



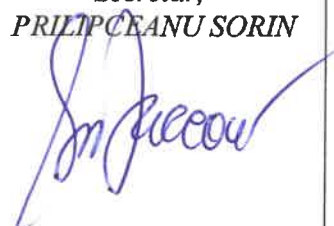
ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 64/20.03.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării către Oancea Bujor și Oancea Adriana a cotei părți din terenul înscris în CF nr. 402475, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Parcului, nr. 91, aflată în proprietatea privată a comunei Ghironda,

Inițiator: <i>Primar,</i> STĂNUȘOIU IONUȚ 	Aviz favorabil secretarul general al comunei <i>Secretar,</i> PRILIPCEANU SORIN 	Avize necesare: - Avizele <i>Comisiei I</i> pentru economie, buget, finante, impozite și taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului și patrimoniului, administrarea domeniului public și privat; - Avizele <i>Comisiei II</i> pentru administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția copilului, protecția mediului; - Avizele <i>Comisiei III</i> pentru învățământ și știință, sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghironda;
--	---	--

Proiectul se va lua în discuție la ședința din



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării către Oancea Bujor si Oancea Adriana a cotei părți din terenul înscris în CF nr. 402475, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Parcului, nr. 91, aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda

Consiliul Local al comunei Ghiroda.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 14659/12.03.2020 a Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănușoiu Ionuț;

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Juridic nr. 14662/12.03.2020;

Având în vedere avizele Comisiei I pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, juridică, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, administrarea domeniului public și privat; ale Comisiei II pentru administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția copilului, protecția mediului; ale Comisiei III pentru învățământ și știință, sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

În conformitate cu:

- prevederile art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, , republicat;
- prevederile art. 129 alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere referatul de aprobare nr. 14659/12.03.2020 al Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănușoiu Ionuț, și avizul Comisiei I pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, juridică, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, administrarea domeniului public și privat; Comisiei II pentru administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția copilului, protecția mediului; Comisiei III pentru învățământ și știință, sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

În temeiul art. 139 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE

Art. 1. Se însușesc Rapoartele comisiei de negociere a Consiliului Local Ghiroda, constituită în temeiul Hotărârii Consiliului Local Ghiroda nr. 91/07.06.2019, având la bază Raportul de evaluare întocmit de SC Top Sky Valuation prin evaluator atestat ANEVAR Claudiu Chelu, ce constituie Anexa nr. 1 Anexa nr. 2 și Anexa nr. 3 la prezenta hotarare.

Art. 2. Se aprobă vânzarea către Oancea Bujor și Oancea Adriana a cotei părți în suprafață de 5.212 mp din terenul intravilan înscris în CF nr. 402475 situat în Giarmata Vii, strada Parcului, nr. 91, aflată în proprietatea privată a Comunei Ghiroda la prețul de 314.840 lei la care se adaugă TVA 59.819,60 lei rezultând o sumă totală de 374.659,60 lei.

Art. 3. Cumparatorul are obligația de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare de la art. 1 și a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public.

Art. 4. Prețul de vânzare stabilit conform art. 2 din prezenta hotărâre se poate achita integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, sau cu plata în rate la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii, și fără acordarea unor termene de grație după cum urmează:

a) integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

b) în rate după cum urmează:

- avans constând în prima rată la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului –teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;

- rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii pe o perioadă cuprinsă între 1 (un) an și maximum 5 (cinci) ani plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni;

- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;

În cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități.

Art. 5. Se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul prezentei hotărâri până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv.

Art. 6. Se mandatează secretarul comunei Ghiroda, d-nul Sorin Viorel Prilipceanu, să semneze în numele și pentru Consiliul Local Ghiroda contractul de vânzare-cumpărare precum și orice alte acte anexe necesare aducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, HCL nr. 91/07.06.2019, HCL nr. 125/31.07.2019 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Cu aducerea la indeplinire a prezentei Hotarari se incredinteaza Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ghiroda.

Art. 9. Hotararea se comunica :

- Prefecturii Judetului Timis – Directia Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ ;
- Primarului Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Juridic din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Contabilitate – Buget din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Urbanism -Mediu din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- D-nei Oancea Adriana;
- D-lui Oancea Bujor;
- Compartimentului Agricol din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Cetățenilor prin afișare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI GHIRODA
Cj. SORIN VIOREL PRILIPCEANU

Ghiroda

Nr. din .2020

Hotararea a fost adoptata cu voturi "pentru"



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 14659 /12.03.2020

Referat de aprobare

Având în vedere situația existentă la ora actuală în localitatea Giarmata Vii în special pe străzile Parcului și Teilor unde pe foarte multe imobile (terenuri) aferente construcțiilor este intabulat dreptul Comunei Ghiroda de coproprietate pe cote-părți, prin aprobarea de către Consiliul Local Ghiroda a HCL 91/07.06.2019 a fost declanșată procedura de vânzare a cotei părți detinută.

Un prim pas în derularea procedurii aprobata prin actul administrativ mai sus menționat, l-a constituit notificarea coproprietarilor persoane fizice în vederea exprimării dreptului de preemțiune în termenul prevăzut de normele legale în vigoare.

Printre persoanele care au primit notificarea menționată se numără și d-nul Oancea Bujor, respectiv d-na Oancea Adriana care prin adresa înregistrată la sediul Primăriei comunei Ghiroda cu nr. 16128 din 20.06.2019, în calitate de coproprietari ai imobilului-teren înscris în CF nr. 402475, situat în Giarmata Vii strada Parcului, nr. 91, și-au exprimat intenția de a achiziționa cota parte din imobilul-teren aflat în proprietatea privată a Comunei Ghiroda.

Ca urmare a adresei de mai sus a fost întocmit de către SC TOP SKY VALUATION prin evaluatorul atestat ANEVAR Claudiu Chelu Raportul de evaluare nr.75/VZ/2019 având ca obiect stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în CF nr. 402475, situat în Giarmata Vii strada Parcului, nr. 91.

Având la baza Raportul de evaluare, în data de 07.08.2019 s-a întrunit Comisia constituită în temeiul HCL nr. 91/07.06.2019 având ca membri consilierii locali Tranisan Dan, Andreica Dorin, Bontea Ion, Campean Ionel și Vitu Cristian în vederea aducerii la cunoștință coproprietarilor mai sus menționați, convocați la sedința comisiei prin adresa nr. 20218 /01.08.2019, a Raportului de evaluare.

În cadrul aceleiași sedințe coproprietarii mai sus menționați și-au exprimat acordul în vederea achiziționării cotei părți în suprafața de 5.212 mp din teren aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda la prețul stabilit prin Raportul de evaluare și anume 314.840 lei la care se adaugă TVA în valoare de 59.819,60 lei, preț ce urmează a fi achitat în condițiile stabilite prin prezentul proiect de hotărâre, acord consemnat în procesul verbal al sedinței cu nr.20620/07.08.2019.

Prin procesul verbal nr. 23655/10.09.2019 încheiat cu ocazia întrunirii comisiei a fost prezentat mandatul împuternicitorului din partea celor doi coproprietari, în persoana doamnei Perju Carmen.

Ținând cont de considerentele de mai sus propun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către Oancea Bujor și Oancea Adriana a cotei părți din terenul înscris în CF nr. 402475, situat în localitatea Giarmata Vii, strada Parcului, nr. 91, aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda.

Primar

Stanusoiu Ionuț





ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 14662 /12.03.2020

Aprobat
Primar
Stanusoiu Ionut

Raport de specialitate

Avand in vedere ca prin art. 364 alin (1) din OUG 57/2019 se acorda un drept de preemtiune constructorilor de buna credinta la cumpararea terenului aferent constructiilor si tinand cont de starea de fapt existenta la ora actuala in localitatea Giarmata Vii unde exista un numar de imobile aflate in proprietatea privata a comunei Ghiroda care se circumscriu in ipoteza legala prezentata mai sus, prin adoptarea Hotararii Consiliului Local Ghiroda nr. 91/07.06.2019 s-a aprobat declansarea procedurii de vanzare a cotelor parti din terenurile detinute de Comuna Ghiroda, aferente imobilelor constructii.

Un prim pas in derularea procedurii aprobata prin actul administrativ mai sus mentionat, l-a constituit notificarea coproprietarilor persoane fizice in vederea exprimarii dreptului de preemtiune in termenul prevazut de normele legale in vigoare.

Printre persoanele care au primit notificarea mentionata se numara d-nul Oancea Bujor, respectiv d-na Oancea Adriana care prin adresa inregistrata la sediul Primariei comunei Ghiroda cu nr. 16128 din 20.06.2019 , in calitate de coproprietari ai imobilului-teren inregistrat in CF nr.402475, situat in Giarmata Vii strada Parcului , nr. 91, si-au exprimat intentia de a achizitiona cota parte din imobilul-teren aflat in proprietatea privata a Comunei Ghiroda.

Ca urmare a adresei de mai sus a fost intocmit de catre SC TOP SKY VALUATION prin evaluatorul atestat ANEVAR Claudiu Chelu Raportul de evaluare nr.75/VZ/2019 avand ca obiect stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii terenului inregistrat in CF nr. 402475, situat in Giarmata Vii strada Parcului , nr. 91.

Avand la baza Raportul de evaluare, in data de 07.08.2019 s-a intrunit Comisia constituita in temeiul HCL nr. 91/07.06.2019 avand ca membri consilierii locali Tranisan Dan, Andreica Dorin,

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.com
achizitii publice@primariaghiroda.com

Bontea Ion, Campean Ionel si Vitu Cristian in vederea aducerii la cunostinta coproprietarilor mai sus mentionati, convocati la sedinta comisiei prin adresa nr. 20218 /01.08.2019, a Raportului de evaluare .

In cadrul aceleiasi sedinte atat d- nul Oancea Bujor cat si d-na Oancea Adriana si-au exprimat acordul in vederea achizitionarii cotei parti in suprafata de 5.212 mp din teren aflata in proprietatea privata a comunei Ghiroda la pretul stabilit prin Raportul de evaluare si anume 314.840 lei la care se adauga TVA in valoare de 59.819,60 lei, pret ce urmeaza a fi achitat in conditiile stabilite prin prezentul proiect de hotarare, acord consemnat in procesul verbal al sedintei cu nr. 20620/07.08.2019.

