



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA
nr. 79 din 30.09.2021

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 400306 Dudeștii Noi,
către Cristian DOBRE

Având în vedere cererea domnului Cristian DOBRE, înregistrată cu nr. 8768/10.08.2021, Contractul privind atribuirea în folosință gratuită și concesionarea unei suprafețe de teren în vederea construirii unei locuințe în temeiul legii nr.15/2003 nr. 519/15.02.2013, raportul de evaluare nr. 127 din 09.09.2021, a ing. autorizat ANEVAR nr. legitimație 16475 Șuteu Vasile Mircea,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.9926/2021, 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.9927/2021, 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, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2), art.364, alin.1 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 Cristian DOBRE, denumit în continuare cumpărător al terenului proprietatea privată a comunei Dudeștii Noi, situat în comuna Dudeștii Noi la adresa str. Tineretului, nr. 9, înscris în C.F. nr. 400306 Dudeștii Noi, nr. cadastral 400306, având o suprafață de 600 m², la prețul recomandat în urma raportului de evaluare nr. 127 din 09.09.2021 pe care Consiliul Local îl însușește și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, respectiv de **20.782 lei + T.V.A.**

(2) Plata se va face integral în numerar, sau prin virament bancar, în termen de 10 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

(3) Plata se va putea face în rate lunare, pe o perioadă de 12 luni, cu un avans de minimum 25% din prețului integral, la casieria Primăriei comunei Dudeștii Noi, iar ulterior achitării contravalorii avansului terenului, se pot perfecta actele autentice privitoare la transferul de proprietate în fața unui notar public.

(4) 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.

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

(6) Contractul de concesiune nr. 519/2013 se consideră reziliat de drept ca fiind fără obiect începând cu data semnării la notar a contractului de vânzare pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

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 0,1%/zi de întârziere din suma datorată scadentă, până la îndeplinirea efectivă a obligației.

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

(3) 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. 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 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, către Cristian DOBRE, se aduce la cunoștință publică prin afișare, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

✍

Constantin PREȘEA



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

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

0 voturi abținere din totalul de 11 consilieri locali prezenți



PRIMĂRIA COMUNEI
DUDEȘTII NOI
INTRARE / IESIRE
Nr. 9637 / 17-09-2021

Raport de evaluare nr.127

Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str.Tineretului Nr.9
CF 400306, județul Timiș

09.09.2021

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.Tineretului Nr.9, descriere conform CF 400306 Dudeștii Noi, Nr.cadastral: 400306, categoria de folosinta : Curti – constructii.
- Acces: drum pietruit
- Suprafața: 600 mp
- Proprietar: Comuna Dudestii Noi, domeniu privat in administrarea operativa a.: Consiliul Local al Comunei Dudestii Noi.
- Drept de folosinta gratuita asupra 300 mp si drept de concesiune asupra 300 mp pe durata existentei constructiilor in favoarea lui Dobre Cristian

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Șuteu Vasile Mircea în perioada 06.09.2021-09.09.2021

Data inspecției/vizionării: 06.09.2021

Data evaluării: 09.09.2021

Data raportului: 09.09.2021

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9482 la data de 09.09.2021

Scopul raportului de evaluare: informare

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 400306 Dudestii Noi	Extracția din piață	4.200	20.782

$V_{\text{teren}} = 4.200$ Euro echivalent **20.782 lei**
Valorile indicate nu contin TVA

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

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



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

CUPRINS

1.Introducere.....	1
1.1.Sinteza raportului.....	1
1.2. Certificarea evaluatorului	3
2.Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a)Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.(b)Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
2.(c)Scopul evaluării.....	4
2.(d)Identificarea proprietății evaluate.....	4
2.(e)Tipul valorii.....	5
2.(f)Data evaluării.....	5
2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
2.(h)Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	5
2.(i)Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.(j)Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	6
2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)	7
2.(l)Descrierea raportului.....	7
2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată.....	7
3.Prezentarea datelor.....	7
3.1.Date despre aria de piață,oraș,vecinătăți și localizare.....	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.....	7
3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	9
4.Analiza pieței.....	9
4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă).....	9
4.2.Analiza ofertei	9
4.3.Analiza echilibrului pieței.....	12
5.Analiza celei mai bune utilizări.	13
5.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.....	13
6.Evaluarea proprietății.....	13
6.1.Metoda extracției de pe piață	13
7.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
7.1.Analiza rezultatelor.....	16
7.2.Concluzia asupra valorii	16
8.Anexe.....	17

