



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



---

**HOTĂRÂREA**  
**Nr.68 din 24.09.2025**  
**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 406708 Dudeștii Noi**  
**lui Claudiu DUMBRAVĂ și soției Cristina-Luminița DUMBRAVĂ**

Conform notificării comunei Dudeștii Noi înregistrată cu nr.9949/01.09.2025, și nr.R9949/02.09.2025 și Claudiu DUMBRAVĂ și soției Cristina-Luminița DUMBRAVĂ, înregistrată cu nr.4537/17.02.2025, solicită cumpărarea terenului de 600 mp, conform raportului de evaluare nr. 68 din august 2025, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 9387/11.08.2025, deus la dosar.

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr. 59/2005 privind stabilirea criteriilor de departajare în vederea atribuirii de terenuri tinerilor pentru construirea unei locuințe conform Legii 15/2003, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr. 54/2015 privind atribuirea terenurilor tinerilor până în 35 ani, conform Legii nr. 15/2003, H.C.L.nr.55/27.08.2025 *privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr.406708, comuna Dudeștii Noi, str., nr.20, din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi,*

Conform art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,  
luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.10446/2025, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.10447/2025, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiei 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 aprobă vânzarea către Claudiu DUMBRAVĂ și soției Cristina-Luminița DUMBRAVĂ în continuare cumpărători, ai terenului, proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str.Romulus, nr. 10, înscris în C.F. 406708 Dudeștii Noi,

nr. cadastral 406708 având o suprafață de 600 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Suteu Vasile Mircea nr.68 din august 2025, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 9387/11.08.2025, pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **60.883 lei + TVA**.

(2) Plata se va face în 12 rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețul integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, în numerar, sau prin virament bancar, în termen de 10 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

(3) Pentru diferența de 75% plus dobânda de referință a Băncii Naționale a României se va înscrie ipotecă tabulară de rangul I în favoarea comunei Dudeștii Noi, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea obligațiilor asumate în contractul de vânzare-cumpărare.

(4) După achitarea de către cumpărători a unui avans de 25% și stabilirea graficului de plată al ratelor lunare se va putea proceda la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar.

(5) Contractul de concesiune nr.5654/05.06.2015 se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare-cumpărare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

(6) În cazul neplății avansului sau a prețului integral în termen de maxim 90 zile de la adoptarea hotărârii, va înceta de drept prezenta hotărâre.

**Art. 2.** - (1) Pentru neplata la termen de către cumpărător a ratei lunare scadente la ultima zi a fiecărei luni, aceștia sunt obligați la o penalitate de 0,01% din valoarea ratei pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea integrală a ratelor restante.

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

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

**Art. 4.** - Sumele obținute din vânzarea acestui imobil constituie venit la bugetul local al comunei Dudeștii Noi.

**Art. 5.** - 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 publică, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, lui Claudiu DUMBRAVĂ și soției Cristina-Luminița DUMBRAVĂ, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

PREȘEDINTELE COMUNITĂȚII,

.....

Daniela -Ștefania MITRU



Contrasemnarea pentru legalitate:

SECRETAR GENERAL AL  
COMUNEA DUDEȘTII NOI

.....

Loredana Mihaela LUCIU

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

0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți

PRIMĂRIA COMUNEI  
DUDEȘTII NOI  
INTRARE / IESIRE  
NR. 9387 / 11.08.2025



## Raport de evaluare nr.68

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Romulus Nr. 10,  
CF 406708, 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. Romulus Nr.10 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 406708 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 406708
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 600 mp ;
- proprietar teren : Comuna Dudeștii Noi
- proprietar construcții : Dumbrava Claudiu

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)
CF406708Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	12.000	60.883

$V_{\text{teren}} = 12.000$  Euro echivalent **60.883** 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) 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.

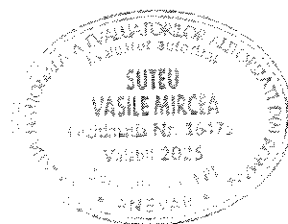
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în 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. TERMENII 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 :

- o Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea clienților : Comuna Dudeștii Noi, în calitate de proprietar al terenului respectiv Dumbrava Claudiu și Dumbrava Cristina-Luminița în calitate de proprietari ai construcțiilor.

