



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr.55 din 27.08.2025

privind aprobarea vânzării terenului înscris în C.F. nr. 406708 comuna Dudeștii Noi, situat pe str. Romulus, nr.10, din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi

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

Conform raportului de evaluare nr. 67 din august 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.9387/11.08.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Șuteu Vasile Mircea.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr.9608/2025, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (1) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.9609/2025, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiilor de specialitate ECOF, URDES îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului general al comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dudeștii Noi. nr. 129 din 18 decembrie 2024,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv cele ale art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – (1) Se înscrie dreptul de proprietate privată a comunei Dudeștii Noi asupra terenului înscris în C.F. nr.406708, nr.top 406708 comuna Dudeștii Noi, situat pe strada Romulus, nr.10.

(2) Se înregistrează în contabilitate, valoarea de 60.883 lei a terenului înscris în C.F. nr.406708 Dudeștii Noi, nr.top.406708, cu o suprafață de 600 mp, conform raportului de evaluare nr.68 din august 2025, înregistrat la instituția noastră cu nr.9387/11.08.2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului înscris în C.F. nr.406708 Dudeștii Noi, nr.top 406708 din domeniul privat al comunei Dudeștii Noi, în suprafață de 600 mp, situat în comuna Dudeștii Noi, str. Romulus, nr.10 cu prețul de 60.883 lei + TVA, conform raportului de evaluare nr. 68/2025 întocmit de evaluatorul autorizat Suteu Vasile Mircea.

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

(2) Proprietarii construcțiilor amplasate pe terenurile propuse spre vânzare răspund în termen de 15 zile de la data primirii notificării dacă uzează sau nu de dreptul de preempțiune. În situația în care aceștia nu răspund în termen se consideră că nu uzează de dreptul de preempțiune.

Art. 4. - Prin intermediul secretarului general al comunei prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, **primarului** comunei Dudeștii Noi, **Compartimentului de contabilitate, resurse umane și achiziții publice** din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, **prefectului** județului Timiș, se aduce la cunoștință publică prin afișare, **proprietarilor construcțiilor**, precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.

PRESIDENTĂ,
.....
Camelia MINGEA

Consiliul Local
Dudeștii Noi
ROMANIA
L.S.

Contrasemnat pentru legalitate :
SECRETAR GENERAL
AL COMUNEI DUEȘTII NOI,
.....
Loredana haela LUCIU

Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva,
0 voturi abținere din totalul de 13 consilieri locali prezenți

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



Raport de evaluare nr.68

Imobil construit situat în comuna Dudești, localitatea Borsănești, lot 10
CF 406708, județul Iași

August 2025

Ing. Șuteu Vasile Mircea

Nr. Legitimatie: 16475

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare:

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

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

Data inspecției/vizionării: 04.08.2025

Data evaluării: 08.08.2025

Data raportului: 08.08.2025

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

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

Tipul valorii estimate: valoare de piață

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

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare(lei)
CF406708Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	12.000	60.883

$V_{\text{teren}} = 12.000 \text{ Euro echivalent } 60.883 \text{ lei}$
Valorile indicate nu contin TVA

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

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



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

CUPRINS

1. Introducere.....	1
1.1. Sinteza raportului	1
1.2. Certificarea evaluatorului.....	3
2. Termenii de referință ai evaluării.....	4
2.(a) Activul supus evaluării.....	4
2.(b) Identificarea clientului :	4
2.(d) Utilizatorul desemnat.....	4
2.(e) Evaluatorul.....	4
2.(f) Moneda evaluării.	4
2.(g) Data evaluării.....	5
2.(h) Tipul valorii	5
2.(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:	5
2.(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:.....	5
2.(k) Ipoteze speciale :	5
2.(o) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.(p) Conformitatea cu SEV (Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025)	7
3. Prezentarea datelor	7
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.	7
3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.	8
3.3. Descrierea terenului.....	8
3.4. Date privind impozitele și valorile de impozitare.....	11
4.1. Analiza cererii (cerere solvabilă)	11
4.2. Analiza ofertei.....	11
4.3. Analiza echilibrului pieței	16
5. Analiza celei mai bune utilizări.....	16
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.	16
6. Evaluarea proprietății.....	17
6.1. Metoda extracției de pe piață	17
7.1. Analiza rezultatelor	21
7.2. Concluzia asupra valorii.....	21
8. Anexe.....	21

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.(a) Activul supus evaluării:

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

2.(b) Identificarea clientului :

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

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

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

2.(d) Utilizatorul desemnat.

