



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr. 74 din 29.10.2025

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 404073 comuna Dudeștii Noi, situat pe str. Răsăritului, nr.2, din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi

Având în vedere prevederile art. 36 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr .57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Conform raportului de evaluare nr. 52 din septembrie 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.11134/13.10.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Șuteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.11407/2025, 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.11408/2025, 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 privata a comunei Dudeștii Noi asupra terenului înscris în C.F. nr.404073, nr.top 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/1/1/169/2 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Răsăritului, nr. 2.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 41.157 lei a terenului înscris în C.F. nr.404073 Dudeștii Noi, nr.top. 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/1/1/169/2, cu o suprafață de 450 mp, conform raportului de evaluare nr.52 din septembrie 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.11134/13.10.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.404073 Dudeștii Noi, nr.top 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/1/1/169/2 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 450 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str. Răsăritului, nr.2 cu prețul de 41.157 lei + TVA, conform raportului de evaluare nr. 52/2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

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

(2) Proprietara construcțiilor amplasate pe terenul propus spre vânzare răspunde în termen de 15 zile de la data primirii notificării dacă uzează sau nu de dreptul de preempțiune. În situația în care aceasta nu răspunde 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, **proprietarei construcțiilor** menționați în anexă, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PRESEDINTELE DE ȘEDINȚĂ

[Redacted signature]

Daniel PUICAN

Contrasemnare pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI,

Loredana-Alexandra MIHAELA LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 10 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 10 consilieri locali prezenți

11134 13.10.2025



Raport de evaluare nr.52

Teren construit situat în comuna Dudești, județul Vaslui, Nr.2
CF 404073, județul Timiș

Septembrie 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. Rasaritului Nr.2 categoria de folosință curți-construcții, descriere conform CF 404073 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 404073
- acces drum asfaltat ;
- suprafața: 450 mp ;
- proprietar teren : Statul Roman (UAT Dudeștii Noi.)
- proprietar construcții : Fencea Sorina.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 23.09.2025-30.09.2025

Data inspecției/vizionării: 23.09.2025

Data evaluării: 30.09.2025

Data raportului: 30.09.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO= 5,0811 lei, (30.09.2025)

Utilizarea desemnată : informare clienți, 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)
CF404073Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	8.100	41.157

$V_{\text{teren}} = 8.100 \text{ Euro echivalent } 41.157 \text{ lei}$

Valorile indicate nu contin TVA

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

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

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



CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului.....	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a) 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 si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora:	5
2.(j)Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul:.....	5
2.(k)Ipoteze speciale :	6
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.....	8
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.	8
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	8
3.3.Descrierea terenului.....	9
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	10
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. Rasaritului Nr.2, jud. Timiș. Descrierea completă este făcută în extrasul de carte funciara nr. 404073 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 Fencea Sorina în calitate de proprietar a 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;
- Fencea Sorina domiciliat în Comuna Dudeștii Noi, str. Rasaritului Nr.2, 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 5,0811 lei/1EUR, cursul BNR la 30.09.2025.
- 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 23.09.2025-30.09.2025
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de **23.09.2025** și a constat în , culegerea de date, identificarea si vizionarea imobilului.
- Data evaluării este 30.09.2025

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

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

ANCEPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 404073
COPIE
Carte Funciara Nr. 404073 Dudești Noi

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi: 1978

Adresa: Jud. Timiș, UAT Dudești Noi, Loc. Dudești Noi, Str. Rasantului, Nr. 2

Crt	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	49282518/w/1/b/10000011/09/1	450	

B. Partea II. Proprietari și acte

Crt	Nr. cadastral	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	49282518/w/1/b/10000011/09/1	Jud. Timiș, UAT Dudești Noi, Loc. Dudești Noi, Str. Rasantului, Nr. 2	case parter

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Crt	Nr. act	Data	Referinta
B1	8038 / 02/04/1996	02/04/1996	
B2	17556 / 14/07/2003	14/07/2003	
B3	165818 / 19/11/2007	19/11/2007	
B4	58156 / 03/04/2022	03/04/2022	
B5	165818 / 19/11/2007	19/11/2007	

C. Partea III. SARCINI

Crt	Nr. act	Data	Referinta
C1	165818 / 19/11/2007	19/11/2007	

- Sit-ul ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare si localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, 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 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 si 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 in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si 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, in 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 - Abordari in evaluare
 - ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare;
 - ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ;
 - ✓ SEV 106 - Documentare si Raportare
 - ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluării;

Daca pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar ca termenii de referinta ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conforma cu SEV, acest fapt va fi comunicat in scris clientului.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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



3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str. Rasaritului Nr. 2, cod postal 307041.