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

- o 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;
- Dumbrava Claudiu domiciliată în Comuna Dudeștii Noi, str. Rasaritului Nr.44, jud. Timiș;
- Dumbrava Cristina-Luminița, domiciliată în Comuna Dudeștii Noi, str. Rasaritului Nr.44, jud. Timiș;

### 2.(e) Evaluatorul.

- o Acest raport de evaluare a fost realizat de Suteu Vasile Mircea-evaluator autorizat EPI, leg.nr 16475
- o Evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesară realizării acestui raport.
- o Evaluatorul nu are interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- o Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate.
- o Evaluatorul nu a apelat la asistență din partea altor specialiști.
- o Evaluatorul declară că deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.
- o Evaluatorul declară că misiunea de evaluare asumată nu există niciun conflict de interese și niciun fel de subiectivism.

### 2.(f) Moneda evaluării.

- o 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 și 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 și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări 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 în momentul efectuării inspecției asupra proprietății imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF -Anexa nr.1
- Sit-ul ANCPPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare și 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 și 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 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 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 si rolul unui specialist.** In misiunea de evaluare urmata si prezentata in acest raport de evaluare nu a fost necesara utilizarea opiniei unui specialist.

**2.(m) Factorii de mediu, sociali si de guvernanta.** In cadrul elaborarii prezentei lucrari de evaluare a proprietatii imobiliare compuse din teren si constructie, nu sunt evidentiata cerinte care trebuie luate in considerare privind factorii de mediu, sociali si de guvernanta, care sa aiba o influenta semnificativa asupra valorii estimate.

**2.(n)Tipul raportului.** Conform utilizarii 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 si 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-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.Dacia Nr.20 , cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : Comuna Dudeștii ;
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 406708 Dudeștii Noi;
- ✓ Nr.Cadastral imobil: 406708;
- ✓ Proprietar construcție: Dumbrava Claudiu;
- ✓ Drept de proprietate deplin asupra 600mp teren : Comuna Dudeștii Noi
- ✓ Drept de folosință gratuită asupra 300mp. teren în favoarea lui Dumbrava Claudiu, pe durata de existență a construcțiilor ;
- ✓ Drept de concesiune asupra 390mp. Teren, în favoarea lui Dumbrava Claudiu;

### 3.3.Descrierea terenului



Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 600 m.p , de formă dreptunghiulară, cu front stradal : 20m.



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

	ROMANIA JUDEȚUL DUCHEȘTI COMUNA DUDEȘTI NOI	2024 15 31 2024 15:27:27
	IAT (P) EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE Către: Proprietar nr. 406708/2024	

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN (Baza de date)

Adresa: Loc. Dudești, Nou Str ROMULUS, Nr. 10, Jud. Ialomița

Nr. Crt	Nr cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406708	162,3	Teren de construcții în intravilan înscris în CF nr. 406708/2024. Către construcții este înscris în CF nr. 406708/2024.

Construcții

Crt	Nr cadastral lit. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	406708 C 1	Loc. Dudești, Nou Str ROMULUS, Nr. 10, Jud. Ialomița	Nr. niveluri 2; S. Construcția la sol B2 B mp. S. Construcția desfășurată 162,3 mp. Locuința P+M edificată în Anul 2024 cu suprafața construită desfășurată Sc=162,3mp.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>208265 / 21/08/2024</b> Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dudești, Nou): Act Normativ nr. 7/1996 emis de Parlamentul României. Se înființează cartea funciară a imobilului 406708 ca urmare a încheierii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1733.	A1
Act Notarial nr. Contract De Dezmembrare Nr. 0, din 01/01/2007 emis de NP (unificare nr. 83593/2007) anterior conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA DUDEȘTI NOI, CIF. 16561131 <i>OBSERVAȚII (provenita din conversia CF 2498)</i>	A1
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTI NOI, CIF. 9999999999999 <i>OBSERVAȚII (provenita din conversia CF 2498)</i>	A1
<b>307280 / 15/11/2024</b> Act Administrativ nr. EDIFICARE 11553, din 11/10/2024 emis de PRIMĂRIA DUDEȘTI NOI; Act Administrativ nr. ANEXA 16, din 06/11/2024 emis de ZAHARIA GABRIEL	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, cota actuală 1/1 1) DUMBRĂVĂ CLAUDIU 2) DUMBRĂVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	A11