Utilizatorii desemnați sunt :

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

2.(e) Evaluatorul.

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

2.(f) Moneda evaluării.

- Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață, exprimată în euro, convertită în lei și nu conține TVA sau alte taxe (notariale, impozit pe tranzacție

etc.).Cursul de schimb considerat este 5,0736 lei/1EUR,cursul BNR la 07.08.2025.

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

2.(g)Data evaluării

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

2.(h)Tipul valorii

- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.(Definiție conform Standardului de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025-SEV102-Tipuri ale valorii)

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

- 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 in momentul efectuării inspekției asupra proprietatii imobiliare evaluate.
- Nu au existat restricții sau limitări referitoare la inspekția, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluării.

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

- Extras CF -Anexa nr.1
- Sit-ul ANCPPI <https://geoportal.ancpi.ro/portal> (identificare si localizare imobil)
- Site-uri de specialitate sursa INTERNET:
www.imobiliare.ro,www.romimo.ro,www.publi24.ro
- Informații culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile.

2.(k)Ipoteze speciale :

- Aspectele juridice ale proprietății imobiliare se bazează exclusiv pe documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor.

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

2.(l) Specialist.Utilizarea si rolul unui specialist. In misiunea de evaluare urmatoare 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 și cerințelor utilizatorilor, tipul de raport întocmit este *raport explicativ*.

- Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor de Evaluare Anevar-2025: SEV 106 –Documentare și Raportare.

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

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș. Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Satchinez, la Est cu Sînandrei și Timișoara, iar la Sud - cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile

comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

3.2. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea situației juridice.

Proprietatea evaluată este: Teren construit, situat în intravilanul localității Dudeștii Noi, str.Dacia Nr.20 , cod postal 307041.

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

3.3.Descrierea terenului

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



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

Utilitățile din zona amplasamentului sunt reprezentate de :

- rețea de energie electrică, apă-canal;

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



ANCFP
ANUL 2024

ANCFP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 406708/2024

2024
15
2024



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Dudești, Noi, Str. ROMULUS, Nr. 20, Iași, România

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406708	162,3	Teren intravilan (1); Imobil înscris în CF 406708/2024. Carte construcții nr. 162,3 mp.

Construcții

Crt	Nr. cadastral lăc. (cupru) sfilc	Adresa	Observații / Referințe
A1	406708-C1	Loc. Dudești, Noi, Str. ROMULUS, Nr. 20, Iași, Rom.	Nr. niveluri: 2; S construită la sol; B tip: S; construită; defasurată 162,3 mp. Locuința P+M edificată în anul 2024 cu suprafața construită defasurată Scd=162,3 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
208265 / 21/08/2024 Registru Cadastral al Imobilelor (IAT Dudești Noi): Act Normativ nr. 7/1996 emis de Parlamentul României. Se înființează cartea funciară a imobilului 406708 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1738. Act Notarial nr. Contract De Dezmembrare nr. 0, din 01/01/2007 emis de NP (unificare nr. 83593/2007) anterioare conform HCL 36/2006, HCL 12/2002 și HCL 12/2006. B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA DUDESTII NOI, C.I.F. 16561131 <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 2498)</i>	A1
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI, C.I.F. 999999999999 <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 2498)</i>	A1
307280 / 15/11/2024 Act Administrativ nr. EDIFICARE 11553, din 11/10/2024 emis de PRIMĂRIA DUDESTII NOI; Act Administrativ nr. ANEXA 16, din 06/11/2024 emis de ZĂHĂRIA ZĂBRIEȘTI. B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, cota actuală 1/1 1) DUMBRĂVĂ CLAUDIU 2) DUMBRĂVĂ CRISTINA-LUMINIȚA	A11

C. Partea III. SARCINI

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

Notă: Informațiile sunt furnizate în conformitate cu legislația în vigoare la data înregistrării în Sistemul Național de Informații Imobiliare (SNI).

