



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



---

**HOTĂRÂREA**  
**Nr.89 din 26.11.2025**  
**privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 404073 Dudeștii Noi**  
**lui Sorina FENCEA**

Conform notificării comunei Dudeștii Noi înregistrată cu nr.11709/31.10.2025, a cererii nr.R11709/31.10.2025 și a cererii lui Sorina FENCEA, înregistrată cu nr.10458/18.09.2025, solicită cumpărarea terenului de 450 mp, conform raportului de evaluare nr. 52 din septembrie 2025, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 11134/13.10.2025, depus la dosar.

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) nr.74/29.10.2025 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,

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.12354/2025, 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.12355/2025, 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 Sorina FENCEA denumită în continuare cumpărător, al terenului, proprietatea privata a comunei Dudeștii Noi situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str.Răsăritului, nr. 2, înscris în C.F. 404073 Dudeștii Noi, nr. cadastral 949/a/5/18/a/3/b/1/1/1/1/1/1/169/2 având o suprafață de 450 m<sup>2</sup>, la prețul recomandat în urma raportului de evaluare a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Suteu Vasile Mircea nr.52 din septembrie 2025, înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi cu nr. 11134/13.10.2025, pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **41.157 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 cumpărătorii 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) 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 Sorina FENCEA, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

PRESEDINTELE DE SEDINȚĂ,  
[Redacted Signature]

Contrasemn pentru legalitate:  
SECRETAR GENERAL AL  
COMUNEA DUEȘTII NOI  
[Redacted Signature]  
Loredana [Redacted] aela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 12 consilieri locali prezenți

COMUNA DUDESTII NOI

PROSTRIE

RECONSTRUCIE

11139 13.10.2025



## Raport de evaluare nr.52

Teren construit situat în comuna Dudestii Noi, str. Rasaritului 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  
Membru Titular ANEVAR

16475

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 : .....	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.  
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
- Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator la data de 23.09.2025 și a constat în , culegerea de date, identificarea și 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 și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

- Inspekția 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 inspekției asupra proprietății imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF -Anexa nr.1

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ  
București

ANCFI

CARTE FUNCIARĂ NR. 404073  
COPIE  
Carte Funciară Nr. 404073 Județul Noș. Str. Basarabului Nr. 2

TEREN intravilan A. Partea I. Descrierea Imobilului Nr. CF veche:1078

Nr. Ct.	Nr. Cadastral Nr. Topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	1078/10/1078	450	

Construcții

Ct.	Nr. Cadastral Nr. Topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	1078/10/1078	Str. Timis, SAT Dudestii Noi, Loc. Dudestii Noi, Str. Basarabului Nr. 2, Județul Noș. SA BUCUREȘTI	casă parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
80387 / 02/04/1996 Act nr. 3550/1996 din 03/04/1996 emis de: 1) STATUL ROMÂN Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, actuale	A1
17556 / 14/07/2003 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 4, din 14/07/2003 emis de: B2 actuale 1/1, CMA, actuale 1/1 3) FENECIA CORINA, divorțată, bun propriu	A1, A1.1
165815 / 19/11/2007 Act nr. 4 din 19/11/2007 emis de: B3 Intabulare, dobândire, dobândire, de membrare, demolare 3) BRD CESA BUCUREȘTI SUC TIMISOARA AC CALEA MARTIRILOR	A1, A1.1
58158 / 03/03/2025 Act Administrativ nr. 4850, din 03/03/2025 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDESTII NOI.	A1, A1.1
B4 De la adresa administrativă: Str. Basarabului nr. 2	
Intabulare, dobândire, dobândire, de membrare, demolare, de membrare, demolare 1) STATUL ROMÂN 1) BRD CESA BUCUREȘTI SUC TIMISOARA AC CALEA MARTIRILOR	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
165815 / 19/11/2007 Act nr. 4 din 19/11/2007 emis de: C1 Intabulare, dobândire, dobândire, de membrare, demolare, de membrare, demolare 3) BRD CESA BUCUREȘTI SUC TIMISOARA AC CALEA MARTIRILOR	A1, A1.1

Document care conține date de natură personală, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001 privind protecția datelor cu caracter personal.  
Data și ora emiterii: 10.10.2025 la ora 10:00

Pagina 3 din 3

- Sit-ul ANCPPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare si localizare imobil )
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

## 2.(k) Ipoteze speciale :

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare folosite și a modalității de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

**2.(l) Specialist.** Utilizarea 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 evidentiate 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 în 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 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, 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 evaluarii;