- ✓ Proprietar teren : **Comuna Dudeștii Noi (Statul Roman)**
- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 404073 Dudeștii Noi
- ✓ Nr. Cadastral imobil: 404073



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 404073
COPIE

Carte Funciară Nr. 404073 Dudeștii Noi

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1978

Adresa: Jud. Timiș, UAT Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str. Rasaritului, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/ 1/1/1/1/1/1/169/2	450	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/ 1/1/1/1/1/1/169/2	Jud. Timiș, UAT Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str. Rasaritului, Nr. 2	casă parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8038 / 02/04/1996 Act nr. 3550/1963, din 02/04/1996 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
17536 / 14/07/2003 Contract De Vanzare-Cumparare nr. -, din 14/07/2003 emis de -;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FENCEA SORINA, divorțată, bun propriu	A1.1/B.5
165818 / 19/11/2007 Act nr. -, din 19/11/2007 emis de -;	
B3 Interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, demolare 1) BRD-GSG SA BUCUREȘTI-SUC-TIMIȘOARA-AG-CALEA-MĂRTIRILOR	A1, A1.1
58158 / 03/03/2025 Act Administrativ nr. 4850, din 03/03/2025 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI;	
B4 Se modifică adresa administrativă: str. Rasaritului nr. 2	A1, A1.1
Hotărâre Judecătorească nr. 726 DOSAR 5214/325/2006, din 23/01/2007 emis de JUDECĂTORIA TIMIȘOARA;	
B5 Se modifică numele de sub B2 din PUSCAS în Fencea, ca urmare a divorțului.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
165818 / 19/11/2007 Act nr. -, din 19/11/2007 emis de -;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 27500 - EUR precum și plata dobânziilor aferente, a cheltuielilor, penalităților, comisiunelor și a tuturor celorlalte obligații 1) BRD-GSG SA BUCUREȘTI-SUC-TIMIȘOARA-AG-CALEA-MĂRTIRILOR	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 1 din 3

Fișă de semnare online la 359231 eapay.ancpi.ro

Fișă de semnare online la 359231

3.3. Descrierea terenului

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 450 m.p , de formă dreptunghiulara, cu front stradal : __ m.

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

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrica, apa-canal;

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

Carte Funciară Nr. 404073 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 949/a/5/18/a/3/b/1 /1/1/1/1/1/169/2	450	

* 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	450	-	-	949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/169/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/169/2	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa parter

Pe teren există o construcție P+M, casa familială, regim de înălțime P+M.
Proprietari asupra construcției : Fenea Sorina



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: 450 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 Dudeștii Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 400 - 600 m.p., situate în comuna Dudeștii Noi.

4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara și granița cu Serbia, comuna Dudeștii Noi este o adevărată atracție pentru investitori. Populația satului este în creștere și aici e locul cu cea mai tânără populație din zona Timisului.

4.2. Analiza ofertei

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

Aria pieței

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

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-240686428

Adaugați anunț

Vânzare • Case ind • case • Judetul Timis • Dudești noi • 3 cam • Casă de vânzare în centrul satului Dudești Noi

Casă de vânzare în centrul satului Dudești Noi

Dudești Noi, Judetul Timis - Vezi Hartă

82.900 €
Rata de la 1.871 RON/lună [Simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător
Proprietate reprezentată exclusiv
Proprietate nouă

Costi Butoi
Agent imobiliara
Stucco Real Estate (PRO)

0727343454
Formează anunț

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger WhatsApp

Raportează anunț

vizionare prin intermediul dron

Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €

📍 Dudeștii Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

📌 Salvează **0727343454**
Apelează acum

Descriere casă

Ve oferim spre vânzare o casă spațioasă și versatilă situată în inima satului Dudeștii Noi. Această proprietate unică, cu o suprafață de 176 mp și un teren generos de 548 mp, este ideală atât pentru locuit, cât și pentru desfășurarea unei afaceri datorită vâdului comercial excelent.