Page 1 din 4

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime P+M, casa familiala, cu suprafata construita Sc = 82,8mp, respectiv suprafata construita defasurata Scd= 162,3mp. Constructia este realizata din caramida cu elemente structurale de rezistenta din beton armat (placa peste parter, buiandrugi, centuri, stalpisorii),

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

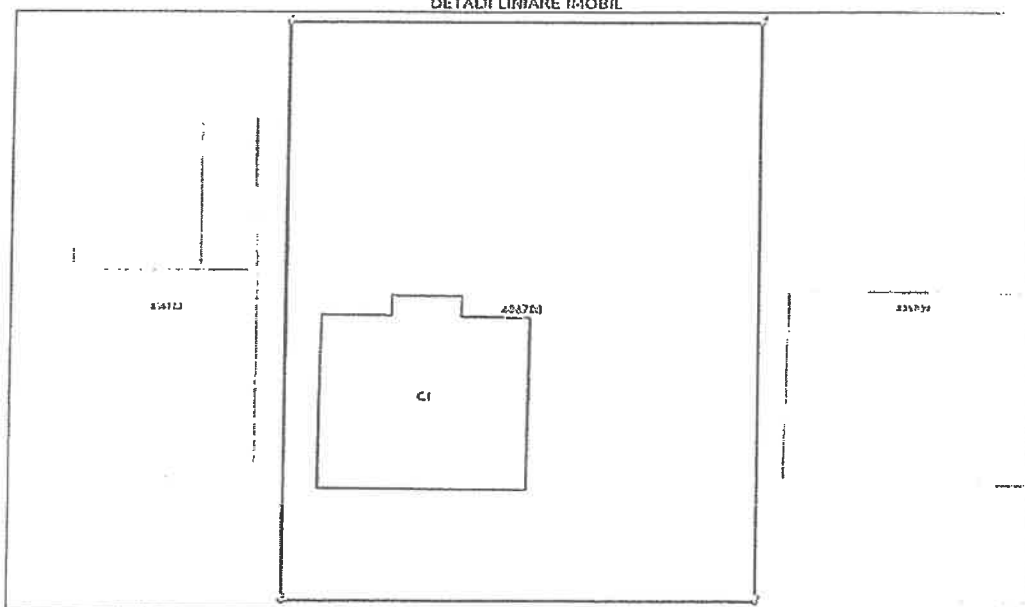
Carte Funciară Nr. 406708 Comuna/Oraş/Municipiu. Dădeşti Noi
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp) ¹	Observaţii / Referinţe
406708	600	Imobil înscris în CF sporadic 400499; Curti constructii extins

¹ Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra-ven	Suprafaţa (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	600	CC404,405/1. 406,407/1	48	-	Teren intravilan extins

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	406708-C1	construcţii de locuinţe	82,8	Cu acte	S. construita la sol:82,8 mp. S. construita desfasurata:162,3 mp; Locuinta P+M edificata în anul 2024 cu suprafata construita desfasurata Sd=162,3mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	198.097,089 490.341,667	2	198.097,089 490.311,667	30,0
2	198.097,089 490.311,667	3	198.117,089 490.311,66	20,0

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 Ducești Noi.

Concluzie:

În cazul proprietății evaluate, piața imobiliară specifică este piața proprietăților imobiliare de tip teren construit, suprafața aproximativ 500 - 700 m.p., situate în comuna Ducești 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 Ducești 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.