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>208265 / 21/08/2024</b> Act Administrativ nr. 5654, din 05/06/2015 emis de COMUNA DUDEȘTI NOI	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 300 mp pe durata existenței construcției, în favoarea 1) DUMBRĂVĂ CLAUDIU și soția 2) DUMBRĂVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	A1
Act Administrativ nr. HCL 54, din 25/05/2015 emis de C. L. DUDEȘTI NOI	

Pe teren exista o construcție cu regim de înălțime P+M, casa familială, cu suprafața construită Sc = 82,8mp, respectiv suprafața construită desfășurată Scd = 162,3mp. Construcția este realizată din caramida cu elemente structurale de rezistență din beton armat (placa peste parter, buiandrugi, centuri, stalpșori),

sarpanta din lemn de brad ecarisat, invelitoare din tigla profilata, finisaje interioare obisnuite, de calitate si finisaje exterioare de tip termosistem. Tamplaria este din PVC cu geamuri tip termopan. Cladirea este racordata la utilitati. Anul constructiei 2024.

Proprietarii constructiei : Dumbrava Claudiu si Dumbrava Cristina-Luminita

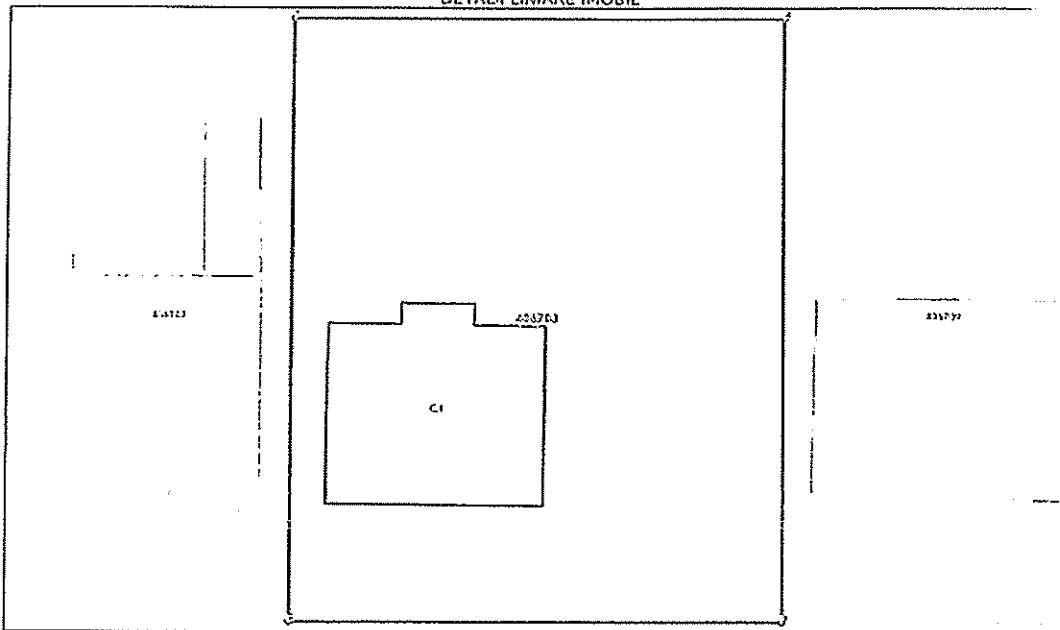
Carte Funciara Nr. 406708 Comuna/Oraş/Municipiu. Dădeşti Noi  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
406708	600	Imobil inregistrat in CF sporadic 400499; Curti constructii extins

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALI LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	600	CC404,405/1. 406,407/1	48	-	Teren intravilan extins

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	406708-C1	constructii de locuinte	82,8	Cu acte	S. construita la sol:82,8 mp. S. construita desfasurata:162,3 mp; Locuinta P+M edificata in anul 2024 cu suprafata construita desfasurata Sd=162,3mp

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment (m)
1	198.097.089 490.311.667	2	198.097.089 490.311.667	30.0
2	198.097.089 490.311.667	3	198.117.089 490.311.66	20.0

### 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: 600 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 granița cu Serbia, comuna Dudești 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.