Daca pe parcursul evaluarii, evaluatorului ii devine clar ca termenii de referinta ai evaluarii 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 localitatii 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 TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

**CARTE FUNCIARĂ NR. 404073**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 404073 Dudeștii Noi

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:1978

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

Nr. Crt	Nr. cadastral 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 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 Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str. Rasaritului, Nr. 2	casa parter

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>8038 / 02/04/1996</b>		
Act nr. 3550/1963, din 02/04/1996 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
<b>17536 / 14/07/2003</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. -, din 14/07/2003 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FENCEA SORINA, divorțată, bun propriu	A1.1 / B.5
<b>165818 / 19/11/2007</b>		
Act nr. -, din 19/11/2007 emis de -;		
B3	Interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, demolare 1) BRD-GSG SA-BUCUREȘTI-SUC. TIMISOARA-AG. CALEA-MARTIRILOR	A1, A1.1
<b>58158 / 03/03/2025</b>		
Act Administrativ nr. 4850, din 03/03/2025 emis de PRIMĂRIA COMUNEI DUDEȘTII NOI;		
B4	Se notează 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**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>165818 / 19/11/2007</b>		
Act nr. -, din 19/11/2007 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27500-EUR precum și plata dobanzilor aferente, a cheltuielilor, penalităților, comisiunilor și a tuturor celorlalte obligații 1) BRD-GSG SA-BUCUREȘTI-SUC. TIMISOARA-AG. CALEA-MARTIRILOR	A1, A1.1

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare CN-LIN 14 33/043 epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

**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 Timisoara, de pe Calea Timișoarei - Str.Rasaritului

Utilitatile 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 exista o construcție P+M, casa familiala , regim de inaltime P+M.  
Proprietari asupra construcției : Fencea 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.

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.

← → 🏠 📍 imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudestii-noi-3-camere-240086428

📄 All Bookmarks

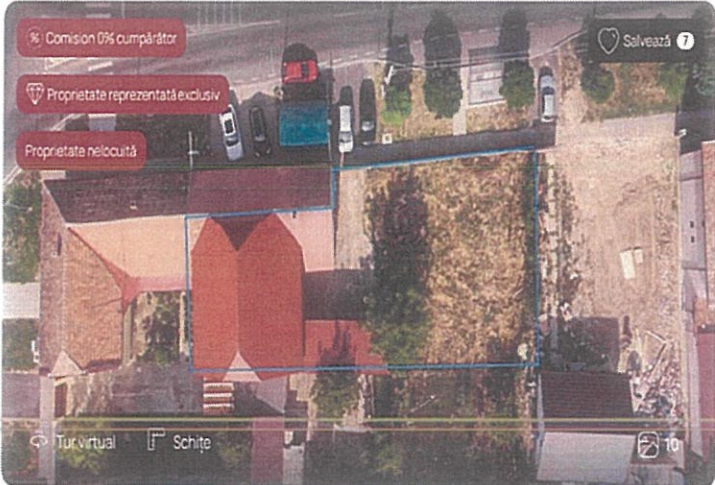
**imobiliare.ro** 25 Site-ul de găsiți imobiliare Adaugă anunț Cont nou Întâ în cont

🏠 > Vânzare > Case individuale > Județul Timiș > Dudeștii Noi > 3 cam > Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi

### Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi

Dudeștii Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

Rate de la 1.871 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Proprietate nelocuită

Salvează

Tur virtual Schițe

**Costi Butoi**  
Agent Imobiliar  
Stuco Real Estate (PRO)

**0727343454**  
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Vizionare prin apel video



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

Dudeștii Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

**Descriere casă**

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

Detalii proprietate:

- Suprafață utilă: 126 mp
- Suprafață teren: 548 mp
- Front stradal: 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**

ID anunț: XB6R01004

Actualizat în: 04 Iunie 2025

Suprafata desfășurată:	176 mp	Nr. bucătări:	1
Nr. băi:	2	Front stradal:	23 m

Salvează **0727343454**  
Apelează acum

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

Activează Notificările

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

CREDIT IPOTECAR  
Dobândă fixă de la **4,89%**

INTESA SANPAOLO BANK

imobiliare.ro Finance

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

10 aprilie - 10 Iulie 2025



**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

Suprafata desfășurată:	176 mp	Nr. bucătări:	1
Nr. băi:	2	Front stradal:	23 m
Învelitoare acoperiș:	Tigla	An construcție:	1963 (Finalizată)
Structura rezistență:	Caramida	Regim înălțime:	P

**Utilități**

Destinație	Pereti
Rezidential   Comercial   Birouri	Faianță   Vopsea lavabila
Podele	Ușă intrare

