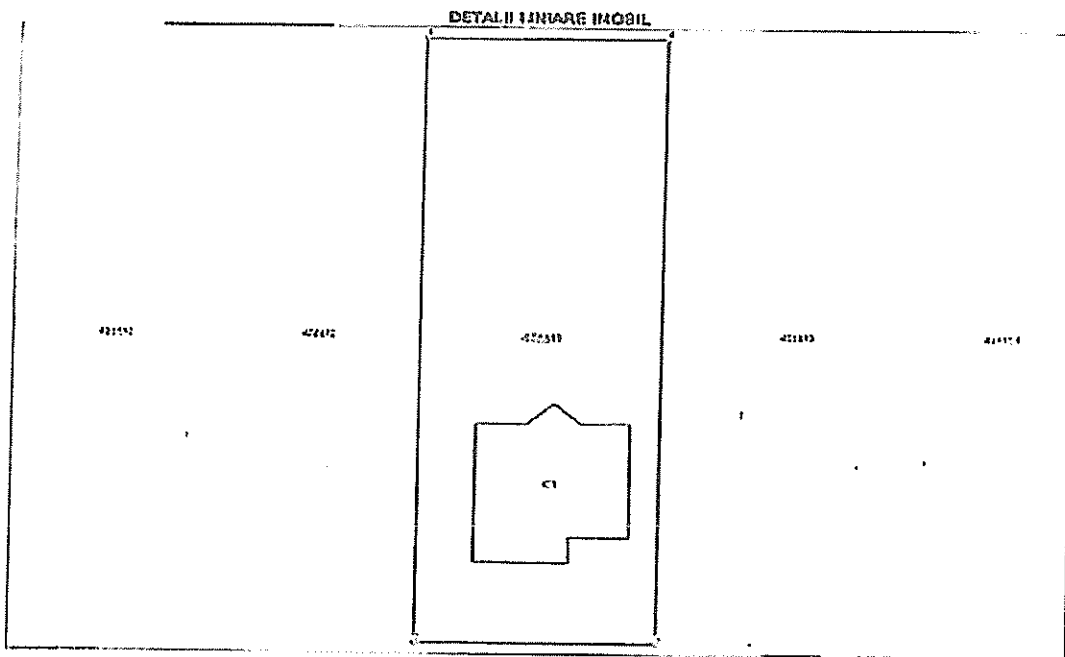
Proprietarii construcției : Murgu Sergiu-Vasilica, Murgu Viorica-Adriana.

Carte Funciara Nr. 406611, Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406611	690	Imobil înscris în CF sectoric 401432; împreună cu gard de oțel

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



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-zonă	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	690	403/1/1, 403/2,407/2, 408	7B		

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406611-C1	construcție de locuințe	97	Cu acte	S. construită în salubritate 186 mp; S. construită desăvârșită 186 mp; Casa în regim de înălțime P+10, anul construcției 2016.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	198.374,93 490.143,571	2	198.374,014 490.097,571	46.0
2	198.375,014 490.097,571	3	198.389,014 490.097,565	15.0

### 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 - 700 m.p., situate în comuna Dudești 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 Dudești Noi este o adevărata 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.

Suprafata teren St = 548 mp; Suprafata utila Su = 126mp; suprafata construita desfasurata Scd =176, casa in regim P, structura din caramida, front stradal 23m, anul constructiei 1963, Pret oferta 82.900 euro.

imobiliare.ro / oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudestii-noi-3 camere-243066428

imobiliare.ro

Casa de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi

Dudeștii Noi, Județul Timiș - **Vânzare**

82.900 €

Data de la 1.071 RON/lună **Simboliză credit**

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Proprietate necoordinată

Costi Butoi  
Agent Imobiliar  
Bucuroși Real Estate (PRO)

0727343454  
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Repartizează nouă

Amorțire prin ajut r deo

**Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €**

Dudeștii Noi - Județul Timiș - Vezir Hariză

**Descriere casă**

Vă oferim spre vânzare o casă spațioasă și versatilă situată în inima satului Dudeștii Noi. Această proprietate unică cu o suprafață de 126 mp și un teren generos de 548 mp este ideală atât pentru locuit, cât și pentru desfășurarea unei afaceri datorită spațiului comercial existent.