**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.

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The main heading is "Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi" (House for sale in the center of the village of Dudeștii Noi). The location is specified as "Dudeștii Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă". The price is prominently displayed as **82.900 €**, with a note "Rate de la 1.871 RON/lună" and a "simulează credit" button. The listing features several callouts: "Comision 0% cumpărător", "Proprietate reprezentată exclusiv", and "Proprietate nelocuită". There are also buttons for "Tur virtual" and "Schite". The agent's name, **Costi Butoi**, is listed along with "Agent imobiliar" and "Stucco Real Estate PRO". A contact number **0727343454** is provided with the text "Apelează acum". A "Trimite mesaj" button is also visible. At the bottom, there are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, and Messenger, along with a "Raportează anunț" button. The browser address bar shows the URL: "imobiliare.ro/oferta/casa-in-locuita-de-vanzare-dudeshtii-noi-3-camera-240066426".

imobiliare.ro | Site-ul de găsiți imobiliare

**Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €**  
 Dudeștii Noi - Județul Timiș - Vezi Hartă

**Descriere casă**

Va oferim spre vânzare o casă cu 3 camere, suprafață construită în satul Dudeștii Noi. Această proprietate vine cu o suprafață de 176 mp și terenul are o suprafață de 545 mp. Este o casă nouă, construită pentru a fi o alternativă la cele datorită vădului zărilor și soarelui.

**Data proprietății**

- Suprafața utilă: 176 mp
- Suprafața teren: 545 mp
- Front stradal: 23 m
- Utilități: apă caldă, curent electric, drum asfaltat

Casa a fost anterioară unei case brutiere, din păcate în transformată cu utilitățile într-o locuință confortabilă sau într-un **Citeste mai mult**

Parcare Stradală | Bine intretinut (Bună) | Zonă rurală

**Detalii casă**

ID anunț: XB8R01004 Actualizat în: 04 iunie 2025

Suprafața desfășurată	176 mp	Nr. bucătării	1
Nr. băi	2	Front stradal	23 m

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

**Activează Notificările**

**CASA YA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.**

castigătorii  
**Dobândă fixă de la 4,89%**

**INTESA SANDBLO BANK**

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.  
 10 aprilie - 30 iunie 2025

imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudestii-noi-3-camere-240086428

**Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €**  
 Dudeștii Noi - Județul Timiș - Vezi Hartă

Parcare Stradală | Bine intretinut (Bună) | Zonă rurală

**Detalii casă**

ID anunț: XB8R01004 Actualizat în: 04 iunie 2025

Suprafața desfășurată	176 mp	Nr. bucătării	1
Nr. băi	2	Front stradal	23 m
Invelitoare acoperis	Tigla	An construcție	1953 (Finalizată)
Structura rezistență	Caramida	Regim înălțime	P

**Utilități**

• Destinație: Rezidențial, Comercial, Broun-  
 Pereti: Faiantă, Vopsea lavabilă

• Podele: 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.

imobiliar.ro

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

145.000 €

Otilia Aura

0750849024

Trimite mesaj

imobiliar.ro

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

Vezi Harta

Descriere casă

Apostu Estate va propune spre vânzare în exclusivitate o casa individuala cu 7 camere in Dudestii Noi. Proprietatea este construită în 2007 pe structura P+1 cu o suprafață utilă de 220 mp și un teren de 550 mp.

Compartimentare:

- Partei (100 mp put.)
- hol, acces spațios
- living
- cucătărie
- dressing
- dormitor

Citește mai mult

Grădina | Calorifer | 2 Păcâni | Zonă rurală

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, HERITĂ TOTUL.