Prin procesul verbal nr. 23655/10.09.2019 incheiat cu ocazia intrunirii comisiei a fost prezentat mandatul imputernicitului din partea celor doi coproprietari, in persoana doamnei Perju Carmen.

Tinand cont de cele prezentate, propun Consiliului local al Comunei Ghiroda, adoptarea proiectului de hotarare privind aprobarea vânzării către d- nul Oancea Bujor respectiv d-na Oancea Adriana a cotei părți din terenul înscris în CF nr. 402475 , situat în localitatea Giarmata Vii, strada Parcului, nr. 91, aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda.

Compartimentul Juridic

Inspector de specialitate

Toba Laura



Intocmit

Inspector

Gavrilciuc Cristina



Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: www.primariagheroda.ro;

Adresa email: registratura@primariagheroda.com

achizitii publice@primariagheroda.com

PROCES - VERBAL

Incheiat astăzi 10.09.2019 ca urmare a reunirii comisiei de negociere din partea Consiliului Local Ghiroda, in calitate de coproprietar-vanzator constituita in temeiul prevederilor HCL nr. 91/07.06.2019, care va negocia pretul de vanzare a cotei parti din imobilul (teren) proprietate privata a Comunei Ghiroda, inscris in **CF 402475, strada Parcului nr. 91 Giarmata VII**. La reuniune au participat membrii comisiei de negociere:

Din partea Consiliului Local Ghiroda:

- consilier local Tranisan Dan
- consilier local Andreica Dorin.....
- consilier local Bontea Ion.....
- consilier local Campean Ionel.....
- consilier local Vitu Cristian.....

Din partea cumparatorului:

- OANCEA BUJOR. - președinte înputernicit PERJU CARMEN
- OANCEA ADRIANA
-
-
-

In cadrul reuniunii s-au discutat următoarele:

Conferența celor staționate în sedința autentică
 la comisie s-a prezentat d-na Perju Carmen
 în calitate de împuternicită din partea lui
 Oancea Bujor și Oancea Adriana, în relația

cu reprezentanții C.L. Ghinoda.

S-a luat în discuție prețul terenului ce face obiectul prezentei proceduri, stabilindu-se, în urma negocierii cu împuterniciul comproprietarilor de mai sus, ca prețul respectiv să fie cel din Raportul de evaluare, respectiv 60,4 lei/mp rezultând o valoare de 314.840 lei, la care se adaugă TVA 59.819,60 lei.

Astfel valoarea totală a prețului de vânzare a terenului înscris în CF 402475 va fi de 374.659,60 lei

Drept pentru care s-a încheiat astăzi 10.09.2019 prezentul proces-verbal, în care înțelegem exemplar original.

Nr. 20620 /07.08.2019

PROCES - VERBAL

Incheiat astăzi ~~07.08.2019~~ ca urmare a reunirii comisiei de negociere din partea Consiliului Local Ghiroda, in calitate de coproprietar-vanzator constituita in temeiul prevederilor HCL nr. 91/07.06.2019, care va negocia pretul de vanzare a cotei parti din imobilul (teren) proprietate privata a Comunei Ghiroda, in scris in **CF 402475, strada Parcului nr. 91 Giarmata VII** . La reuniune au participat membrii comisiei de negociere:

Din partea Consiliului Local Ghiroda:

- consilier local Tranisan Dan ~~ABSENT~~.....
- consilier local Andreica Dorin.....
- consilier local Bontea Ion.....
- consilier local Campean Ionel ~~ABSENT~~.....
- consilier local Vitu Cristian.....

Din partea cumparatorului:

- ~~ONCEA BUJOR~~ .

-
-
-
-

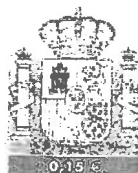
In cadrul reuniunii s-au discutat urmatoarele:

S. a adus la cunostinta reprezentantilor coproprietarilor Raportul de evaluare intocmit de SC TOP SKY VALUATION prin expert ANEVAR Claudiu Clavela .

Reprezentanții coproprietarilor vor rezolva
într-un termen rezonabil modalitatea de împuter-
vire și relația cu Consiliul local. Primăria
ghinoda și notarul public și mihailo și care
se vor decide să cumpere terenul.

La momentul în care împuternicitorul
se va prezenta cu mandatul ^{de reprezentare} din partea
coproprietarilor, comisia se va reuni la un
termen ulterior.

Prezentul proces verbal s-a încheiat
astăzi 07.08.2019 într-un singur exemplar
original.



EU0625194

JESÚS MARÍA MOROTE MENDOZA.
NOTARIO
C/ Bisbe Perelló, n° 1, 6° (07002)
Palma de Mallorca (ILLES BALEARS)
☎: 971 72 51 11 ☎: 971 72 12 80
✉: morotemendoza@notariado.org

NÚMERO MIL CUARENTA Y SEIS.-----

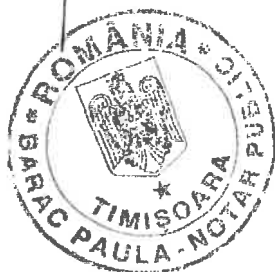
ESCRITURA DE PODER ESPECIAL. ---

En Palma de Mallorca, mi residencia, a
**veintiuno de noviembre de dos mil
diecinueve.-----**

A) COMPARECENCIA. -----

Ante mí, **JESÚS MARÍA MOROTE
MENDOZA**, Notario del Ilustre Colegio de
Islas Baleares, comparecen:-----

DOÑA ADRIANA OANCEA, mayor de
edad, de nacionalidad rumana, cuya ley
nacional ha sido tomada en cuenta para calificar
su capacidad, casada en régimen legal propio
de su nacionalidad, ama de casa, vecina de
Palma de Mallorca (Illes Balears), domiciliada
en calle Tomás de Villanueva número 2, 1ªA,
(07004), con Número de Identificación de
Extranjeros **Y-1.505.852-X** y con Documento
de Identidad de Rumanía **TZ177987** vigente
hasta el día 23 de octubre de 2023. -----



Y como Testigos: -----

DON FLORIN RADU, mayor de edad, de nacionalidad rumana, cuya ley nacional ha sido tomada en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen legal propio de su nacionalidad, empresario, vecino de Sóller (Illes Balears), domiciliado en camino Bou número 7, Planta Baja, (07100), con Número de Identificación de Extranjeros **X-6.717.545-G** y con Documento de Identidad de Rumanía **TM951164** vigente hasta el día 5 de febrero de 2022. -----



DON PETRU-CRISTIAN HANZI, mayor de edad, de nacionalidad rumana, cuya ley nacional ha sido tomada en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen propio de su nacionalidad, albañil, vecino de Palma de Mallorca (Illes Balears), domiciliado en calle Cap Blanc número 6, Escalera 3, 1º-1ª, (07011), con Número de Identificación de Extranjeros **Y-1.444.191-N** y con Pasaporte rumano número **056029425**, vigente hasta el día 4 de julio de 2023. -----



INTERVIENEN todos en su propio

EU0625193

15/2019



nombre y derecho.-----

Me aseguro de la **identidad** de DOÑA ADRIANA OANCEA por la afirmación de conocimiento de por DON FLORIN RADU y DON PETRU-CRISTIAN HANZI, a quienes conozco y juzgo capaces, e idóneos según sus manifestaciones, y a quienes advierto de su responsabilidad. -----

Tienen a mi juicio **capacidad legal** y **legitimación** necesaria para otorgar esta escritura de PODER ESPECIAL.-----

B) DISPOSICIÓN.— La señora compareciente otorga el poder que se deduce de los apartados siguientes:-----

a) Apoderada .— DOÑA CARMEN PERJU, mayor de edad, de nacionalidad rumana, residente en Dumbravita, Rumania con Documento de Identidad de su país de origen número **2701113350322** .-----

b) Finca a que se refiere.-----

Inmueble en Ghiroda, Rumanía, situado en calle Parcului, número 91, inscrito el Registro de Ghiroda número 402474 y con número de referencia catastral 1128. -----

c) **Contenido del poder.**— Comprar la finca reseñada o participaciones indivisas de la misma en precio y condiciones que tenga por conveniente.-----

C) OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

1. Reservas y advertencias legales.— Las hago a la señora compareciente. -----

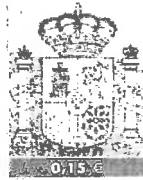
Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003, de 19 de febrero, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del



EU0625192

DIANA
Interpret
Notariolă
2003
/2019

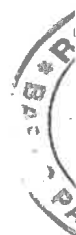


blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y

GUTU RO
Traducă
limbile er
Aut. M.J.



SPA





Traducere din limba spaniolă

Hârtie cu antet: Timbrul statului: 0,15€

EU0625194

05/2019

Ștampilă oficială, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza
Palma de Mallorca
Nihil Prius Fide

Parafă, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza

Notar

Str. Bisbe Perello, nr. 1, 6 (07002)

Palma de Mallorca (Insulele Baleare)

☎ 971 72 51 11 ☎ 971 72 12 80

Email: morotemendoza@notariado.org

Numărul o mie patruzeci și șase.

INSCRIS DE PROCURĂ SPECIALĂ.

În Palma de Mallorca, reședința mea, la data de 21 noiembrie 2019.

A) SE PREZINTĂ:

În fața mea, JESUS MARIA MOROTE MENDOZA, Notar al Ilustrului Colegiu din Insulele Baleare, se prezintă:

Dna. **ADRIANA OANCEA**, majoră, de naționalitate română, a cărei lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorită, în regimul legal propriu al naționalității sale, casnică, domiciliată în Palma de Mallorca (Insulele Baleare), domiciliată în str. Tomas de Villanueva nr. 2, 1A (07004) cu nr. de identificare a străinilor Y-1.505.852-X și cu documentul de identitate din România TZ177987 în vigoare până la data de 23 octombrie 2023.