1 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

82.900 €

Casă de vânzare în centrul satului Dudeștii Noi

Costi Butoi

0727343454

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro

Casă de vânzare în centrul satului Dudoștii Noi - 82 900 €

Descriere casă

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

Activează Notificările

CASA TA DE VIE. CÂND CONTEAZĂ, HERITĂ TOTUL.

Dobândă fixă de la 4,89%

INTESA SANCTO BANK

Detalii casă

Parcare Stradală | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

ID anunț: XB8R01004

Actualizat în: Decembrie 2025

Suprafața desfășurată: 176 mp Nr bucătări: 1

Nr. baie: 2 Front stradal: 23 m

Invelitoare acoperș: Tigla An construcție: 1963 (Finalizată)

Structura rezistență: Caramida Regim înălțime: P

Utilități

Destinație: Residential | Comercial | Birou

Pereti: Faianță | Vopsea lavabilă

Poduri: Ușa intrare

imobiliare.ro

Casă de vânzare în centrul satului Dudoștii Noi - 82 900 €

Detalii casă

Parcare Stradală | Bine întreținut (Bună) | Zonă rurală

ID anunț: XB8R01004

Actualizat în: Decembrie 2025

Suprafața desfășurată: 176 mp Nr bucătări: 1

Nr. baie: 2 Front stradal: 23 m

Invelitoare acoperș: Tigla An construcție: 1963 (Finalizată)

Structura rezistență: Caramida Regim înălțime: P

Utilități

Destinație: Residential | Comercial | Birou

Pereti: Faianță | Vopsea lavabilă

Poduri: Ușa intrare

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

imobiliare.ro

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

145.000 €

Otilia Aura
0750849024

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

imobiliare.ro

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

0750849024

Vezi Hoșă

Descriere casă

Apostu Estate va prezenta spre vanzare in exclusivitate o casa individuala cu 7 camere in Ducești Noi. Casa este construita in 2007 pe structura P+1 cu o suprafata totala de 220 mp si un teren de 550 mp.

Compartimente: Parter (100 m² plat) - hol - acces la terasa - living - bucatarie - dressing - dormitor

Citește mai mult

Grădina | Calorifer | 2 Parcări | Zonă rurală

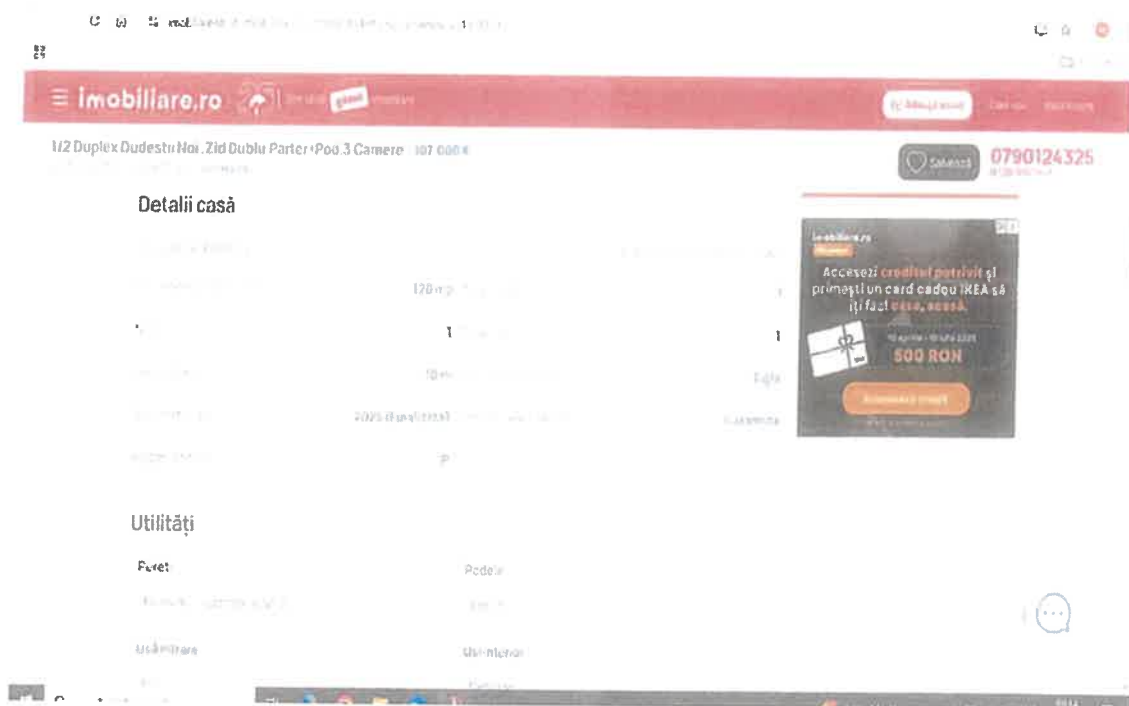
CASA TA DE VIS. CÂNE CONTEAZĂ. MERITĂ TOTUL.