IN

imobiliare.ro Finance

Acc prime

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/ oferta/casa-individuala-de-vanzare-dudesti-noi-7-camere-265112470

imobiliare.ro

Vanzare > Case individuale > Judetul Timis > Dudesti Noi > 4+ cam > Casa individuala cu 7 camere si teren de 550 mp, Dudesti Noi

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

Dudesti Noi, Judetul Timis - Vezi Harta

145.000 €  
Rate de la 3.272 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Otilia Aura  
Broker  
APOSTU EGATE PRO

0750849024  
0723869869


Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Contact

Raportează anunț

Vizionare prin apel video



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

imobiliare.ro

Vanzare > Case individuale > Judetul Timis > Dudesti Noi > 4+ cam > Casa individuala cu 7 camere si teren de 550 mp, Dudesti Noi

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

Dudesti Noi, Judetul Timis - Vezi Harta

145.000 €

0750849024  
0723869869

Credit

Cash

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT POTRIVIT  
Debândă fixă de la 4,89%

Descriere casă


Apostu Estate va propune spre vanzare in exclusivitate o casa individuala cu 7 camere in Dudesti Noi. Proprietatea este construita in 2007 pe structura P+1 cu o suprafata utila de 220 mp si un teren de 550 mp.

Compartimentare:

- Parter (100 mp utili)
- hol acces spatios.
- living
- bucatarie.
- dress-ing
- dormitor

Citește mai mult

Grădina Calorifere 2 Parcări Zonă rurală



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

imobiliare.ro | Site-ul de găsit imobiliare

Vânzare > Duplexuri > Județul Timiș > Dudești Noi > 3 cam > 1/2 Duplex Dudești Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere

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

Dudești Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

107.000 €  
Rate de la 2.415 RON/lună [simulează credit](#)

**an** Andrei Porumb  
Consultant Imobiliar  
Time For Investment  
PRO



0790124325  
0728 990944

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Raportează anunț



imobiliare.ro | Site-ul de găsit imobiliare

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

Dudești Noi, Județul Timiș - Vezi Hartă

Cash


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

Activează Notificările

**CASA TA DE VIS, CÂND CONTEAZĂ, MERIȚĂ TOTUL.**

Debitând fixă de la **4,89%**

Grădina | Curte | Centrală proprie | Încălzire prin pardoseală | 3 Parcări | Zonă rurală



Descriere casă

1/2 Duplex in Dudești Noi, Zid Dublu, cu regim de înaltim Parter+Pod

- suprafata construita / utila de 120/92mp plus Posibilitate Mansardare Pod (60mp)
- teren de 440mp, cu front stradal de 10 m.
- compartimentare
- parter: hol acces, living cu bucatarie open space, 2 dormitoare, o baie, camera tehnica, terasa acoperita 10mp

Citește mai mult

imobiliare.ro Site-ul de găsit imobiliar

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

Dudesti Noi, Judetul Times - Vezi Harta

Actualizat în 26 Ianuarie 2025

Solovez 0790124325 0728 990944

### Detalii casă

ID anunt	XCE41109G		
Suprafata desfasurata	120 mp	Nr bucatarii	1
Nr bai	1	Nr terase	1
Front stradal	10 m	Invelitoare acoperis	Tigla
An constructie	2025 (Finalizata)	Structura rezistenta	Caramida
Reg m inaltime	P		

### Utilitati

Pereti	Podole
Faianta	Vopsea lavabila
Usa intrare	Usi interior

inmobiliare.ro  
Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.  
10 aprilie - 10 iulie 2025  
500 RON  
Accesează credit

#### 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, stalpșori), șarpanta în două ape, din lemn de brad ecarisat, învelitoare din țigla. Finisaje interioare și exterioare realizate. Suprafața construită  $S_c = 114$  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:

**C1**

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

CALCUL CIN

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		176 mp				
Scd		176 mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSV1	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	82.379,8 lei
Zidărie portantă parter	<b>7ZIDCAR30PFS</b>	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 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>
Cost de inlocuire brut						757.704,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						152.456 EURO

CIB = 152.456 euro

an construcție 1963

Df=81.907 euro uzura fizica estimata functie de vechimea constructiei

CIN = 70 549 euro

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

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

CALCUL CIN						
NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100 mp					
Etaj	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(fundatii)	FC BSV3	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	77.966,4 lei
Zidarie portanta parter	7ZIDCAR37PFS	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	123.983,2 lei
Zidarie portanta etaj	7ZICCAR37M	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 ext termosistem	FTERMO10	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	55.212,6 lei
Invelitoare	INVTIG	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	80.077,3 lei
Instalatii incalzire	INCCONV	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	33.147,9 lei
Instalatii electrice	ELING	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/mp	136,1 lei/mp	29.949,6 lei
Instalatii sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	SCAM0Z	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
<b>Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)</b>						<b>676.898,5 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>676.898,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>136.197 EURO</b>
CIB = 136.197 euro						
An constructie 2007 , Df = 1097 euro, uzura fizica estimata functie de vechimea constructiei						
CIN = 135.100 euro						