Și ca martori:

DI FLORIN RADU, major, de naționalitate română, a cărui lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorit în regimul legal propriu al naționalității sale, antreprenor, domiciliat în Soller (Insulele Baleare) Camino Bou nr. 7, parter (07100), cu nr. de identificare a străinilor X-6.717.545-G și cu documentul de identitate din România TM951164 în vigoare până la data de 5 februarie 2022.

DL. PETRU-CRISTIAN HANZI, major, de naționalitate română, a cărui lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorit în regimul propriu al naționalității sale, zidar, domiciliat în Palma de Mallorca (Insulele Baleare) str. Cap Blanc nr. 6, scara 3, 1-1a (07011), cu nr. de identificare a străinilor Y-1.444.191-N și cu pașaportul românesc nr. 056029425, în vigoare până la data de 4 iulie 2023.

INTERVIN toți în nume și drept propriu.

Mă asigur de identitatea dnei. **ADRIANA OANCEA** prin afirmația cunoașterii de dl. **FLORIN RADU** și dl. **PETRU-CRISTIAN HANZI**, pe care îi cunosc și pe care consider capabili și cărora le aduc la cunoștință responsabilitatea lor.

Consider că au capacitatea legală necesară pentru a întocmi această PROCURĂ SPECIALĂ.

B) DISPUNERE.- Mandanta oferă împuternicire așa cum reiese din paragrafele următoare:

a) Mandatară: **Dna. CARMEN PERJU**, majoră, de naționalitate română, cu reședința în Dumbravita, România, cu documentul de identitate al țării sale de origine nr. 2701113350322.

b) **Imobilul la care se face referire:**

Imobilul situat în Ghiroda, România, situat în str. Parcului, nr. 91, înscris în Cartea Funciară din Ghiroda nr. 402474 și cu nr. de referință cadastrală 1128

c) Conținutul procurii.- Să cumpere imobilul menționat sau părțile indivizie ale acestuia la preț și condițiile pe care le consideră de cuviință.

C) ÎNTOCMIRE ȘI AUTORIZARE:

1. Rezervări și avertismente legale. Le prezint mandantei.

Îi aduc la cunoștință introducerea datelor în fișierele electronice reglementate în Ordinul Ministerului de Justiție 484/2003, din 19 februarie, mandanții fiind informați cu privire la următoarele:

Datele sale personale vor face obiectul prelucrării în acest Notariat, care vor fi necesare pentru respectarea obligațiilor legale ale exercitării funcției publice notariale,

conform prevederilor normativei prevăzute în legislația notarială de prevenire a spălării de bani, financiare și după caz, cea aplicabilă documentelor juridice. Datele sale se vor păstra cu caracter confidențial.

Scopul prelucrării datelor este respectarea normativei pentru autorizarea acestui document, facturarea și funcțiilor specifice activității notariale din care poate deriva existența deciziilor electronice, autorizate de Lege, adoptate prin Administrațiile Publice și entitățile cesionare autorizate de Lege, inclusiv elaborarea profilurilor necesare pentru prevenirea și cercetarea de către autoritățile competente de spălare de bani și finanțarea terorismului.

Notarul va ceda aceste date Administrațiilor Publice, entităților și subiecților prevăzuți de Lege și după caz, Notarului care îl înlocuiește în acest notariat.

Datele puse la dispoziție se vor păstra pe perioada anilor necesari pentru respectarea obligațiilor legale ale Notarului sau celui care îl înlocuiește.

Poate exercita drepturile de acces, rectificare, anulare, limitare, portabilitate și opunere la procesarea prin poștă în fața Notarului autorizat, situat în Palma de Mallorca, str. Bisbe Perello, nr. 1, 6. De asemenea, are dreptul de a depune o reclamație în fața unei autorități de control.

Datele vor fi tratate și protejate conform Legislației Notariale, Legea Organică 15/1999 din 13 decembrie de prevenire a datelor cu caracter personal (sau Legea care o înlocuiește) și normativa sa de aplicare și Regulamentul (UE) 2016/679 a Parlamentului european și a Consiliului din 27 aprilie 2016 cu privire la protecția persoanelor fizice în ceea ce privește procesarea datelor personale și la libera circulație a acestor date și prin care se derogă Directiva 95/46/CE.

2. Citirea. Le comunic conținutul acestui înscris pentru a fi luat la cunoștință. Le permit să citească acest document.
3. Consimțământ liber. Informați corespunzător cu privire la conținutul acestui înscris prin citirea făcută și prin explicațiile mele verbale, mandanții îmi exprimă liber consimțământul cu privire la conținutul înscrisului.

4. Semnătura. Și o semnează.

5. Autorizare. Certific conținutul acestui înscris, eliberat pe patru foi de hârtie folosită exclusiv pentru documente notariale cu nr. acesta și următoarele trei în ordine, cu aceeași serie, precum și faptul că acesta a fost întocmit conform legii și la libera alegere a mandantului. Eu, Notarul, CERTIFIC.

Urmează semnăturile mandanților. Semnat: JESUS MARIA MOROTE MENDOZA. Parafat și ștampilat.

Aplicarea taxelor. Dispoziție adițională a 3a-Legea 8/1989 din 13-04-89.

ESTE O COPIE AUTORIZATĂ A ORIGINALULUI cu care este conformă și care figurează în arhiva mea de înscrisuri publice cu nr. indicat la început. La cererea d-nei ADRIANA OANCEA o eliberez pe patru foi de hârtie folosită exclusiv pentru documente notariale, cu aceeași serie, menționând acest lucru în original. În Palma de Mallorca, în aceeași zi a întocmirii. CERTIFIC.

Ștampilă oficială, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza
Palma de Mallorca
Nihil Prius Fide

Sigiliu oficial: **AUTORITATE PUBLICĂ NOTARIALĂ**
CONSILIUL GENERAL AL CORPULUI
NOTARILOR SPANIOLI
CORPUL NOTARILOR
EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0244491884

APOSTILLE (sau legalizare unică)
(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Țara **Spania**

Prezentul document public

2. a fost semnat de **dl. Jesus Maria Morole Mendoza**

3. care acționează în calitate de NOTAR,

4. și este întărit de ștampila/timbrul Biroului său Notarial

ATESTAT

5. în **Palma**

6. la data de **20.12.2019**

7. de Decanul temporar al Ilustrului Colegiu Notarial din Insulele Baleare

8. sub numărul **N5201/2019/001375**

9. Ștampilă/Timbru

10. Semnătura: indescifrabilă.

Alvaro Delgado Truyols

Timbru notarial

Ștampilă oficială.

Sigiliu oficial: **AUTORITATE PUBLICĂ NOTARIALĂ
CONSILIUL GENERAL AL CORPULUI
NOTARILOR SPANIOLI
CORPUL NOTARILOR
EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0249261355**

Această apostilă certifică doar autenticitatea semnăturii, calitatea în care semnatarul documentului acționează și, dacă este cazul, identitatea ștampilei sau timbrului care este aplicat pe înscrisul public.
Această Apostilă nu certifică conținutul documentului pentru care s-a eliberat.

Declarația traducătorului

Subsemnata **GUȚU ROXANA DIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limba/limbile străine spaniolă și engleză, în temeiul autorizației nr. 10899, din data de 8 decembrie 2003, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba spaniolă, în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-a fost denaturat conținutul și sensul.

Înscrisul a cărei traducere se solicită în întregime/în extras, are, în integralitatea sa, un număr de 7 pagini, poartă titlul/denumirea de Procura și a fost eliberată de Notarul din Spania și a fost prezentat mie în întregime/în extras.

Traducerea înscrisului prezentat are un număr de 5 pagini și a fost efectuată potrivit cererii scrise înregistrate cu nr. 3298/14.01.2020, păstrate în arhiva subsemnatului.

S-a încasat onorariul conform contractului.

INTERPRET ȘI TRADUCĂTOR AUTORIZAT,

GUȚU ROXANA DIANA
Traducător și interpret
limbile engleză, spaniolă
Aut. M.J. 10899/2003

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC

Încheiere de legalizare a semnăturii traducătorului Nr. 206

Data : 14 IAN. 2020

BARAC PAULA, notar public, în temeiul art. 12 lit. j) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, legalizez semnătura de mai sus, aparținând doamnei **GUȚU ROXANA DIANA**, interpret și traducător autorizat, în baza specimenului depus la biroul notarial public, de pe cele 2 exemplare ale înscrisului, care are ca parte integrantă o copie a actului tradus.

Înscrisul a cărui traducere se solicită este un înscris
S-a încasat onorariul de 50 + TVA, cu bon fiscal nr. 9 / 14 IAN. 2020



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402475 Ghiroda

Nr. cerere	241621
Ziua	07
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare
100076345202

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3786 Giarmata

Adresa: Loc. Giarmata-Vii, Str Parcului, Nr. 91, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1128	6.212	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1128	Loc. Giarmata-Vii, Str Parcului, Nr. 91, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
52939 / 12/03/2018			
Act Administrativ nr. HCL 52, din 09/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;			
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5212/6212	1) COMUNA GHIRODA , CIF:5517220, domeniul privat	A1
164235 / 02/08/2018			
Act Notarial nr. 2214, din 01/08/2018 emis de PLOSCARU OANA DANIELA;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE renta viagera, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) OANCEA BUJOR VASILE , si sotia 2) OANCEA ADRIANA , bun comun, nuda proprietate	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE renta viagera, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/6212	1) OANCEA BUJOR VASILE , si sotia 2) OANCEA ADRIANA , bun comun, nuda proprietate	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
164235 / 02/08/2018			
Act Notarial nr. 2214, din 01/08/2018 emis de PLOSCARU OANA DANIELA;			
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	2) OANCEA LUCREȚIA	A1.1
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1000/6212	2) OANCEA LUCREȚIA	A1
C3	Ipoteca legala pentru plata rentei in bani corespunzatoare rentei viagere conf.art.2249 NCC, asupra constructiei si 1000 mp teren, in favoarea	2) OANCEA LUCREȚIA	A1, A1.1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1128	6.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.212	-	-	1128	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1128	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta internă nr.5190462/07-11-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
07-11-2019

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIA GABRIELA DRĂGHIA

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)