Dobânda fixă de la **4,89%**

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

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a 1/2 duplex house in Dudaesti Noi, Zid Dublu, Parter+Pod, 3 Camere, priced at 107.000 €. The main image shows the exterior of the house with a white facade and a dark roof. To the right of the image, there is a profile for Andrei Porumb, a real estate agent, with a phone number 0790124325 and a 'Trimite mesaj' button. Below the main image, there are several smaller thumbnail images showing different parts of the property. The website header includes the logo 'imobiliare.ro' and navigation links.

This screenshot shows the 'Descriere casa' (House Description) section of the listing. The text is partially obscured but includes details about the property. On the right side, there is a call to action: 'Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare' (Activate notifications to be up to date with the latest real estate announcements), with a button 'Activează notificările'. Below this, there is a red box with the text 'CASA TA SE VISE. CÂND CONTEAZĂ, HERITĂ TOTUL.' (YOUR HOUSE IS YOUR DREAM. WHEN IT COUNTS, YOU INHERIT EVERYTHING.) and 'De la: 4,89%'. The website header and footer are also visible.



4.3. Analiza echilibrului pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

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

Deși pe piața locală studiată *se menține un dezechilibru între cerere și ofertă, în favoarea cumpărătorului totuși* aceasta prezintă o anumită dinamicitate constatată atât prin termenul relativ scurt în care ofertele imobiliare competitive își găsesc cumpărători cât și din rapoartele anuale ale Primăriei care ne conduc la concluzia că localitatea are o dezvoltare continuă și constantă în ultimii ani ceea ce reprezintă o garanție pentru dezvoltatorii imobiliari.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

Utilități disponibile: apă, curent, canalizare

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

6.1. Metoda extracției de pe piață

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

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

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

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

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

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

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

Descrierea proprietății imobiliare: Teren înscris în CF 406708 Dudeștii Noi+ casa în regim de înălțime P+M, cu suprafața construită $S_c = 82,8\text{mp}$, respectiv suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 162,3\text{mp}$.

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

Tamplaria este din PVC cu geamuri tip termopan. Clădirea este racordată la utilități. Anul construcției 2024.

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

Costul de înlocuire net al construcțiilor pentru fiecare proprietate imobiliară comparabilă analizată a fost estimat cu ajutorul Catalogului Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire/Clădiri rezidențiale, București 2009 - Corneliu Șchiopu, împreună cu indicii de actualizare august 2024-august 2025 IROVAL București -Corneliu Șchiopu.