Detalii proprietate:

- Suprafață utilă: 126 mp
- Suprafață teren: 548 mp
- Front strădal: 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 Stradală | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

Detalii casă

📄 Anunț: XB8R01004

Actualizat în: 04 Iunie 2025

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

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

Debitul fixat de la **4,89%**

INTESA SANCILO BANK

Accesezi **creditul potrivit** și primești un card cadou IKEA să îți faci **casa, acasă.**



Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi - 82.900 €

📍 Dudeștii Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

Parcare Stradală | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

Detalii casă

ID anunț: XB8R01004

Actualizat în: 04 Iunie 2025

Suprafața desfășurată:	176 mp	Nr. bucătării:	1
Nr. băi:	2	Front strădal:	23 m
Încalzire acoperiș:	Tigla	An construcție:	1963 (Finalizată)
Structura rezistență:	Țărâmbă	Regim înălțime:	P

Utilități

Destinație:	Rezidențial Comercial Birou	Pereti:	Faianță 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.

imobiliare.ro

imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudestii-noi-7-camere-265112470

145.000 €
Rate de la 3 272 RON/lună [simulează credit](#)

Partener imobiliare.ro Finance

Otilia Aura
Broker
#POSTUIMESTATE | PRO


0750849024

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Vezi ofertă prin aplicație



imobiliare.ro

imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudestii-noi-7-camere-265112470

Casa individuala cu 7 camere, si teren de 550 mp, Dudestii Noi - 145 000 €
Dudestii Noi, Judetul Timis - Vezi Harta

0750849024
0723869859

Credit

Cash

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIȘ
CÂNO CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

Dobânda fixă de la 4,89%

Descriere casă

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

Compartimentare

Parter (190 mp utili)

- ingi acces spațios
- living
- bucătărie
- dressing
- dormitor

Citește mai mult

Grădina | Calorifere | 3 Pe Căi | Zonă rurală

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 Dudestii Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere

107.000 €
Rate ca la 2.415 RON/lună

Andrei Porumb
Consultant Imobiliar
Time For Investment
PRO

0790124325
Căuta pe WhatsApp

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

imobiliare.ro

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

0790124325
0728 930944

Cash

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS, CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

De la 4,89%

Grădini | Curte | Centrală proprie | Încalzire prin pardoseală | 3 Păcâni | Zonă rurală

Descriere casă

1/2 Duplex în Dudestii Noi, Zid Dublu, cu regim de înălțime Parter+Pod

suprafata construita / utila de 120/92mp plus Pod si tate / mansardare Pod si 60mp

front de 440m cu front stradal de 10m

- compartimentare

- parter: intrare acces înving cu bucatarie open space 2 dormitoare o baie camera tehnica terasa acoperita 10mp

Citește mai mult

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main heading is '1/2 Duplex Dudești Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere - 107 000 €'. Below this, there are sections for 'Detalii casă' and 'Utilități'. The 'Detalii casă' section lists: 'ID anunț: XOE411090', 'Suprafața desfășurată: 120 m² (în bucătărie)', 'An construcție: 2025 (Finalizată)', and 'Regim de construcție: P'. The 'Utilități' section lists: 'Pereti: Podele', 'Fațadă: vopsea lavabila', 'Gresie', 'Uși intrare: Uși interior', and 'Pardusol: Pardusol'. There is also a promotional banner for a 500 RON IKEA gift card.

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 450 mp, de formă dreptunghiulară, situat în zona de Sud a localității Dudeștii Noi. Accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat (Str. Rasaritului).

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 404073 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, construcție din ziduri portante de caramida cu elemente structurale de rezistență din BA (centuri, buiandrugi, stalpisorii), șarpanta în două ape, din lemn de brad ecarisat, învelitoare din țigla. Finisaje interioare și exterioare realizate. Suprafața construită Sc = 114 mp.