100076345202

Incheiere Nr. 241621 / 07-11-2019

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

Dosarul nr. 241621 / 07-11-2019

INCHEIERE Nr. 241621**Registrator:** CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN**Asistent:** MARIA GABRIELA DRĂGHIA

Asupra cererii introduse de OANCEA BUJOR VASILE domiciliat în Loc. Giarmata-Vii, Str. Parcului, Nr. 91, Jud. Timis privind Notare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.71/02-11-2019 emis de PRIMARIA COMUNEI GHIRODA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 75 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.5190462/07-11-2019 în suma de 75
pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1128, înscris în cartea funciara 402475 UAT Ghiroda având proprietarii: COMUNA GHIRODA în cota de 5212/6212 de sub B.8, OANCEA BUJOR VASILE, OANCEA ADRIANA în cota de 1/1 de sub B.9, OANCEA BUJOR VASILE, OANCEA ADRIANA în cota de 1000/6212 de sub B.10;
- Se radiază uzufructul de sub C1.1, C2.1 și ipoteca legală de sub C3.1. asupra A.1, A1.1 sub C.4 din cartea funciara 402475 UAT Ghiroda;

Prezenta se va comunica părților:

OANCEA BUJOR VASILE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

07-11-2019

Registrator,

CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN

(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

MARIA GABRIELA DRĂGHIA

(parafă și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE

PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Model 2016 ITL 011

Nr. 20974 din 13.08.2019

Nr. reg. 20974 din 13.08.2019

Ca urmare a cererii d-nei PERJU CARMEN nr: 20974 din data de 13.08.2019 cu domiciliul în județul Timis, satul DUMBRAVITA, Str. CETINEI, Nr. 2, Ap. 2 legitimata prin actul de identitate CI, seria TZ, nr. 481601, cu CNP 2701113350322, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 6291, nr. dosar contribuabil 6291, se atestă următoarele:

OANCEA BUJOR VASILE, cu domiciliul în județul Timis, satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 91, CNP 1780802354741, figurează în evidența fiscală cu următoarele bunuri *4):

Cladire

1. Adresa: Satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 91, Nr. CF: 402475, Nr. Cadastral : 1128, rang V, zona A, suprafata totala desfasurata : 340.00 mp, din care:

CLADIRE REZIDENTIALA : - corp principal cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic 290.00 mp,

- anexa cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic 50.00 mp,

, TOTAL valoare impozabila : 49617.75 lei, valoare impozabila cladire: 46284.00 lei, valoare impozabila anexe: 3333.75 lei
an constructie cladire : 1912, an constructie anexa : 1912

, proprietari :

- OANCEA BUJOR VASILE CNP 1780802354741 - dobandit prin CONTRACT DE RENTA VIAGERA act nr. 2214 din data de 01.08.2018 , cota parte : 50,00 %

- OANCEA ADRIANA CNP 2821023350052 - dobandit prin CONTRACT DE RENTA VIAGERA act nr. 2214 din data de 01.08.2018 , cota parte : 50,00 %

Curte

2. Adresa: Satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 91, suprafata totala : 1000.00 mp, suprafata construita : 340.00 mp , suprafata curte : 660.00 mp , NrCF: 402475, Nr. Cadastral : 1128, rang V, zona A

, proprietari :

- OANCEA BUJOR VASILE CNP 1780802354741 - dobandit prin CONTRACT DE RENTA VIAGERA act nr. 2214 din data de 01.08.2018 , cota parte : 50,00 %

- OANCEA ADRIANA CNP 2821023350052 - dobandit prin CONTRACT DE RENTA VIAGERA act nr. 2214 din data de 01.08.2018 , cota parte : 50,00 %

Vehicule sub 12t

3. Alte vehicule cu tractiune mecanica cu masa totala maxima autorizata de pana la 12 tone, inclusiv, Marca:

AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN, Serie Sasiu: WV1YYYYJY8X016465, Serie Motor: 089217, capacitate cilindrica : 1896 cmc , AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN, cota parte: 100%

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală coproprietarii nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local aferente bunurilor aflate în coproprietate, conform evidențelor existente la data întocmirii.

Terenul nu are valoare de impozitare.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului*6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : **COMISIE LEGEA 112**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 12.09.2019

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către unitatea noastră potrivit Regulamentului nr. 679 / 2016 al UE, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, în scopul îndeplinirii unei obligații legale. Datele pot fi dezvaluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Va puteți exercita dreptul de acces la date, rectificare, ștergere, restricționarea și/sau opoziția prelucrării, în condițiile RGDP nr. 679 / 2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul unității noastre.

Aveți dreptul de a depune o plângere în fața unei autorități de supraveghere și dreptul de a introduce o cale de atac în justiție.

**CONTABIL
BEJENARIU FLORICA**

**Întocmit azi 13.08.2019,
Inspector, Protopopu Gentilia**

*1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

*2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.

*3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

*4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri proprietate-folosință din data/ alte situații.

*5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

DUPLICAT

CONTRACT DE RENTĂ VIAGERĂ

-----Încheiat între subsemnații:-----

-----1. **OANCEA BUJOR**, cetățean român, născut la data de 28.07.1945, în sat Sălciua Nouă, (com.Pișchia), județ Timiș, **CNP 1450728354805**, domiciliat în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TM nr.694695/25.08.2008 eliberată de SPCLEP Timișoara și soția **OANCEA LUCREȚIA**, cetățean român, născută la data de 28.06.1951, în comuna Valea Ierii, județ Cluj, **CNP 2510628354794**, domiciliată în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TM nr.694693/25.08.2008 eliberată de SPCLEP Timișoara, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, în calitate de **credentieri și uzufructuari**;

-----2. **OANCEA BUJOR VASILE**, cetățean român, născut la data de 02.08.1978, în oraș Deta, județ Timiș, **CNP 1780802354741**, domiciliat în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TM nr.951177/25.01.2012 eliberată de SPCLEP Timișoara și soția **OANCEA ADRIANA**, cetățean român, născută la data de 23.10.1982, în Mun.Timișoara, județ Timiș, **CNP 2821023350052**, domiciliată în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.177987/30.10.2014 eliberată de SPCLEP Timișoara, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, în calitate de **debirentieri**;

-----a intervenit prezentul contract de rentă viageră în următoarele condiții:-----

-----Subsemnații constituitori **OANCEA BUJOR** și soția **OANCEA LUCREȚIA**, transmitem **cu titlu oneros**, debirentierilor **OANCEA BUJOR VASILE** și **OANCEA ADRIANA**, **nuda proprietate** asupra imobilelor evidențiate în:-----

- Cartea Funciară număr **402475** a comunei **Ghiroda** (Nr.Cf vechi 3786 Giarmata), cu număr top 1128, compus din cota de **1000 / 6.212** din terenul intravilan în suprafață totală de 6212 mp, de categoria de folosință: curți construcții și număr cadastral C1, top 1128, compus din casă, destinația construcției: construcții de locuințe, imobil situat în **comuna Ghiroda, sat Giarmata Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș**, dobândit de noi ca bun comun, prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare încheiat sub nr.6/06.01.1997 cu Consiliul Local al comunei Ghiroda și atribuire teren, conform Hotărârii Conciliului Local al comunei Giarmata nr.34/2004,-----

- Cartea Funciară număr **407436-C1-U10** a Mun.Timișoara (Nr.Cf vechi 99951), cu număr top 27237/XII, compus din: 1 cameră și dependințe, cu 3,52 % părți comune indivize care sunt: instalațiile și dependințele folosite în comun si 11/301 mp teren în folosință, imobil situat în **Mun.Timișoara, strada Lugojului nr.3, bl.A2, et.II, ap.12, județ Timiș**, dobândit de noi ca bun comun, prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub număr 2490/23.06.2008 de notar public Romănu Silvia, din Mun.Timișoara, județ Timiș,-----

-----păstrându-ne asupra acestor imobile, dreptul de uzufruct viager.-----

-----Nuda proprietate asupra imobilelor mai sus descrise, se transmite în schimbul achitării de către debirentieri către subsemnații credientieri a unei **rente viagere** în sumă de **260 EURO** (două suteșaizecieuro) sau echivalent în lei lunar, sumă ce urmează a ne fi achitată până în ultima zi a fiecărei luni calendaristice, în principal în numerar, iar dovada plății urmând a fi făcută cu orice mijloc de probă.-----

-----Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr.15362 și 15363 din data de 24.07.2018 eliberate de Direcția Fiscală a com.Ghiroda și nr.A2018-93411 și A2018-93423 din data de 30.07.2018 eliberate de Direcția Fiscală a Mun.Timișoara.-----

-----Imobilele nu sunt grevate de alte sarcini anterioare în afara notării în Cartea Funciară număr 402475 a comunei Ghiroda, a acțiunii civile din Dosar nr.2323/A/2009 al Judecatoriei Timisoara, având ca obiect dreptul de proprietate asupra cotei de 5212/6212 mp teren, care nu face obiectul transmisiunii imobiliare, notare care se menține în Cartea Funciară respectivă și de interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani, conform art.9 din Legea 112/1995, înscrisă în aceeași Carte Funciară, sarcină care se va radia din oficiu, în baza Codului Civil și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu fac obiectul vreunui litigiu, după cum rezultă din extrasele de Cartea Funciară pentru autentificare înregistrate sub număr 159728 și 159735, eliberate la data de 27.07.2018 de O.C.P.I. Timiș-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara.--

-----Subsemnații debirentieri **OANCEA BUJOR VASILE** și soția **OANCEA ADRIANA** primim sub regimul comunității legale de bunuri, de la credientieri, nuda proprietate asupra imobilelor mai sus descrise, în condițiile mai sus menționate și **ne obligăm în contraprestație** să plătim, lunar, credientierilor, **OANCEA BUJOR** și **OANCEA LUCREȚIA**, care sunt părinții, respectiv socrii, **o rentă viageră în sumă de 260 EURO** (două suteșaizecieuro) sau echivalent în lei, lunar, până în ultima zi a fiecărei luni calendaristice.-----

-----Transmiterea dreptului de proprietate către debirentieri are loc azi data autentificării prezentului contract, dată de la care aceștia vor suporta și toate taxele și impozitele aferente imobilelor, precum și taxele notariale și de publicitate imobiliară necesare perfectării prezentului contract.-----