**CIN= 135.100 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						
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(fundatii)	FC BSV1	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	56.168,1 lei
Zidarie portanta:parter	7ZIDCAR30PFS	1.525,5 lei/mp	1	1.525,5 lei/mp	1.281,9 lei/mp	153.831,9 lei
Invelitoare	INVTIG	695,1 lei/mp	1	695,1 lei/mp	584,1 lei/mp	84.112,9 lei
Instalatie electrica	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	24.403,4 lei
Instalatii sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Instalatii incalzire	INCCONV	252,9 lei/mp	1	252,9 lei/mp	212,5 lei/mp	25.502,5 lei
Finisaj	FOBFS	1.494,2 lei/mp	1	1.494,2 lei/mp	1.255,6 lei/mp	143.141,8 lei
<b>Total valoare la suprafata desfășurată(CIB)</b>						<b>503.104,9 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut</b>						<b>503.105,0 lei</b>
<b>Cost de inlocuire brut Euro</b>						<b>99.081 EURO</b>
CIB = 99.081 euro						
an constructie 2025	Df=0 euro uzura fizica estimata					
CIN = 99.081 euro						

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 agentii 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 Dudestii 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. Rasarițului 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 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	8.100	41.157

### 7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

$V_{\text{teren}} = 8.100 \text{ EUR}$  echivalent cu 41.157 lei  
Valorile exprimate nu contin TVA

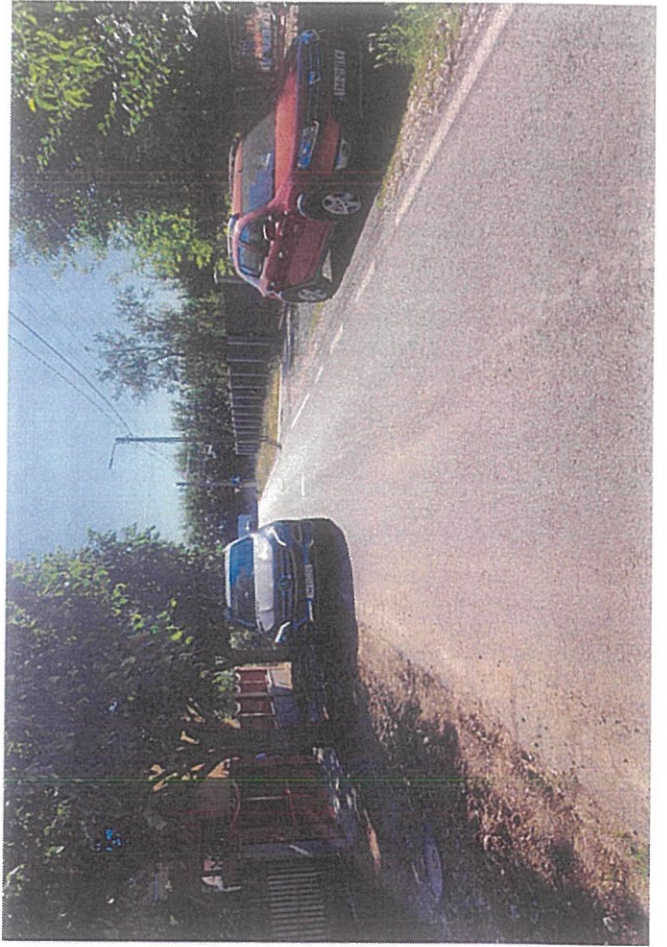
Ing. Suteu Vasile Mircea  
Evaluator autorizat EPI Nr. 16475  
Membru Titular ANEVAR

S.C. MS CAD S.R.L.  
CUI 15601988  
J2003001688350



## 8. ANEXE

Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404073 Dudeștii Noi



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1978

Adresa: Jud. Timis, 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. Timis, UAT Dudeștii Noi, Loc. Dudeștii Noi, Str Rasaritului, Nr. 2	casa parter

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>8038 / 02/04/1996</b>		
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
<b>17536 / 14/07/2003</b>		
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	
<b>249361 / 11/09/2025</b>		
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 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

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,

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>