Utilități: rețea de curent, apă-canal. Suprafața parcelei de teren este S = 450 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 octombrie 2024-septembrie 2025 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



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
Invelitoare	INVTIG	695,1 lei/mp	1	695,1 lei/mp	584,1 lei/mp	123.365,6 lei
Instalație electrică	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 încălzire	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
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						757.703,6 lei
Cost de înlocuire brut						757.704,0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						152.456 EURO

CIB = 152.456 euro
 an construcție 1963
 CIN = 70.549 euro

Df=81.907 euro uzura fizică estimată funcție de vechimea construcției

Uzura fizică totală estimată : 53,73 % , an construcție 1963, CIN= 70.549 Euro



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

CALCUL CIN						
NIVEL						
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Acoperis (tei/mp)	FL 33V	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	77.966,4 lei
Carapace beton gresita	720GAR3/PFS	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	123.983,2 lei
Calota peretele de la	720GAR3TW	995,4 lei/mp	1	995,4 lei/mp	836,5 lei/mp	100.376,5 lei
Finisaj interior	ECRS	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	156.061,3 lei
Finisaj exterior (teștu)	FTERM10	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	55.212,6 lei
Invetitoare	INV10	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	80.077,3 lei
Instalatii incalzire	INC00V	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	33.147,9 lei
Instalatii electrice	ELNS	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/mp	136,1 lei/mp	29.949,6 lei
Instalatii sanitare	SUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	SCAMC2	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoarea la suprafata constructiilor (CIB)						676.898,5 lei
Cost de inlocuire brut						676.898,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						136.197 EURO
CIP = 136.197 euro						
Anul constructiei = 2025						
JIN = 136.197 euro						

CIN= 135.100 Euro ;



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						
NIVEL						
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Instalatii sanitare	IS	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	56.168,1 lei
Instalatii electrice	IE	1.525,5 lei/mp	1	1.525,5 lei/mp	1.281,9 lei/mp	153.831,9 lei
Invelitoare	IV	695,1 lei/mp	1	695,1 lei/mp	584,1 lei/mp	84.112,9 lei
Instalatii electrice	IE	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	24.403,4 lei
Instalatii sanitare	IS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Instalatii incalzire	INC	252,9 lei/mp	1	252,9 lei/mp	212,5 lei/mp	25.502,5 lei
Finisaj	F	1.494,2 lei/mp	1	1.494,2 lei/mp	1.255,6 lei/mp	143.141,8 lei
TVA aplicata la suprafata desfășurata(CIB)						503.104,9 lei
Cost de inlocuire brut						503.105,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						33883 Euro
IB = 85.421,9 lei						
IB = 85.421,9 lei						
IB = 85.421,9 lei						

Uzura fizica estimata : 15 % , CIN=99.081 Euro ;

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in baza discutiilor cu agentiile 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	80.413	176	70.549	9.864	548	18
C2	145.000	145.000	220	135.100	9.900	550	18
C3	107.000	107.000	120	99.081	7.919	440	18

Comparabila C3 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduala este considerat 18 euro/mp. Si pentru proprietatea subiect , descrisa prin CF 404073 Duestii Noi.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 450 mp * 18 euro/mp = 8.100 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.Rasaritului Nr.2, 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)
CF404073 Dudestii Noi	Extracția de pe piață	8.100	41.157

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 8.100$ EUR echivalent cu 41.157 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
J2003001688350



8. ANEXE

Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404073 Dudestii Noi

Nr. cerere	294339
Ziua	23
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100196183805	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1978

Adresa: Jud. Timis, UAT Dudestii Noi, Loc. Dudestii Noi, Str Rasaritului, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/ 1/1/1/1/1/1/169/2	450	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/ 1/1/1/1/1/1/169/2	Jud. Timis, UAT Dudestii Noi, Loc. Dudestii Noi, Str Rasaritului, Nr. 2	casa parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8038 / 02/04/1996		
Act nr. 3550/1963, din 02/04/1996 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
17536 / 14/07/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. -, din 14/07/2003 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FENCEA SORINA, divorțată, bun propriu	A1.1 / B.5

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
249361 / 11/09/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere civila nr. 17356, din 03/06/2024 emis de Judecatoria Timisoara; Somatie nr. in dosar ex nr. 2324/2024, din 11/09/2025 emis de BEJ Soameș Cosmin-Robert;		
C3	Se noteaza încuviințare începerii urmăririi silite din dosar execuțional nr. 2324/2024 al BEJ Soameș Cosmin-Robert , asupra cotei de proprietate a debitoarei FENCEA SORINA de sub B2 pentru suma de 2.845,01 lei 1) EOS CREDIT FUNDING DAC	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 949/a/5/18/a/3/b/1 /1/1/1/1/1/169/2	450	

* 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 constructii	DA	450	-	-	949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/169/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/169/2	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa parter

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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, 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,

23/10/2025, 12:46

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>