-----Dreptul de proprietate al debirentierilor se va întregi la data stingerii, în condițiile legii, a dreptului de uzufruct viager al credientierilor.-----

-----Pentru garantarea obligației de plată a rentei, se va înscrie în Cartea Funciară a imobilelor, un drept de ipotecă legală asupra nudei proprietăți în favoarea credientierilor, odată cu înscrierea în Cartea Funciară a nudei proprietăți în favoarea debirentierilor și a uzufructului viager în favoarea credientierilor. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.-----

-----Noi, părțile contractante, declarăm renta viageră insesizabilă, potrivit dispozițiilor art.2253 Cod civil.-----

-----Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunurilor la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acestea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii.-----

-----Noi părțile, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, cu modificările și completările ulterioare, iar noi, constitutorii declarăm că imobilul înstrăinat NU DEȚINE 'PAD'. Noi, dobânditorii precizăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile art.10 din Legea 260/2008, potrivit cărora persoana care devine proprietară a unei locuințe neasigurate pentru riscurile prevăzute la art. 6 din Lege este obligată să contracteze PAD pentru aceeași locuință, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării titlului de proprietate.-----

Subsemnatele părți, declarăm că am negociat personal între noi clauzele prezentului contract, și am luat la cunoștință de conținutul acestuia, considerând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.--

-----Tehnoredactat astăzi data de **1 august 2018**, la **Societatea Profesională Notarială "Andraș-Ploscaru"** cu sediul în localitatea Ghiroda, Calea Lugojului, număr 27, județ Timiș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Notarial și 5 (cinci) duplicate din care 3 (trei) pentru părți, 1(unu) pentru arhiva biroului notarial și 1 (unu) pentru Cartea Funciară.-----

CREDIRENTIERI

OANCEA BUJOR

S.S.

OANCEA LUCREȚIA

S.S.

DEBIRENTIERI

OANCEA BUJOR VASILE

S.S.

OANCEA ADRIANA

S.S.

-autentificarea pe verso-

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societatea Profesională Notarială
„ANDRAȘ-PLOSCARU”

Licență de funcționare nr.324/3396/28.10.2014
Sediul: com. Ghiroda, Calea Lugoșului nr.27, județ Timiș
Cod fiscal : RO 33741116
Tel : 0766 558822
Fax : 0256/223377

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2214 ~

- anul 2018 – luna august – ziua 01 -

În fața mea, **PLOSCARU OANA DANIELA**, Notar Public, la sediul biroului, s-au prezentat :
OANCEA BUJOR, cetățean român, născut la data de 28.07.1945, în sat Sălciua Nouă, (com. Pișchia), județ Timiș, CNP 1450728354805, domiciliat în com. Ghiroda, sat Giarmata-Vii, str. Parcului nr.91, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TM nr.694695/25.08.2008 eliberată de SPCLEP Timișoara și soția **OANCEA LUCREȚIA**, cetățean român, născută la data de 28.06.1951, în comuna Valea Ierii, județ Cluj, CNP 2510628354794, domiciliată în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TM nr.694693/25.08.2008 eliberată de SPCLEP Timișoara, în calitate de **credientieri**;

OANCEA BUJOR VASILE, cetățean român, născut la data de 02.08.1978, în oraș Deta, județ Timiș, CNP 1780802354741, domiciliat în com. Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TM nr.951177/25.01.2012 eliberată de SPCLEP Timișoara și soția **OANCEA ADRIANA**, cetățean român, născută la data de 23.10.1982, în Mun. Timișoara, județ Timiș, CNP 2821023350052, domiciliată în com. Ghiroda, sat Giarmata-Vii, strada Parcului nr.91, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.177987/30.10.2014 eliberată de SPCLEP Timișoara, în calitate de **debientieri**;
care, după ce au citit actul în întregime, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 0 anexe.

În temeiul articolului 12 litera b) din Legea Notarilor Publici și a Activității Notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 2.780 lei + 19 % TVA, cu bon fiscal nr...../2018.
Scutit impozit pe venitul din transferul proprietății, conform OUG 3/2017, pentru modificarea și completarea Legii număr 227/2015 privind Codul Fiscal
S-a perceput taxa de publicitate de 217 lei (cod 2.3.2), chit. ANCPI_TM nr.0451905/2018
S-a perceput taxa de publicitate de 174 lei (cod 2.3.2), chit. ANCPI_TM nr.0451906/2018

NOTAR PUBLIC
PLOSCARU OANA DANIELA
L.S./s.s.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5(cinci) exemplare, de **PLOSCARU OANA DANIELA**, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca și originalul.

NOTAR PUBLIC
PLOSCARU OANA DANIELA



ROMANIA

7987<5R0U8210232F241023623500521

EU0625194



JESÚS MARÍA MOROTE MENDOZA.
 NOTARIO
 C/ Bisbe Perelló, n° 1, 6º (07002)
 Palma de Mallorca (ILLES BALEARS)
 ☎: 971 72 51 11 ☎: 971 72 12 80
 ✉: morotemendoza@notariado.org

NÚMERO MIL CUARENTA Y SEIS.-----

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL. ---

En Palma de Mallorca, mi residencia, a
**veintiuno de noviembre de dos mil
 diecinueve.-----**

A) COMPARECENCIA. -----

Ante mí, **JESÚS MARÍA MOROTE
 MENDOZA**, Notario del Ilustre Colegio de
 Islas Baleares, comparecen:-----

DOÑA ADRIANA OANCEA, mayor de
 edad, de nacionalidad rumana, cuya ley
 nacional ha sido tenida en cuenta para calificar
 su capacidad, casada en régimen legal propio
 de su nacionalidad, ama de casa, vecina de
 Palma de Mallorca (Illes Balears), domiciliada
 en calle Tomás de Villanueva número 2, 1ºA,
 (07004), con Número de Identificación de
 Extranjeros **Y-1.505.852-X** y con Documento
 de Identidad de Rumanía **TZ177987** vigente
 hasta el día 23 de octubre de 2023. -----



Y como Testigos: -----

DON FLORIN RADU, mayor de edad, de nacionalidad rumana, cuya ley nacional ha sido tomada en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen legal propio de su nacionalidad, empresario, vecino de Sóller (Illes Balears), domiciliado en camino Bou número 7, Planta Baja, (07100), con Número de Identificación de Extranjeros **X-6.717.545-G** y con Documento de Identidad de Rumanía **TM951164** vigente hasta el día 5 de febrero de 2022. -----



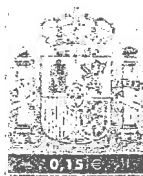
DON PETRU-CRISTIAN HANZI, mayor de edad, de nacionalidad rumana, cuya ley nacional ha sido tomada en cuenta para calificar su capacidad, casado en régimen propio de su nacionalidad, albañil, vecino de Palma de Mallorca (Illes Balears), domiciliado en calle Cap Blanc número 6, Escalera 3, 1º-1ª, (07011), con Número de Identificación de Extranjeros **Y-1.444.191-N** y con Pasaporte rumano número **056029425**, vigente hasta el día 4 de julio de 2023. -----



INTERVIENEN todos en su propio

EU0625193

15/2019



nombre y derecho.-----

Me aseguro de la **identidad** de DOÑA ADRIANA OANCEA por la afirmación de conocimiento de por DON FLORIN RADU y DON PETRU-CRISTIAN HANZI, a quienes conozco y juzgo capaces, e idóneos según sus manifestaciones, y a quienes advierto de su responsabilidad. -----

Tienen a mi juicio **capacidad legal** y **legitimación** necesaria para otorgar esta escritura de PODER ESPECIAL.-----

B) DISPOSICIÓN.— La señora compareciente otorga el poder que se deduce de los apartados siguientes:-----

a) Apoderada .— DOÑA CARMEN PERJU, mayor de edad, de nacionalidad rumana, residente en Dumbravita, Rumania con Documento de Identidad de su país de origen número **2701113350322** .-----

b) Finca a que se refiere.-----

Inmueble en Ghiroda, Rumanía, situado en calle Parcului, número 91, inscrito el Registro de Ghiroda número 402474 y con número de referencia catastral 1128. -----

c) Contenido del poder.— Comprar la finca reseñada o participaciones indivisas de la misma en precio y condiciones que tenga por conveniente.-----

**C) OTORGAMIENTO Y
AUTORIZACIÓN:** -----

1. Reservas y advertencias legales.— Las hago a la señora compareciente. -----

Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003, de 19 de febrero, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del



EU0625192

DIANA
 Interpret
 aniolă
 2003
 /2019



blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y

sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

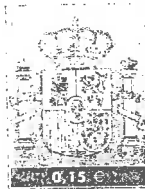
Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Palma de Mallorca, calle Bisbe Perelló, número 1, 6º. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos

EU0625191

2019



personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

2. Lectura. Les comunico el contenido de esta escritura con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos y les permito su lectura. -----

3. Consentimiento libre. Debidamente informados, según dicen, del contenido de la escritura por la lectura practicada y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hacen constar libremente su consentimiento al contenido de la escritura. ----

4. Firma.— Y la firman. -----

5. Autorización.— Del contenido de esta escritura, extendido en cuatro folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los tres siguientes en orden correlativo, de la misma serie, así como de que su contenido se adecua a la legalidad y la voluntad

GUTU RO.
Traducato
limbile en
Aut. M.J.

debidamente informada de los otorgantes e
intervenientes, yo el Notario, **DOY FE.**-----

*Están las firmas de los señores
comparecientes. Signado. JESÚS MARÍA*

MOROTE MENDOZA. Rubricado y sellado.----

APLICACIÓN ARANCEL. Disposición Adicional 3ª - Ley 8/1.989- de
13-04-89. -----
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. -----

ES COPIA AUTORIZADA LITERAL de su matriz
con la que concuerda obrante en mi protocolo
general corriente de instrumentos públicos bajo
el número al principio indicado. Y a instancia de
DOÑA ADRIANA OANCEA la libro en cuatro
folios de papel de uso exclusivamente notarial,
el presente y los tres siguientes en orden
correlativo, de la misma serie, dejando nota en
su original. En **PALMA DE MALLORCA**, el mismo
día de su otorgamiento. **DOY FE.**:-



0244491884

[Handwritten signature]



IANA
net
iolă
:003

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

ES5013887

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. País: ESPAÑA Country / Pays :	
El presente documento público This public document / Le présent acte public	
2. ha sido firmado por Don Jesús María Morote Mendoza has been signed by / a été signé par	
3. quien actúa en calidad de Notario acting in the capacity of / agissant en qualité de	
4. y está revestido del sello / timbre de su Notaria bears the seal / stamp of / est revêtu du sceau / timbre de	
Certificado Certified / Attesté	
5. en Palma at / à	6. el día 20/12/2019 the / le
7. por el Decano Accidental del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Baleares by / par	
8. bajo el número N5201/2019/001375 No / sous no	
9. Sello / timbre: Seal / stamp: Sceau / timbre:	10. Firma: Signature: Signature :

ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS BALEARES
FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL NOTARIADO EUROPA
NOTARIADO ESPAÑOL
0249261355

Alvaro Delgado Trujols

A292309266
NIL PRIUS FIDE

Esta Apostilla certifica únicamente la autenticidad de la firma, la calidad en que el signatario del documento haya actuado y, en su caso, la identidad del sello o timbre del que el documento público esté revestido.