1.2. Certificarea evaluatorului

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

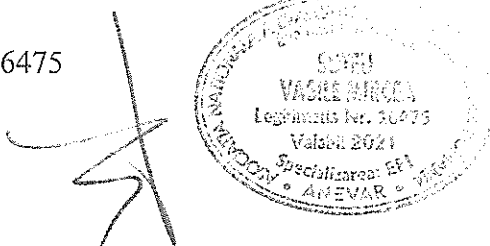
Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raportul de evaluare a unei anumite valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în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

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

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

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Identificarea și competența evaluatorului

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

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

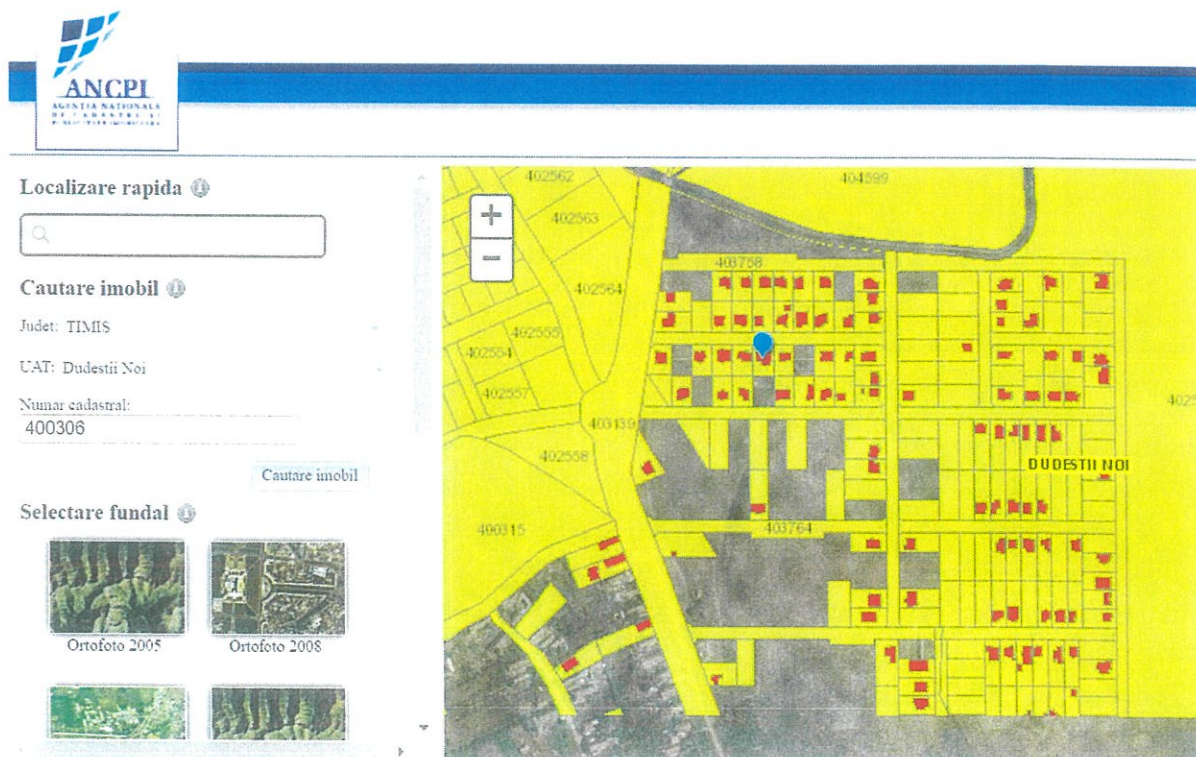
- Acest raport de evaluare a fost realizat la cererea **clientului** Dobre Cristian
- Utilizatorul desemnat al acestei lucrări este clientul precum și Comuna Dudeștii Noi prin Consiliul Local Dudeștii Noi.

2.(c) Scopul evaluării - INFORMARE

- Evaluarea a fost cerută pentru a oferi informațiile și asistența necesare în eventualitatea tranzacționării proprietății.