Detalii proprietate:

- Suprafață utilă: 126 mp
- Suprafață teren: 548 mp
- Front stradă: 23 m
- Utilități apă, canalizare, curent electric, drum asfaltat

Casa a fost anterior utilizată ca brutărie, dar poate fi transformată cu ușurință într-o locuință confortabilă sau într-un

Citește mai mult

Parcare Stradă | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

**Detalii casă**

ID anunț: XB8R01004

Actualizat în: 04 Iunie 2025

Suprafața deslășurată

176 mp Nr. bucătări:

1

Nr. băi:

2 Front stradă:

23 m

Salvează 0727343454  
 Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.  
 Activează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.  
 Dobândă fixă de la 4,89%  
 INTESA SANDBLOK BANK

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.  
 10 aprilie - 10 Iunie 2025

**Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €**

Dudeștii Noi - Județul Timiș - Vezir Hariză

Parcare Stradă | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

**Detalii casă**

ID anunț: XB8R01004

Actualizat în: 04 Iunie 2025

Suprafața deslășurată

176 mp Nr. bucătări:

1

Nr. băi:

2 Front stradă:

23 m

Înveliștoare acoperiș:

Tigla An construcție:

1963 (Finalizată)

Structura rezistență:

Caramida Regim înălțime:

P

**Utilități**

Destinație

Pereti

Rezidențial Comercial Brouni

Faianță Vopsea lavabilă

Podole

Ușă intrare

Suprafata teren St = 550mp, Suprafata construita Sc =100mp, Scd = 220mp casa in regim P+1, 7 camere, an constructie 2007, pret oferta 145.000 euro.

imobiliare.ro

Casa individuala cu 7 camere, si teren de 550 mp, Dudestii Noi

145.000 €

Partener Imobiliare.ro Finance

Otilia Aura

0750849024


Trimiti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Messenger, Email, WhatsApp

Raporteză cașine

Vizionare video



imobiliare.ro

Casa individuala cu 7 camere, si teren de 550 mp, Dudestii Noi - 145.000 €

0750849024

Descriere casă

Apostu Estata va propune spre vanzare in exclusivitate o casa individuala cu 7 camere in Dudestii Noi. Proiectul este construit in 2007 pe structura P+1 cu o suprafata utila de 220 mp si un teren de 550 mp.

Compartimentare

- Parter (100 mp util)
- hol acces spatios
- living
- bucătărie
- dressing
- dormitor

Citeste mai mult

Galindii, Calanesti, Parcani, Zona rurala

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, HERITĂ TOTUL.

Dobândă Anuală de la 4,89%

3.3. Suprafata teren = 440 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su = 120/92mp, casa in regim P, 1/2 duplex, structura din caramida, front stradal 10m, pret oferta 107.000 euro, anul constructiei 2025;

imobiliare.ro

1/2 Duplex Dudesti Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere

107.000 €

Rate de la 24159 RON/lună



Andrei Porumb  
Consultant Imobiliar  
Tranzacții Imobiliare (990)

0790124325  
0726 950014

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

imobiliare.ro

1/2 Duplex Dudesti Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere - 107.000 €

0790124325  
0726 950014

Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

Debită fixă de la 4,89%

Descriere casă

1/2 Duplex Dudesti Noi, Zid Dublu, cu cupola din tencuială Parter+Pod

Suprafata construita utila de 120-92mp us Pod privată Mensajerie Pod Etnic

Teren de 440mp cu gard în jurul terenului

completă tencuială

parter Pod acces living cu scutari și ogradă 2 dormitoare 3 baie, clemă a ter. incalzirea a aerului 10mp

Cinești mai anești

Giardă | Curte | Centrală aer condiționat | Incalzirea aerului | 3 Piețe | Zăcămăni

imobiliare.ro

1/2 Duplex Dudești Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camera - 107.000 €

Detalii casă

ID anunt	10DE418D3G	Activa	caz în 25 ianuarie 2025
Suprafața de construcție	120 mp	Av. bucată	
Tip casă	1	Ter. cu asf.	
Front strada	10 m	Tr. în tranșee acoperite	Tigla
Anconstrucție	2025 (finalizată)	Structură completă	Ceramica
Regim înaltim.	P		

Utilități

Pavet	Podele
Fațență	Gresie
Ușă intrare	Ușă interioară

#### 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 Est a localității Ducești Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (Str.Dacia).

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

Concluzie: CMBU a terenului în cazul de față este teren construit, cu construcția existentă în prezent și dat fiind intenția proprietarului de folosință continuă a construcției.

## 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 406611 Ducești Noi+ casa în regim de înălțime P+M, cu suprafața construită Sc = 97mp, respectiv suprafața construită desfășurată Scd= 186mp.

Construcția este realizată din cărămidă cu elemente structurale de rezistență din beton armat (placă peste parter, buiandrugi, centuri, stalpșori), șarpanta din lemn de brad ecarisat, învelișuri din țigla profilată, finisaje interioare obișnuite, de calitate și finisaje exterioare de tip termosistem. Tamplăria este din PVC cu geamuri tip termopan. Clădirea este racordată la utilități. Anul construcției 2016.

Utilități: rețea de curent, apă-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 2024-august 2025 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1

Suprafata teren St = 548 mp, Suprafata utila Su = 126mp, suprafata construita desfasurata Scd =176, casa in regim P, structura din caramida, front stradal 23m, anul constructiei 1963, Pret oferta 82.900 euro.