Esta Apostilla no certifica el contenido del documento para el cual se expidió.
[No es válido el uso de esta Apostilla en España]

[Esta Apostilla se puede verificar en la dirección siguiente: <https://sede.mjusticia.gob.es/eregister>]
Código de verificación de la Apostilla: NA:ZX0a-iAJY-gvxz-vFmI

This Apostille only certifies the authenticity of the signature and the capacity of the person who has signed the public document, and, where appropriate, the identity of the seal or stamp which the public document bears.

This Apostille does not certify the content of the document for which it was issued.
[This Apostille is not valid for use anywhere within Spain]

[To verify the issuance of this Apostille, see <https://sede.mjusticia.gob.es/eregister>]
Verification Code of the Apostille: NA:ZX0a-iAJY-gvxz-vFmI

Cette Apostille atteste uniquement la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont cet acte public est revêtu.

Cette Apostille ne certifie pas le contenu de l'acte pour lequel elle a été émise.
[L'utilisation de cette Apostille n'est pas valable en / au Espagne.]

[Cette Apostille peut être vérifiée à l'adresse suivante <https://sede.mjusticia.gob.es/eregister>]
Code de vérification de l'Apostille: NA:ZX0a-iAJY-gvxz-vFmI

GUTU RO
Traducătoare
limbile er
Aut. M.J.



SPATIU





Traducere din limba spaniolă

Hârtie cu antet: Timbrul statului: 0,15€

EU0625194

05/2019

Ștampilă oficială, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza
Palma de Mallorca
Nihil Prius Fide

Parafă, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza
Notar

Str. Bisbe Perello, nr. 1, 6 (07002)

Palma de Mallorca (Insulele Baleare)

☎ 971 72 51 11 ☎ 971 72 12 80

Email: morotemendoza@notariado.org



Numărul o mie patruzeci și șase.

INSCRIS DE PROCURĂ SPECIALĂ.

În Palma de Mallorca, reședința mea, la data de 21 noiembrie 2019.

A) SE PREZINTĂ:

În fața mea, JESUS MARIA MOROTE MENDOZA, Notar al Ilustrului Colegiu din Insulele Baleare, se prezintă:

Dna. **ADRIANA OANCEA**, majoră, de naționalitate română, a cărei lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorită, în regimul legal propriu al naționalității sale, casnică, domiciliată în Palma de Mallorca (Insulele Baleare), domiciliată în str. Tomas de Villanueva nr. 2, 1A (07004) cu nr. de identificare a străinilor Y-1.505.852-X și cu documentul de identitate din România TZ177987 în vigoare până la data de 23 octombrie 2023.

Și ca martori:

D. FLORIN RADU, major, de naționalitate română, a cărui lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorit în regimul legal propriu al naționalității sale, antreprenor, domiciliat în Soller (Insulele Baleare) Camino Bou nr. 7, parter (07100), cu nr. de identificare a străinilor X-6.717.545-G și cu documentul de identitate din România TM951164 în vigoare până la data de 5 februarie 2022.

DL. PETRU-CRISTIAN HANZI, major, de naționalitate română, a cărui lege națională a fost luată în considerare pentru a califica capacitatea sa, căsătorit în regimul propriu al naționalității sale, zidar, domiciliat în Palma de Mallorca (Insulele Baleare) str. Cap Blanc nr. 6, scara 3, 1-1a (07011), cu nr. de identificare a străinilor Y-1.444.191-N și cu pașaportul românesc nr. 056029425, în vigoare până la data de 4 iulie 2023.

INTERVIN toți în nume și drept propriu.

Mă asigur de identitatea dnei. **ADRIANA OANCEA** prin afirmația cunoașterii de dl. **FLORIN RADU** și dl. **PETRU-CRISTIAN HANZI**, pe care îi cunosc și pe care consider capabili și cărora le aduc la cunoștință responsabilitatea lor.

Consider că au capacitatea legală necesară pentru a întocmi această PROCURĂ SPECIALĂ.

B) DISPUNERE.- Mandanta oferă împuternicire așa cum reiese din paragrafele următoare:

a) Mandatară: **Dna. CARMEN PERJU**, majoră, de naționalitate română, cu reședința în Dumbravita, România, cu documentul de identitate al țării sale de origine nr. 2701113350322.

b) Imobilul la care se face referire:

Imobilul situat în Ghiroda, România, situat în str. Parcului, nr. 91, înscris în Cartea Funciară din Ghiroda nr. 402474 și cu nr. de referință cadastrală 1128

c) Conținutul procurii.- Să cumpere imobilul menționat sau părțile indivizie ale acestuia la prețul și condițiile pe care le consideră de cuviință.

C) ÎNTOCMIRE ȘI AUTORIZARE:

1. Rezervări și avertismente legale. Le prezint mandantei.

Îi aduc la cunoștință introducerea datelor în fișierele electronice reglementate în Ordinul Ministerului de Justiție 484/2003, din 19 februarie, mandanții fiind informați cu privire la următoarele:

Datele sale personale vor face obiectul prelucrării în acest Notariat, care vor fi necesare pentru respectarea obligațiilor legale ale exercitării funcției publice notariale,

conform prevederilor normativei prevăzute în legislația notarială de prevenire a spălării de bani, financiare și după caz, cea aplicabilă documentelor juridice. Datele sale se vor păstra cu caracter confidențial.

Scopul prelucrării datelor este respectarea normativei pentru autorizarea acestui document, facturarea și funcțiilor specifice activității notariale din care poate deriva existența deciziilor electronice, autorizate de Lege, adoptate prin Administrațiile Publice și entitățile cesionare autorizate de Lege, inclusiv elaborarea profilurilor necesare pentru prevenirea cercetarea de către autoritățile competente de spălare de bani și finanțarea terorismului.

Notarul va ceda aceste date Administrațiilor Publice, entităților și subiecților prevăzuți de Lege și după caz, Notarului care îl înlocuiește în acest notariat.

Datele puse la dispoziție se vor păstra pe perioada anilor necesari pentru respectarea obligațiilor legale ale Notarului sau celui care îl înlocuiește.

Poate exercita drepturile de acces, rectificare, anulare, limitare, portabilitate și opunere la procesarea prin poștă în fața Notarului autorizat, situat în Palma de Mallorca, str. Bisbe Perello, nr. 1, 6. De asemenea, are dreptul de a depune o reclamație în fața unei autorități de control.

Datele vor fi tratate și protejate conform Legislației Notariale, Legea Organică 15/1999 din 13 decembrie de prevenire a datelor cu caracter personal (sau Legea care o înlocuiește) și normativa sa de aplicare și Regulamentul (UE) 2016/679 a Parlamentului european și a Consiliului din 27 aprilie 2016 cu privire la protecția persoanelor fizice în ceea ce privește procesarea datelor personale și la libera circulație a acestor date și prin care se derogă Directiva 95/46/CE.

2. Citirea. Le comunic conținutul acestui înscris pentru a fi luat la cunoștință. Le permit să citească acest document.
3. Consimțământ liber. Informați corespunzător cu privire la conținutul acestui înscris prin citirea făcută și prin explicațiile mele verbale, mandanții îți exprimă liber consimțământul cu privire la conținutul înscrisului.

4. Semnătura. Și o semnează.

5. Autorizare. Certific conținutul acestui înscris, eliberat pe patru foi de hârtie folosită exclusiv pentru documente notariale cu nr. acesta și următoarele trei în ordine, cu aceeași serie, precum și faptul că acesta a fost întocmit conform legii și la libera alegere a mandantului. Eu, Notarul, CERTIFIC.

Urmează semnăturile mandanților. Semnat: JESUS MARIA MOROTE MENDOZA. Parafat și ștampilat.

Aplicarea taxelor. Dispoziție adițională a 3a-Legea 8/1989 din 13-04-89.

ESTE O COPIE AUTORIZATĂ A ORIGINALULUI cu care este conformă și care figurează în arhiva mea de înscrisuri publice cu nr. indicat la început. La cererea d-nei ADRIANA OANCEA o eliberez pe patru foi de hârtie folosită exclusiv pentru documente notariale, cu aceeași serie, menționând acest lucru în original. În Palma de Mallorca, în aceeași zi a întocmirii. CERTIFIC.

Ștampilă oficială, Notariatul Domnului Jesus Maria Morote Mendoza
Palma de Mallorca
Nihil Prius Fide

Sigiliu oficial: **AUTORITATE PUBLICĂ NOTARIALĂ**
CONSILIUL GENERAL AL CORPULUI
NOTARILOR SPANIOLI
CORPUL NOTARILOR
EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0244491884



Traducere din limba spaniolă

APOSTILLE (sau legalizare unică)
(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Țara Spania

Prezentul document public

2. a fost semnat de **dl. Jesus Maria Morole Mendoza**

3. care acționează în calitate de NOTAR,

4. și este întărit de ștampila/timbrul Biroului său Notarial

ATESTAT

5. în Palma

6. la data de **20.12.2019**

7. de Decanul temporar al Ilustrului Colegiu Notarial din Insulele Baleare

8. sub numărul **N5201/2019/001375**

9. Ștampilă/Timbru

10. Semnătura: indescifrabilă.

Alvaro Delgado Truyols

Timbru notarial

Ștampilă oficială.