2.(d) Identificarea proprietății evaluate

- Proprietatea evaluată : teren intravilan, situat în zona de Est a localității Dudeștii Noi, cod postal 307041, Str.Tineretului Nr.9





2.(e)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020-SEV100-Cadru general si SEV 104-Tipuri ale valorii).

2.(f)Data evaluării

- Acest raport de evaluare a fost realizat în perioada **06.09.2021-09.09.2021** ;
- Inspekția proprietății a fost efectuată la data de **06.09.2021** și a constat în identificarea, vizionarea imobilului, fotografierea și culegerea de date.
- Data evaluării este **09.09.2021**;
- Data raportului: **09.09.2021**;

2.(g)Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

- Extras CF-

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

2.(i) Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze speciale

- fără

2.(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat 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.

2.(k)Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare ANEVAR)

- Acest raport de evaluare este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR-2020și anume:
 - ✓ SEV100-Cadrul General
 - ✓ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV102-Implementare
 - ✓ SEV103-Raportare
 - ✓ SEV 104-Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
 - ✓ SEV230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

2.(l)Descrierea raportului

- Conform scopului evaluării, a complexității proprietății imobiliare subiect, si cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.
- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2020: SEV 103 – Raportare.

2.(m)Moneda valorii definite.Modalități de plată

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piata, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale,impozit pe tranzacție etc.). Cursul de schimb considerat este 4,9482lei/1EUR, cursul BNR la 09.09.2021
- Valoarea proprietății imobiliare evaluate, se referă la plata cash/integrală în momentul transferului dreptului de proprietate.

3.PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

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

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

ANCPI
CENTRA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400306 Dudești Noi

Nr. cerere: 205858
Ziua: 16
Luna: 08
Anul: 2021
Cod verificare: 100105909508

A. Partea I. Descrierea imobilului
Nr. CF vechi: 2486 Dudești Noi
Nr. cadastral vechi: Cc404/405/1/406/407/1/36

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Dudești Noi, Str. Tineretului, Nr. 9, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400306	600	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400306-C1	Loc. Dudești Noi, Str. Tineretului, Nr. 9, Jud. Timiș	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 167 mp. Casa familială în regim de înălțime P+M.

B. Partea II. Proprietari și acte

- ✓ Proprietar teren: Comuna Dudești Noi în administrarea Consiliului Local al Comunei Dudești Noi

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400306-C1	Loc. Dudești Noi, Str. Tineretului, Nr. 9, Jud. Timiș	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 167 mp. Casa familială în regim de înălțime P+M.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89288 / 01/01/2007		
Act nr. 0 (dezmembrare, unificare nr. 83593/2007, anterior conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI , -domeniu privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2486 Dudești Noi)	A1
B2	în administrarea operativă 1) CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2486 Dudești Noi)	A1
117943 / 01/07/2015		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a existenței nr. 25757, din 26/06/2015 emis de PFA GHERASIN VALENTINA (autorizație de construire nr. 03/18.02.2010, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 14/19.05.2015, certificat de performanță energetică nr. 609/19.05.2015, declarație aut. sub nr. 695/06.2015);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) DOBRE CRISTIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

- ✓ Proprietar construcții : Dobre Cristian

- ✓ Drept de proprietate înscris în CF 400306 Dudești Noi
✓ Nr. Cadastral: 400306

Proprietatea evaluată : teren construit, cu suprafața de 600 m.p , de formă regulată,
Accesul auto și accesul pietonal la proprietate : strada Tineretului, asfaltată
Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de : rețea de energie electrică

Construcții existente pe teren : casa P+M, zidărie din cărămidă, cu planșeu din beton,
sarpanta de lemn și învelitoare din țiglă, tamplarie PVC cu geam termopan, Sc = 167 mp, Scd
= 247mp

3.4.Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și taxele pentru asemenea proprietăți sunt cele aplicate pe întreg teritoriul
României și sunt reglementate, atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

4.ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau
serviciu constituind totodată fundamentul pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei
proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care se află în contact unii
cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau
serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează
nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de
cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să
fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea
avansului de plată, dobânzile etc.

Pentru **delimitarea și identificarea** unei piețe imobiliare specifice, evaluatorul examinează:

1.Tipul proprietății imobiliare: **Teren construit.**

2.Caracteristicile proprietății imobiliare:suprafața teren: 600 mp

3.Aria pieței

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

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

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de
tip teren construit, suprafața aproximativ 600 – 1000 mp, situate în comuna Dudești Noi.