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile:

C1

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

CALCUL CIN

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

CIB = 152.456 euro

an construcție 1963

CIN = 70.549 euro

Df=81.907 euro uzura fizica estimata functie de vechimea constructiei

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						
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Intalnirea zidurilor	100-1000	927,8 lei/mp	1	927,8 lei/mp	779,7 lei/mp	77.966,4 lei
Acoperis beton armat	200-0603MP5	1.475,4 lei/mp	1	1.475,4 lei/mp	1.239,8 lei/mp	123.983,2 lei
Finisaj acoperis	200-0603T0	995,4 lei/mp	1	995,4 lei/mp	836,5 lei/mp	100.376,5 lei
Perete exterior	400-05	1.688,3 lei/mp	1	1.688,3 lei/mp	1.418,7 lei/mp	156.061,3 lei
Perete interior	400-06	995,5 lei/mp	1	995,5 lei/mp	836,6 lei/mp	55.212,6 lei
Învelitoare	400-07	794,1 lei/mp	1	794,1 lei/mp	667,3 lei/mp	80.077,3 lei
Instalatii incalzire	400-08	179,3 lei/mp	1	179,3 lei/mp	150,7 lei/mp	33.147,9 lei
Instalatii electrice	400-09	162,0 lei/mp	1	162,0 lei/m.p	136,1 lei/mp	29.949,6 lei
Instalatii sanitare	400-10	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/m.p	7.972,1 lei/mp	15.944,2 lei
Finisaj scara	400-11	4.973,6 lei/buc	1	4.973,6 lei/buc	4.179,5 lei/buc	4.179,5 lei
Total valoare la suprafata distanta (CIB)						676.898,5 lei
Cost de inlocuire brut						676.898,0 lei
Cost de inlocuire finit brut						36.147,0 lei
CIB = 145.000 euro						
Asigurare: 10% din valoarea finit brut = 36.147,0 lei						
CIB = 145.000 euro						

CIN= 133.000 Euro ;

C3 Suprafata teren = 440 mp, suprafata construita/suprafata utila Sc/Su =
 120/92mp, casa in regim P, ½ duplex, structura din caramida, front stradal 10m,
 pret oferta 107.000 euro, anul constructiei 2025;

CALCUL CIN Comparabila C3

NIVEL		SUPRAFATA construita				
PARTER		120 mp				
Scd		120 mp				
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corectie zonal	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare
1	2	3	4	5	6	7
Infrastructura(fundații)	FC BSVI	557,0 lei/mp	1	557,0 lei/mp	468,1 lei/mp	56.168,1 lei
Zidărie portanță parter	7ZDCAR30PFS	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
Instalație electrica	ELINGR	242,0 lei/mp	1	242,0 lei/mp	203,4 lei/mp	24.403,4 lei
Instalații sanitare	DUSLAWCS	9.486,8 lei/mp	1	9.486,8 lei/mp	7.972,1 lei/mp	15.044,2 lei
Instalații 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	135.608,1 lei
Total valoare la suprafața desfășurată(CIB)						495.571,1 lei
Cost de inlocuire brut						495.571,0 lei
Cost de inlocuire brut Euro						97.598 EURO

CIB = 97.598 euro

an construcție 2025 Df=0 euro uzura fizica estimata

CIN = 97.598 euro

CIN=97.598 Euro

Pe baza informatiilor din piata evaluatorul a stabilit urmatoarele valori (marja de negociere a fost stabilita in baza discutiilor cu agențiile imobiliare care administreaza ofertele si este 3,5%):

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

Comparabila C2 are proprietati similare cu proprietatea subiect si pretul unitar determinat pentru teren, ca valoare reziduala este considerat 20 euro/mp. Si pentru proprietatea subiect , descrisa prin CF 406708 Duestii Noi.

Concluzie:

Valoarea proprietatii imobiliare tip teren construit, estimata prin metoda extractiei de pe piata este : 600 mp * 20 euro/mp = 12.000 euro

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

7.1. Analiza rezultatelor

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect - Teren construit situat în comuna Dudeștii Noi, str. Romulus Nr. 10, s-a aplicat o singură metodă de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar 2025 și anume **extracția de pe piață**.

Valoarea obținută prin aplicarea acestei metode de evaluare este:

ID Imobil	Metodă de evaluare	Valoare (Euro)	Valoare (lei)
CF406708 Dudeștii Noi	Extracția de pe piață	12.000	60.883

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

7.2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul recomandă ca valoare finală:

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

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



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

8. ANEXE

Fotografii