Sigiliu oficial: **AUTORITATE PUBLICĂ NOTARIALĂ**
CONSILIUL GENERAL AL CORPULUI
NOTARILOR SPANIOLI
CORPUL NOTARILOR
EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0249261355



Această apostilă certifică doar autenticitatea semnăturii, calitatea în care semnatarul documentului acționează și, dacă este cazul, identitatea ștampilei sau timbrului care este aplicat pe înscrisul public.
Această Apostilă nu certifică conținutul documentului pentru care s-a eliberat.

Declarația traducătorului

Subsemnata **GUȚU ROXANA DIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limba/limbile străine spaniolă și engleză, în temeiul autorizației nr. 10899, din data de 8 decembrie 2003, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba spaniolă, în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-a fost denaturat conținutul și sensul.

Înscrisul a cărei traducere se solicită în întregime/~~în extras~~, are, în integralitatea sa, un număr de 7 pagini, poartă titlul/denumirea de Procura și a fost eliberată de Notarul din Spania și a fost prezentat mie în întregime/~~în extras~~.

Traducerea înscrisului prezentat are un număr de 5 pagini și a fost efectuată potrivit cererii scrise înregistrate cu nr. 3298/14.01.2020, păstrate în arhiva subsemnatului.

INTERPRET ȘI TRADUCĂTOR AUTORIZAT,

GUȚU ROXANA DIANA
Traducător și interpret
limbile engleză, spaniolă
Aut. M.J. 10899/2003



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC **PAULA BARAC**
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
Timișoara, Str. Palanca 4, ap. E04, Județ Timiș
Licență de funcționare: 3617/3176/00.12.2013
C.I.F. RO27919724

Încheiere de legalizare a semnăturii traducătorului Nr.206...

Data : 14 IAN. 2020

BARAC PAULA, notar public, în temeiul art. 12 lit. j) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, legalizez semnătura de mai sus, aparținând doamnei **GUȚU ROXANA DIANA**, interpret și traducător autorizat, în baza specimenului depus la biroul notarial public, de pe cele 2... exemplare ale înscrisului, care are ca parte integrantă o copie a actului tradus.

Înscrisul a cărui traducere se solicită este un înscris
S-a încasat onorariul de ..50....+TVA, cu bon fiscal nr. / 14 IAN. 2020



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:

PROCURA SPECIALA

-----Subsemnatii: **OANCEA LUCREȚIA**, nascuta la data de 28.06.1951, in Com.Valea Ierii, jud. Cluj, domiciliata in Sat Giarmata-Vii (Com.Ghiroda), str.Parcului, nr.91, jud.Timis, identificata prin CI seria TM nr.694693/2008, eliberata de SPCLEP Timisoara, avand CNP 2510628354794 si **OANCEA BUJOR VASILE**, nascut la data de 02.08.1978, in Ors.Deta, jud.Timis, domiciliat in Sat Giarmata-Vii (Com.Ghiroda), str.Parcului, nr.91, jud.Timis, identificat prin CI seria TM nr.951177/ 2012, eliberata de SPCLEP Timisoara, avand CNP 1780802354741, **prin prezenta o imputernicim cu puteri depline pe numita PERJU CARMEN**, nascuta la data de 13.11.1970, in Jud.TM, Mun.Timisoara, domiciliata in jud. TM, Sat Dumbravita (Com. Dumbravita), str.Cetinei, nr.2, ap.2, posesoare a CI seria TZ nr.481601/ 2018, eliberata de SPCLEP Dumbravita, avand CNP 2701113350322, **ca in numele nostru si pentru noi sa incheie cu Primaria Comunei Ghiroda si/sau Consiliul Local al Comunei Ghiroda, judetul Timis, Contractul de vanzare in forma autentica** avand ca obiect imobilul situat in intravilanul loc.Ghiroda, str.Parcului, nr.91, judetul Timis, in scris in C.F. nr.402475 Ghiroda (nr.CF vechi 3786 Giarmata), cu nr. cadastral top 1128, respectiv cota-parte corespunzatoare din suprafata totala de 6.212 mp teren intravilan, in acest sens mandatară noastră avand puteri depline.-----

-----Pentru ducerea la indeplinire a acestui mandat, mandatară noastră, in numele nostru si pentru noi, va face toate demersurile necesare in vederea indeplinirii mandatului sau, va procura documentatia necesara, va face dovada starii noastre civile si a regimului matrimonial, se va prezenta **in fata reprezentantilor de la Comisia de negociere** din cadrul Primariei Comunei Ghiroda si/sau Consiliului Local al Comunei Ghiroda, constituita in temeiul HCL nr.91/ 07.06.2019, unde va sustine interesele noastre si va depune actele necesare, precum si **in fata Notarului Public competent**, unde va declara ca suntem de acord cu compararea datelor noastre cu caracter personal, cu cele existente in Registrul national de evidenta a persoanelor, va semna Contractul de vanzare in forma autentica va lua act de situatia de fapt si de drept a imobilului descris mai sus, va achita pretul, astfel cum va fi stabilit prin Hotararea Consiliului Local, in baza unui raport de evaluare intocmit de catre un evaluator atestat ANEVAR, va face dovada achitarii pretului, va solicita notarului public sa indeplineasca formalitatile de publicitate imobiliara, va face cereri, va da declaratii, va indeplini orice formalitati legale ce se impun, va achita orice taxe vor fi necesare, va semna in numele nostru si pentru noi oriunde trebuinta o va cere, semnatura sa fiindu-ne opozabila in toata aceasta activitate. Totodata, ne va reprezenta in fata functionarilor Primariei competente in vederea inregistrarii transferului dreptului de proprietate cu privire la imobilul cumparat, in termen de 30 de zile de la data dobandirii acestuia, va achita taxele si impozitele datorate pentru imobilul cumparat, fiind indreptatita sa solicite eliberarea Certificatului de atestare fiscala, daca va fi cazul, ne va reprezenta in fata oricaror autoritati, persoane fizice sau juridice, unde se impune prezenta noastră in vederea realizarii mandatului, va da declaratii, va face cereri, va completa formulare, va achita orice taxe vor fi necesare, fiind indreptatita sa indeplineasca orice formalitati legale ce se impun in legatura cu mandatul, precum si sa depuna si sa ridice toate actele si declaratiile necesare executarii acestui mandat, conform art.2016 alin.(3) Cod civil, semnand in numele nostru si pentru noi oriunde trebuinta o va cere, semnatura sa fiindu-ne opozabila in toata aceasta activitate.-----

-----Totodata, subsemnata OANCEA LUCREȚIA declar in mod expres ca, avand in vedere calitatea mea de uzufructuar, conform cu Contractul de renta viagera autentificat sub nr.2214/ 01.08.2018 de Societatea Profesionala Notariala „Andraș-Ploscaru” din Com.Ghiroda, jud. Timis, in eventualitatea in care prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Ghiroda se va

aproba vanzarea suprafetei de teren numai catre debirentierii OANCEA BUJOR VASILE si OANCEA ADRIANA, eu sunt de acord cu incheierea contractului de vanzare numai de catre acestia, in calitate de cumparatori.-----

-----Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil, fiind valabil pana la ducerea la indeplinire sau pana la revocare. Am luat la cunostinta de dispozitiile art.2015 Cod civil, conform caruia, daca partile nu au prevazut un termen, mandatul inceteaza in 3 (trei) ani de la incheierea lui. Totodata, declaram ca pana astazi, data autentificarii prezentului act, am mai dat o imputernicire avand acelasi obiect cu prezenta procura speciala, imputernicire care intelegem sa fie revocata in mod tacit, asa cum prevede art.2031 alin.(2) Cod civil.-----

-----In conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.679/ 2016, pentru protectia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, declaram ca suntem de acord cu prelucrarea acestor date, in vederea intocmirii actului notarial si cu furnizarea informatiilor referitoare la datele noastre personale si la continutul actului, autoritatilor abilitate de lege, la cererea acestora.-----

-----Subsemnatii **OANCEA LUCREȚIA** si **OANCEA BUJOR VASILE** declaram ca inainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatand ca el corespunde vointei noastre, drept pentru care semnam mai jos.-----

-----Redactat si editat la Societatea Profesională Notarială „LUCA – BĂRDAȘ” - Com. Dumbrăvița, intr-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si patru duplicate, din care unul va ramane in arhiva biroului notarial si trei exemplare se elibereaza partilor.-----

MANDANTI,

S.S. OANCEA LUCREȚIA

S.S. OANCEA BUJOR VASILE

- urmeaza autentificarea -

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială „LUCA – BĂRDAȘ”

Licența de funcționare nr.107/3331/28.03.2018

Sediul: Com.Dumbrăvița, str.Berlin nr.27, județul Timis

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3152

Anul 2019 luna noiembrie ziua 07

In fata mea Silviu-Dan Bărdaș, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **OANCEA LUCREȚIA**, domiciliata in Sat Giarmata-Vii (Com.Ghiroda), str.Parcului, nr.91, jud.Timis, identificata prin CI seria TM nr.694693/2008, eliberata de SPCLEP Timisoara, avand CNP 2510628354794, in nume propriu,-----

2. **OANCEA BUJOR VASILE**, domiciliat in Sat Giarmata-Vii (Com.Ghiroda), str.Parcului, nr.91, jud.Timis, identificat prin CI seria TM nr.951177/2012, eliberata de SPCLEP Timisoara, avand CNP 1780802354741, in nume propriu, care, dupa ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat unicul exemplar, precum si cele 0 anexe.-----

In temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

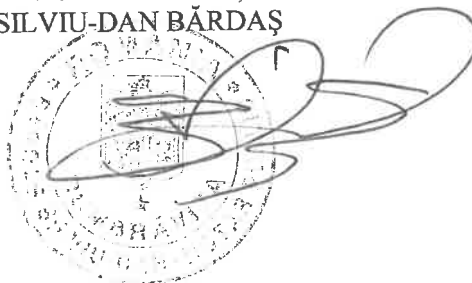
- S-a perceput onorariu in suma de 70,00 lei + 13,30 lei TVA cu bon fiscal nr.11/07.11.2019 si s-a achitat suma de 5,95 lei cu bon fiscal nr.15/07.11.2019/ contravaloare inregistrare CNARNN - INFONOT.