4.1.Analiza cererii(cerere solvabilă)

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

Aflata între Timisoara și granita cu Serbia, comuna Dudești Noi este o 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 pietei

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

În continuare sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate.

Comp.	Localitate	Descriere	Suprafata teren(mp)	Pret(Euro)
C1	Dudestii Noi	Teren cu casa P+M	600	116.499
C2	Dudestii Noi	Teren cu casa P+M	1300	95.000
C3	Dudestii Noi	Teren cu casa P +M	1.157	170.000

publi24.ro
Căutăm: Toate județele Toate categoriile

Vila individuală/ 3 dormitoare /dudeștii noi
Timiș Timișoara Torontalului Vezi pe harta

116 499 EUR negociabil

0748233718

Salveaza anunțul pe mai tarziu

Adauga fisier ?
Trimite

Fa gleria

Vizualizari 865
Raporteaza

publi24.ro
Căutăm: Toate județele Toate categoriile

Vila individuală/ 3 dormitoare /dudeștii noi
Timiș Timișoara Torontalului Vezi pe harta

116 499 EUR negociabil

0748233718

Salveaza anunțul pe mai tarziu

Adauga fisier ?
Trimite

Fa gleria

Vizualizari 865
Raporteaza

Specificatii

Clasa energetica	B	Suprafata utila	125,0 m ²
Suprafata terenului	600,0 m ²	Suprafata construita	100,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Anul constructiei	2012	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	centrala proprie	Numar niveluri	2
Locuri parcare	3	Structura de rezistenta	caramida
Invelitoare acoperis	Tigla	Numar bucatarii	1
Numar balcoane	1	Numar garaje	1
Suprafata desfasurata	130 m ²	Numar terase	1
Suprafata terase	30 m ²	Numar fronturi	1
Front stradal	24	Disponibilitate proprietate	Imediata
Vicii	Nu sunt		

Teren cu suprafața de 822 mp cu casa la rosu în regim de înaltă P, suprafața construită 360 mp, utilități: curent, apă. Preț: 95.000 Euro negociabil

**publi24.ro**
© marca rusmedia

Contul meu  Favorite  Courier [+ Adauga anunt](#)

Caută anunțuri

Toate județele  Toate categoriile  

Publicat Anunțuri Imobiliare De vânzare Case de vânzare Casa

Casă de vânzare în duduștii noi

95 000 EUR negociabil

0754653579



Mergi

[Adauga fisier ?](#)

Trimite

[Fa oferta](#)

Vizualizari 343

[Raporteaza](#)



publi24.ro
© marca rusmedia

Contul meu



Specificatii

Suprafata utila	110.0 m ²
-----------------	----------------------

Descriere Imobiliare

De vânzare proprietate alcătuită din două clădiri (95 mp și 45 mp), curte și grădină, suprafață totală 1300 mp.

Prima clădire : 2 camere, 2 băi, 2 bucătării, 1 hol.

A doua clădire : 1 cameră, 1 sufragerie + bucătărie, 1 baie.

Utilități : apă, canalizare, curent electric.

Zonă centrală, aproape de școală, grădiniță, primărie, poliție, magazin Profi, vis-a-vis de parcul comunei.

Preț : 95. 000 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0754653579

Anunturi recomandate



publi24.ro

Contul meu Favorite Curier + Adauga an

Cauta anunturi

Totale judetelor Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliar De vanzare Case de vanzare Casa

Casa dorestii noi-strada rasaritului 170 000 EUR 0732999993

Timis, Dudesti Noi Vezi pe harta

Masa

Adauga fisier ? Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 979 Raporteaza

13°C Sunny 8:21 AM 02/09/202

publi24.ro

Ornamente polistiren Ornamente pentru fata Oferim servicii de simulare pe casei tale. Suna acum sa afii de

Indicati de orientare

Specificatii	
Suprafata utila	180,0 m ²
Suprafata construita	200,0 m ²
Numar bai	2
Stadiul constructiei	Finalizat
Locuri parcare	6
Invelitoare acoperis	Tigla
Numar balcoane	1
Numar terase	1
Destinatie	Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent
Contorizare	Apometre
Dotari imobil	Acoperis
Suprafata terenului	1157,0 m ²
Numar camere	6
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1
Structura de rezistenta	beton
Numar bucatarii	2
Numar garaje	1
Disponibilitate proprietate	Imediat
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloc...
+	
Pereti	Faiana, Vopsea lavabila
Mobilat	Nemobilat

Descriere Imobiliare

Casa este situata pe strada Rasaritului si este compartimentata astfel :

Teren de 1157 mp cu casa în regim de înaltim P+M, finalizata, Scd =200 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret:170.000 Euro negociabil.