Dobânda fixă de la 4,89%

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;

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a 1/2 duplex house in Dudestii Noi, featuring a double wall, a parking pod, and 3 bedrooms. The price is listed as 107,000 €. The main image shows the exterior of the house with a white facade and a dark roof. There are several smaller images below the main one showing different parts of the property. The listing is by Andrei Porumb, a real estate agent with a phone number 0790124325. There are buttons for 'Salveaza', 'Trimite mesaj', and 'Trimite linkul unui prieten pe...'. The browser address bar shows the URL: imobiliare.ro/ oferta/ duplex- de- vanzare- dudestii- noi- 3- camere- 23177310.

The screenshot shows the detailed description page for the same 1/2 duplex house in Dudestii Noi. The price is 107,000 €. The description includes details about the property's location, size, and features. There is a 'Vizitatie' button and a 'Salveaza' button. A notification bell icon is present with the text 'Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare'. A red banner at the bottom right says 'CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.' and 'Dobândă fixă de la 4,89%'. The browser address bar shows the URL: imobiliare.ro/ oferta/ duplex- de- vanzare- dudestii- noi- 3- camere- 23177310.

The screenshot shows the Imobiliare.ro website interface. At the top, there's a navigation bar with the logo and a search bar. Below that, the main header displays the property title: "1/2 Duplex Dudesti Noi, Zid Dublu Parter+Pod 3 Camere - 107 000 €". To the right of the title, there's a contact number "0790124325" and a "Salveaza" button. The main content area is divided into two columns. The left column is titled "Detalii casa" and lists various details: "Suprafata constructie" (120 mp), "Numar camere" (3), "Suprafata teren" (10 m²), "An constructie" (2025 (finalizata)), "Tip constructie" (Caramida), and "Regim constructiv" (P). The right column is titled "Utilitati" and lists: "Pereti" (Podele), "Fotovoltaic" (sistem solar), "Usa intrare" (Usa interior), and "Fotovoltaic" (Fotovoltaic). On the right side of the page, there's a promotional banner for Imobiliare.ro credit, offering a 500 RON gift card upon accessing a credit. The banner includes the text "Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă." and a date range "10 aprilie - 10 Iulie 2025".

#### 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 600 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de Est a localității Dudeștii Noi, zona reglementată urbanistic prin PUZ aprobat. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (Str. Romulus).

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 406708 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, cu suprafața construită  $S_c = 82,8$ mp, respectiv suprafața construită desfasurată  $S_{cd} = 162,3$ mp.

Construcția este realizată din caramida cu elemente structurale de rezistență din beton armat (placă peste parter, buiandrugi, centuri, stalpșori), sarpanta din lemn de brad ecarisat, învelitoare din țigla profilată, finisaje interioare obișnuite, de calitate și finisaje exterioare de tip termosistem.

Tamplaria este din PVC cu geamuri tip termopan. Clădirca este racordata la utilitati. Anul constructiei 2024.

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este S=600 mp. Forma parcelei : regulată (dreptunghiulara).

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 portanță parter	7ZIDCAR30PFS	1.525,4 lei/mp	1	1.525,4 lei/mp	1.281,8 lei/mp	225.605,4 lei
Invelitoare	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 suprafața 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				
P+1 (mp)		100 mp				
Etag		120 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
Infrastructura (indot)	FI 2503	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	77.966,4 lei
Zidarie portanta garaj	ZIDGAR37PFS	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	123.983,2 lei
Zidarie portanta etaj	ZIDCAR37M	995,4 lei/mp	1	995,4 lei/mp	836,5 lei/mp	100.376,5 lei
Finisaj obisnuit	FOBS	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	156.061,3 lei
Finisaj sal emulsionat	FTERMO10	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	55.212,6 lei
Invelitoare	IVV10	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	80.077,3 lei
Instalatii incalzire	INCCOIM	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	33.147,9 lei
Instalatii electrice	ELENG	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/mp	136,1 lei/mp	29.949,6 lei
Instalatii sanitare	DISLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	SCAMCZ	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafata desfiintata(CIB)						676.898,5 lei
Cost de inlocuire brut						676.898,0 lei
Cost de inlocuire brut taxa						133.197,60 lei
CIB = 126.197 euro						
An constructie = 2007, D = 1197 euro, taxa aplicata este rata fixa de vecinatate constructiei						
CIN = 133.000 euro						