**CALCUL CIN**

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		176: mp				
Scd		176. mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV1	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	82.379,8 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR30PFS	1.525,4 lei/mp	1	1.525,4 lei/mp	1.281,8 lei/mp	225.605,4 lei
Învelitoare	INVTIG	695,1 lei/mp	1	695,1 lei/mp	584,1 lei/mp	123.365,6 lei
Instalație electrica	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	35.791,6 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Instalații incalzire	INCCONV	252,9 lei/mp	1	252,9 lei/mp	212,5 lei/mp	37.403,7 lei
Finisaj	FOBFS	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	237.213,2 lei
<b>Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)</b>						<b>757.703,6 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>757.704,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>152.456 EURO</b>

CIB = 152.456 euro

an constructie 1963

Df=81.907 euro uzura fizica estimata functie de vechimea constructiei

CIN = 70.549 euro

Uzura fizica totala estimata : 53,73 % , an constructie 1963, CIN= 70.549 Euro

C2 Suprafata teren St = 550 mp, Suprafata construita Sc =100mp, Scd = 220mp  
 casa in regim P+1, 7 camere, an constructie 2007, pret oferta 145.000 euro.

CALCUL CIN						
NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100 mp					
Etaj	100 mp					
Scd	220 mp					
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Montaj feronerie	FC-ROSI	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	77.966,4 lei
Exista curceni case	ZICCARJPPS	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	123.983,2 lei
Exista curceni clad	ZICCAR3YM	995,4 lei/mp	1	995,4 lei/mp	836,5 lei/mp	100.376,5 lei
Finisaj -Pisina	PCBS	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	156.061,3 lei
Finisaj -Pisina	PTERMOTD	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	55.212,6 lei
Invetitoare	INVTIG	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	80.077,3 lei
Instalatii incalzire	INC-ONV	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	33.147,9 lei
Instalatii electrice	EL-ING	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/mp	136,1 lei/mp	29.949,6 lei
Instalatii sanitare	BUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	SC-AMDZ	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
<b>Total valoare la suprafata desfasurata(CIB)</b>						<b>676.898,5 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>676.898,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>136.192 EURO</b>
CIB = 136.192 euro						
An constructie 2007 DI = 1197 euro, azura fara costul functiei de inchiriere constructie						
CIB = 133.000 euro						

CIN= 133.000 Euro ;

C3 Suprafata teren = 440 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su =  
 120/92mp, casa in regim P, 1/2 duplex, structura din caramida, front stradal 10m,  
 pret oferta 107.000 euro, anul constructiei 2025;

**CALCUL CIN Comparabila C3**

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		120 mp				
Scd		120: 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(fundași)	FC BSV1	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	56.168,1 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR30PFS	1.525,5 lei/mp	1	1.525,5 lei/mp	1.281,9 lei/mp	153.831,9 lei
Învelitoare	INVITG	695,1 lei/mp	1	695,1 lei/mp	584,1 lei/mp	84.112,9 lei
Instalație electrică	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	24.403,4 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	16.944,2 lei
Instalații încălzire	INCCONV	252,9 lei/mp	1	252,9 lei/mp	212,5 lei/mp	25.502,5 lei
Finisaj	FOBFS	1.494,2 lei/mp	1	1.494,2 lei/mp	1.255,6 lei/mp	135.608,1 lei
<b>Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)</b>						<b>495.571,1 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut</b>						<b>495.571,0 lei</b>
<b>Cost de înlocuire brut Euro</b>						<b>97.598 EURO</b>

CIB = 97.598 euro  
 an construcție 2025 Df=0 euro uzura fizică estimată  
 CIN = 97.598 euro

**CIN=97.598 Euro**

Pe baza informațiilor din piața evaluatorul a stabilit următoarele valori (marja de negociere a fost stabilită în baza discuțiilor cu agențiile imobiliare care administrează ofertele și este 3,5% ):

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	82.900	81.509	176	70.549	10.960	548	20
C2	145.000	144.000	220	133.000	11.000	550	20
C3	107.000	106.000	120	97.598	8.402	440	19,09

Comparabila C2 are proprietăți similare cu proprietatea subiect și prețul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduală este considerat 20 euro/mp. Și pentru proprietatea subiect, descrisă prin CF 40661 Dudestii Noi.

**Concluzie:**

Valoarea proprietății imobiliare tip teren construit, estimată prin metoda extractiei de pe piața este : 690 mp \* 20 euro/mp = 13.800 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 construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Dacia Nr. 20, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2025 și anume extracția de pe piață.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF406611 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	13.800	70.016

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= 13.800 EUR echivalent cu 70.016 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

8. 10. 2023. 10:00