4.3. Analiza echilibrului pieței

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

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul

relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 600 mp, de formă regulată, situat în zona de Est a localității Dudești Noi. Accesul la proprietate : drum asfaltat, str. Tineretului Utilități disponibile: rețea de electricitate.

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit Extracția de pe piață .

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

6.1. Metoda extracției de pe piață

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

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

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

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

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

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

Descrierea proprietatii imobiliare: Teren înscris în CF 400306Dudestii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, din zidărie cărămidă, cu planșee de beton, șarpantă de lemn și învelitoare de țiglă , fara finisaje, constructie „ la rosu”, Sc = 167mp si Scd = 245mp
Utilități: retea de curent,
Suprafața parcelei de teren este S = 600 mp. Forma parcelei : regulată.

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 – Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2020-2021 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:



Teren cu suprafața de 600 mp cu casa la rosu în regim de inaltime P+M, suprafata construita 200 mp, utilitati: curent, apa. Preț: 116.499 Euro negociabil

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100	mp				
Etaj	100	mp				
Scd	200	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 V2	592.8 lei/mp	1	592.8 lei/mp	498.2 lei/mp	49,815.1 le
Zidărie portantă parter	7ZPOROT24PS	737.3 lei/mp	1	737.3 lei/mp	619.6 lei/mp	61,958.0 le
Zidarie portanta etaj	7ZPORT24EFS	710.5 lei/mp	1	710.5 lei/mp	597.1 lei/mp	59,705.9 le
Invelitoare	INVTIG	495.4 lei/mp	1	495.4 lei/mp	416.3 lei/mp	49,956.3 le
Instalatii electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	23,865.5 le
Instalatii de incalzire	INCCONV	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	33,445.4 le
Finisaj	FOBFS	940.2 lei/mp	1	940.2 lei/mp	790.1 lei/mp	102,710.9 le
Finisaj fatada	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	39,117.6 le
Finisaj scara	SCAGRES	4,823.5 lei/buc	1	4,823.5 lei/buc	4,053.4 lei/buc	4,053.4 le
Instalatii sanitare	DUSLAVWC	4,863.8 lei/buc	1	4,863.8 lei/buc	4,087.2 lei/buc	8,174.5 le
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						432,802.6 lei
Cost de inlocuire brut						432,803.0 le
Cost de inlocuire brut Euro						87,729 EURC

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă) , CIN= 87.729 Euro

 Teren de 1300 mp cu casa în regim de înălțime P+M, Scd =140 mp, construcție la gri. Preț: 95.000 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	Suprafața construită					
Parter	95 mp					
Mansarda	45 mp					
Scd	140 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 BSV3	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	58,101.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZPOROT30PS	644.7 lei/mp	1	644.7 lei/mp	541.8 lei/mp	51,467.6 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR24M	462.1 lei/mp	1	462.1 lei/mp	388.3 lei/mp	17,474.4 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	47,429.7 lei
Instalații electrice	ELINGR	144.0 lei/mp	1	144.0 lei/mp	121.0 lei/mp	16,941.2 lei
Instalații de încălzire	INCCONV	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	23,411.8 lei
Instalații sanitare	CHINOX	1,752.9 lei/buc	1	1,752.9 lei/buc	1,473.0 lei/buc	2,946.1 lei
	DUSLAWC	4,863.8 lei/buc	1	4,863.8 lei/buc	4,087.2 lei/buc	8,174.5 lei
Finisaj	FOBFS	940.2 lei/mp	1	940.2 lei/mp	790.1 lei/mp	110,611.8 lei
Finisaj fațadă	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	41,073.5 lei
Finisaj scară	SCAMAZ	4,973.6 lei/buc	1	4,973.6 lei/buc	4,179.5 lei/buc	4,179.5 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						381,811.7 lei
Cost de înlocuire brut						381,812.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						77,393 EURO

Uzura fizica estimata : 0 % (construcție nouă), **CIN= 77.393 Euro**

 Teren de 1157 mp cu casa în regim de înălțime P+M, finalizata, Scd =150 mp, cu tamplarie tip PVC cu geam termopan. Pret: 67.990 Euro negociabil.