CIN= 133.000 Euro ;

C3 Suprafata teren = 440 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su = 120/92mp, casa in regim P, ½ 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(fundații)	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
Invelițoare	INVTIĞ	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	15.944,2 lei
Instalații încălzire	INC CONV	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>
Cost de înlocuire brut						495.571,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						<b>97.598 EURO</b>

CIB = 97.598 euro

an construcție 2025

Df=0 euro uzura fizica estimata

CIN = 97.598 euro

**CIN=97.598 Euro**

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in baza discutiilor cu agenții imobiliare care administreaza ofertele si 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 proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduala este considerat 20 euro/mp. Si pentru proprietatea subiect , descrisa prin CF 406708 Dudestii Noi.

**Concluzie:**

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 600 mp \* 20 euro/mp = 12.000 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. Romulus Nr. 10, 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)
CF406708 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	12.000	60.883

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:

$V_{\text{teren}} = 12.000$  EUR echivalent cu 60.883 lei  
Valorile exprimate nu conțin TVA

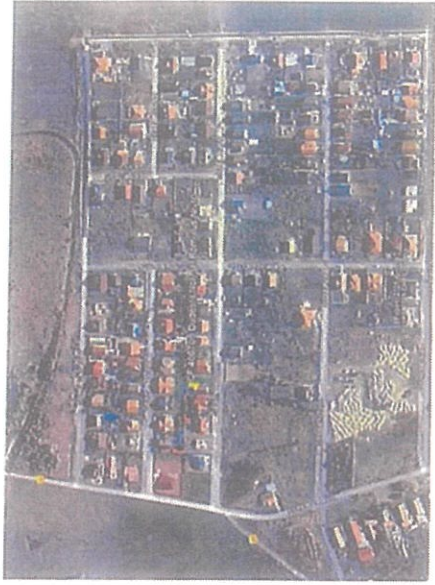
Ing. Suteu Vasile Mircea  
Evaluator autorizat EPI, leg. Nr. 16475  
Membru Titular ANEVAR



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

## 8. ANEXE

Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 406708 Dudestii Noi

Nr. cerere	239316
Ziua	02
Luna	09
Anul	2025



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dudestii Noi, Loc. Dudestii Noi, Str ROMULUS, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406708	600	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 400499; Curti constructii extins

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	406708-C1	Jud. Timis, UAT Dudestii Noi, Loc. Dudestii Noi, Str ROMULUS, Nr. 10	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:82.8 mp; S. construita desfasurata:162.3 mp; Locuinta P+M edificata in anul 2024 cu suprafata construita desfasurata Sd=162.3mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>208265 / 21/08/2024</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dudestii Noi); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infinteaza cartea funciara a imobilului 406708 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1738.	A1
Act Notarial nr. Contract De Dezmembrare nr. 0, din 01/01/2007 emis de NP (unificare nr. 83593/2007, anterior conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 si HCL 12/2006);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2498)	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2498)	A1
<b>307280 / 15/11/2024</b>		
Act Administrativ nr. EDIFICARE 11553, din 11/10/2024 emis de PRIMARIA DUDESTII NOI; Act Administrativ nr. ANEXA 16, din 06/11/2024 emis de ZAHARIA GABRIEL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) DUMBRAVĂ CLAUDIU 2) DUMBRAVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>208265 / 21/08/2024</b>		
Act Administrativ nr. 5654, din 05/06/2015 emis de COMUNA DUDESTII NOI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra 300 mp pe durata existentei constructiei, in fav. 1) DUMBRAVĂ CLAUDIU, și soția 2) DUMBRAVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	A1
Act Administrativ nr. HCL 54, din 25/05/2015 emis de C L DUDESTII NOI;		

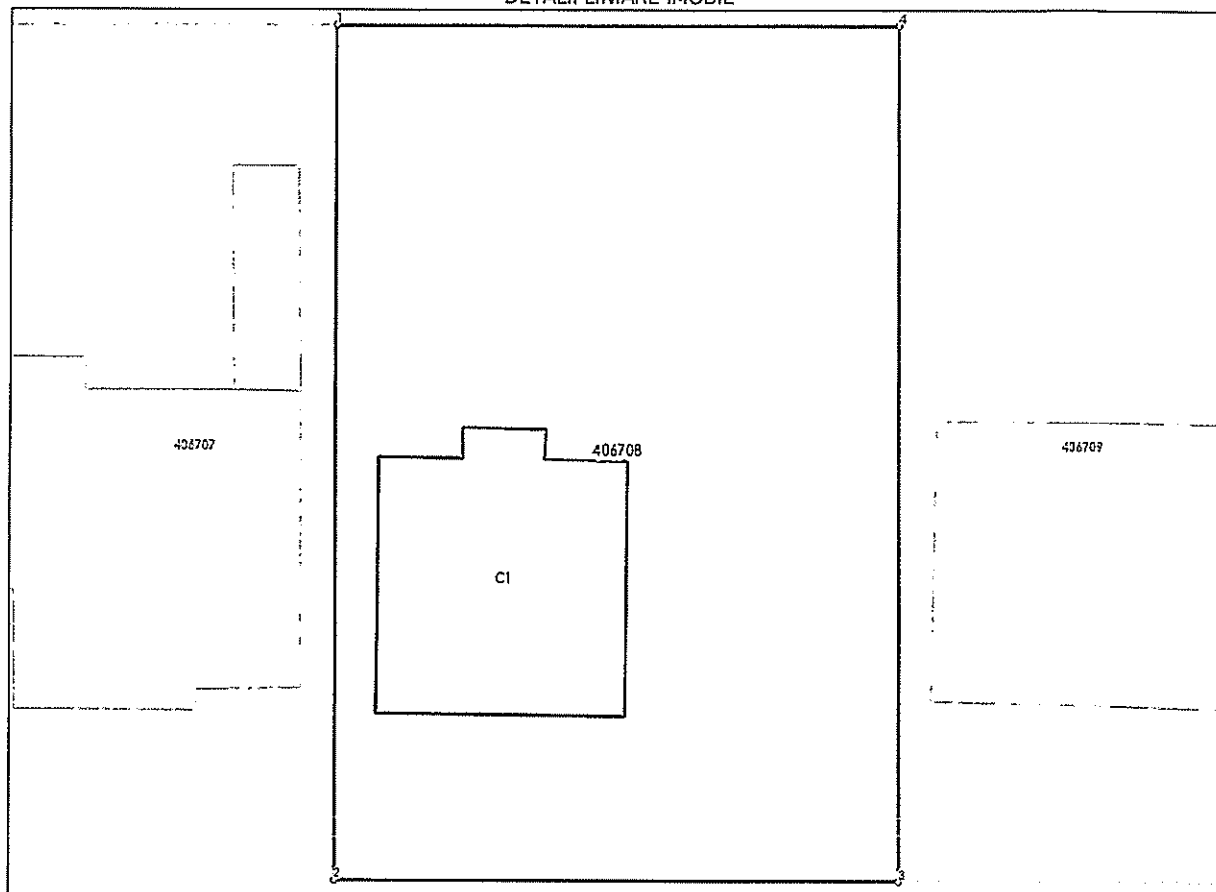
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂgratuită, asupra 300 mp conf. L15/2003	A1
	1) DUMBRAVĂ CLAUDIU, și soția 2) DUMBRAVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
406708	600	imobil inregistrat în CF sporadic 400499; Curti construcții extins

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	CC404,405/1, 406,407/1	48	-	Teren intravilan extins

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	406708-C1	construcții de locuințe	82,8	Cu acte	S. construită la sol:82.8 mp; S. construită desfășurată:162.3 mp; Locuința P+M edificată în anul 2024 cu suprafața construită desfășurată Sd=162.3mp

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	198.097,099 490.341,667	2	198.097,089 490.311,667	30.0
2	198.097,089 490.311,667	3	198.117,089 490.311,66	20.0

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
3	198.117,089 490.311,66	4	198.117,099 490.341,66	30.0
4	198.117,099 490.341,66	1	198.097,099 490.341,667	20.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/09/2025, 09:02

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**