CALCUL CIN

NIVEL	SUPRAFATA construita					
PARTER	100 mp					
Etaj	100 mp					
Scd	200 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 V1	727.8 lei/mp	1	727.8 lei/mp	611.6 lei/mp	61,159.7 lei
Zidărie portantă parter	7ZIDCAR37PFS	1,280.7 lei/mp	1	1,280.7 lei/mp	1,076.2 lei/mp	107,621.8 lei
Zidărie portantă mansardă	7ZIDCAR37E	1,052.2 lei/mp	1	1,052.2 lei/mp	884.2 lei/mp	88,420.2 lei
Instalații termice	INCELFS	199.0 lei/mp	1	199.0 lei/mp	167.2 lei/mp	33,445.4 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9,486.8 lei/mp	1	9,486.8 lei/mp	7,972.1 lei/mp	15,944.2 lei
Instalații electrice	ELINGR	142.0 lei/mp	1	142.0 lei/mp	119.3 lei/mp	23,865.5 lei
Învelitoare	INVTIG	495.1 lei/mp	1	495.1 lei/mp	416.1 lei/mp	49,926.1 lei
Finisaj	FSUPPFS	1,933.9 lei/mp	1	1,933.9 lei/mp	1,625.1 lei/mp	325,025.2 lei
Finisaj fatada	10 cm	465.5 lei/mp	1	465.5 lei/mp	391.2 lei/mp	75,105.9 lei
Finisaj scara	SCASTEJA	14,183.3 lei/buc	1	14,183.3 lei/buc	11,918.7 lei/buc	11,918.7 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						792,432.7 lei
Cost de înlocuire brut						792,433.0 lei
Cost de înlocuire brut Euro						160,626 EURO

Anul construcției = 2000, Df (Uzura fizică estimată): 8,76 %, Df = 14.064 euro
CIB= 160.626 Euro, CIN = 146.562 euro.

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

Comparabila	Preț ofertă (Euro)	Preț negociat (Euro)	Scd (mp)	CIN (Euro)	Valoare teren (Euro)	S teren (mp)	Valoare teren (Euro/mp)
C1	116.499	91.930	130	87.730	4200	600	7
C2	95.000	86.493	140	77.393	9100	1300	7
C3	170.000	154.661	200	146.562	8099	1157	7

Astfel valoarea terenului este: $V_{\text{teren}} = 600\text{mp} \times 7 \text{ euro/mp} = 4.200 \text{ euro}$, echivalent la 20.782 lei pentru un curs BNR de 4,9482 lei/euro (09.09.2021)

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 s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2020 și anume **extracția de pe piață**. Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

Nr.crt.	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF 400306Dudestii Noi	Extracția de pe piață	4.200	20782

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

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

V = 4.200 EUR echivalent **20.782 lei**
Valorile exprimate nu contin TVA

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



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

8.ANEXE

Anexa nr.1 – Fotografii





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400306 Dudeștii Noi

Nr. cerere	205858
Ziua	16
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106909608



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2486 Dudeștii Noi
Nr. cadastral vechi: Cc404; 405/1; 406;
407/1/36

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudeștii Noi, Str Tineretului, Nr. 9, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400306	600	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400306-C1	Loc. Dudeștii Noi, Str Tineretului, Nr. 9, Jud. Timis	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 167 mp; Casa familiala in regim de inaltime P+M,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89288 / 01/01/2007		
Act nr. 0 (dezmembrare, unificare nr. 83593/2007, anterior conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI , -domeniu privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2486 Dudeștii Noi)	A1
B2	in administrarea operativa 1) CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2486 Dudeștii Noi)	A1
117943 / 01/07/2015		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a existentei nr. 25757, din 26/06/2015 emis de PFA GHERASIM VALENTINA (autorizatie de construire nr. 03/18.02.2010, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 14/19.05.2015, certificat de performanta energetica nr. 609/19.05.2015, declaratie aut. sub nr. 695/08.06.2015);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) DOBRE CRISTIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

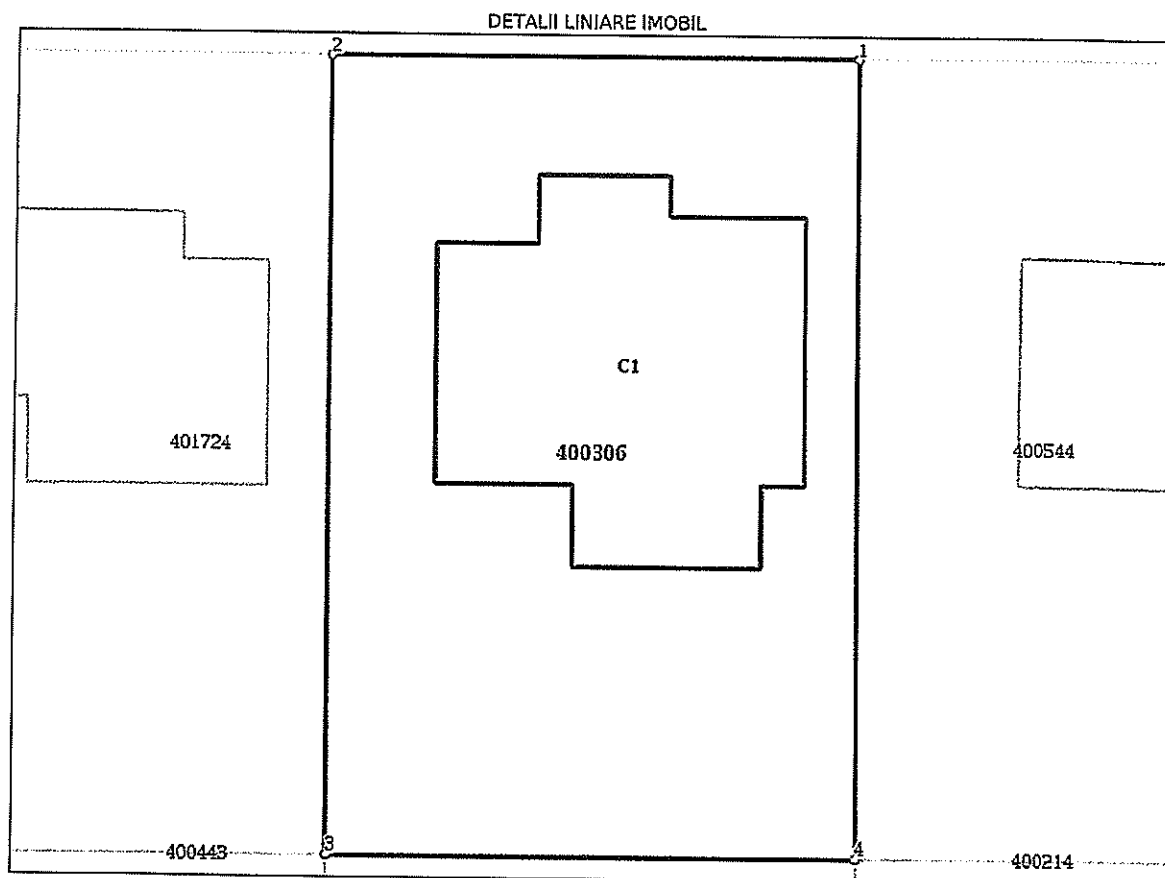
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
102056 / 26/06/2013		
Act Administrativ nr. 519, din 15/02/2013 emis de CONSILIUL LOCAL DUDESTII NOI;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 300 mp. teren, pe perioada existentei constructiei 1) DOBRE CRISTIAN	A1
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita conform Lg. 15/2003, pe durata existentei constructiei, asupra 300 mp. teren 1) DOBRE CRISTIAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400306	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600	-	-	Cc404;405/1; 406;407/1/36	TEREN INTRAVILAN

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400306-C1	construcții de locuințe	167	Cu acte	S. construită la sol:167 mp; Casa familială în regim de înălțime P+M,

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	30.0
3	4	20.0
4	1	30.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

16/08/2021, 16:12