NOTAR PUBLIC,

S.S. SILVIU-DAN BĂRDAȘ L.S.

Prezentul duplicat s-a intocmit in patru exemplare, de Silviu-Dan Bărdaș, notar public, astazi, data autentificarii actului si are aceeasi forta probanta ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
SILVIU-DAN BĂRDAȘ





SC TOP SKY VALUATION SRL
Membru Corporativ ANEVAR, autorizație. 0603
Telefon 0728.215.615 e-mail topskyvaluation@gmail.com
Timișoara
www.valuation-experts.ro

Nr. 75/VZ/2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**Teren intravilan cota teren in suprafata de 5.212/6.212 mp
situat în localitatea Giarmata Vii,
str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș,
la data de 27.06.2019,
în scopul estimării valorii de piață în
vederea vânzării**

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Utilizator desemnat:
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

- Iunie 2019-

27 Iunie 2019

În atenția: Primăria Comunei Ghiroda

Referitor: Evaluare teren intravilan cota teren în suprafața de 5.212/6.212 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în localitatea Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș, aflat în proprietatea COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat la data de 27.06.2019, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 33 pagini, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietățile ce fac obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

	12,8	euro/mp
echivalent	60,4	lei/mp

Valoare teren 6.212 mp rezultată din evaluare:

	79.470	euro
echivalent	375.290	lei

Valoare cota teren suprafața 5.212 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultată din evaluare:

	66.670	euro
echivalent	314.840	lei

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, cf 402475 suprafața 6.212 mp	79.470	375.290	79.470	375.290

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimatie nr. 11.300 valabilă 2019

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2019

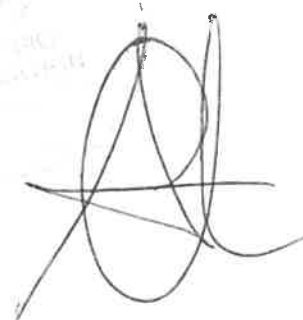
Expert tehnic judiciar (Ministerul Justiției)

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluare de bunuri mobile EBM

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2. PREZENTAREA DATELOR	10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4. EVALUARE	15
5. REZULTATELE EVALUĂRII	18
6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

a) Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ AVEVAR, autorizație nr. 0603 care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2019.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de 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 A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2019

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2019

Expert tehnic judiciar (Ministerul Justiției)

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

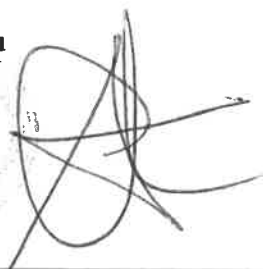
Evaluare de bunuri mobile EBM

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro

Evaluator autorizat,

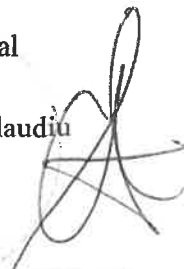
Chelu Adrian Claudiu



SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu



b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Utilizatorul desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

c) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **teren intravilan cota teren în suprafața de 5.212/6.212 mp, categoria de folosință curți construcții**

Situația actuală a proprietății: pe teren se afla o casă (A1.1) aparținând Oancea Bujor și Oancea Lucretia

Adresa: Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș

Cod postal: 307201

Identificare cadastrală: CAD/TOP 1128

Carte funciara: CF 402475 GHIRODA Ghiroda, provenit din CF vechi 1791 Giarmata

Proprietar: COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat, Oancea Bujor și Oancea Lucretia

Dreptul de proprietate este înscris în CF 402475 Ghiroda

e) Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de client se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude clientul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către client.

f) Data evaluării

Data inspecției 27.06.2019. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu

Data evaluării: 27.06.2019

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 27.06.2019

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Iunie 2019**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 27.06.2019, 1 Euro = 4,7224 Lei

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 402475 Ghiroda. Inspecția proprietății (accesul) a fost din exterior/interior și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Clientul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- (situație – precizată prin CF 402475 Ghiroda)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.multecase.ro etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

i) Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către clientul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către client o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii

raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul 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 documentări 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 ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră ca premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: Datorită faptului că a fost cerută evaluarea cotele parti ale terenului aparținând Comuna Ghiroda domeniul privat, de către clientul Raportului și anume Primăria Comuna Ghiroda

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

k) Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018

ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – *Cadrul general (IVS – Cadrul general)*

SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 – *Implementare (IVS 102)*

SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*

SEV 104 – *Tipuri ale valorii (IVS 104)*

SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

SEV 400 – *Verificarea evaluării*

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

l) Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată " teren intravilan cota teren in suprafata de 5.212/6.212 mp, este situat în localitatea Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș". Terenul se află în localitatea Giarmata Vii; accesul la teren se face pe un drum asfaltat.
 Dreptul de proprietate al terenului este înscris in: CF 402475 Ghiroda

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31997 / 28/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OANCEA BUJOR, si sotia 2) OANCEA LUCRETIA, bun comun OBSERVATII: (cota de 1/1)	A1.1
B3	Interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani conf. art. 9 din L112/1995 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3786 Giarmata)	A1.1
4056 / 10/02/2005		
Hotarare nr. 34/2004;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 250/1553 1) OANCEA BUJOR, si sotia 2) OANCEA LUCRETIA, bun comun, asupra cotei reale de 1000/6212 mp OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3786 Giarmata) (cota de 1000/6212)	A1
134164 / 29/10/2009		
Act Administrativ nr. actiune civila 2323/A, din 17/07/2009 emis de Judec tm;		
B5	Se noteaza actiunea civila din dosar nr.2323/A/2009 Jud. Timisoara formulata de OANCEA BUJOR si OANCEA LUCRETIA c/a COMUNA GHIRODA, CONSILIU LOCAL AL COM. GHIRODA SI MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR avand ca obiect drept de proprietate asupra 5212/6212 mp teren	A1, A1.1
52939 / 12/03/2018		
Act Administrativ nr. HCL 52, din 09/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5212/6212 1) COMUNA GHIRODA, CIF:5517220, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

2.3 Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona rezidențială, vatra satului, terenul este situat în localitatea Giarmata Vii.
- Unități comerciale: la distanță mică

- Unități de învățământ: amplasate la distanță mică
- Unități medicale: amplasate la distanță medie
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare
- Parcuri: amplasat la distanță mică

Utilități:

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

- Auto: asfaltat. Calitatea rețelilor de transport: asfaltat
- Trasee suprafața: autobuze
- Stație de autobuz la distanță mică
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mare

Ambient

- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament

Terenul se află în localitatea Giarmata Vii.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții cota teren în suprafața de 5.212/6.212 mp, având un front stradal de 40,17 m

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.212	-	-	1128	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1128	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Date generale

- Amplasare în vatra satului, localitatea Giarmata Vii, acces la drum asfaltat, terenurile analizate au vecinătățile:
E – casă P, V – casă P, S – casa P, N – casa P
- Tip drum de acces: asfaltat
- Utilități –curent, apă, canalizare, gaz

Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator): nu

Teren în exces (considerat de evaluator): nu

2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții în special pentru construcții cu destinație rezidențială, sau către societati comerciale în scop de construire case. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "rezidențială arabil" se vând în mod obișnuit către clienți care vor să își construiască case. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci ca în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor rezidențiale este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zona rezidențială se vând în mod obișnuit cu prețuri între 12 Euro/mp și 18 Euro/mp în funcție de suprafața, utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/destinația (rezidențială) dar și a localizării.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, 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.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Giarmata Vii este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului comercial al localității Timisoara. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip rezidențial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip rezidențial (teren intravilan), piață a carei limită geografică localitatea Giarmata Vii.

Localizare proprietate: **Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 91, CF 402475 Ghiroda, jud. Timiș.**

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația rezidențială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Giarmata Vii;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Giarmata Vii.

3.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru teren intravilan cu destinația rezidențială din localitatea Giarmata Vii.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în localitatea Giarmata Vii se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii rezidențiale (construibile în principal în servicii/productie) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru terenurile intravilane între 12 EUR /mp și 18 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;
- destinația: construcție case

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurile vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat inferior din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică care dorește să facă o investiție imobiliară, să cumpere cota de teren".

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru

vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan cu destinația rezidențială sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea construirii unei case, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip rezidențial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile econom. generale: avantajoase
- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

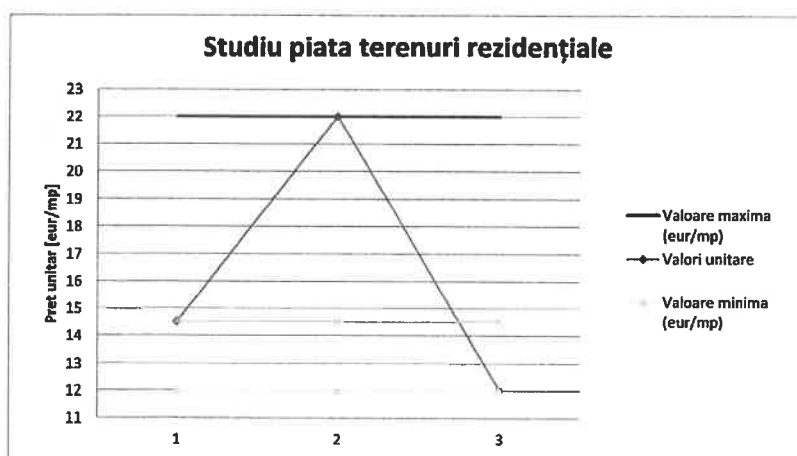
Disponibilitatea de finanțare / creditare: mediu

Oferte terenuri similare Giarmata Vii

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI REZIDENȚIALE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENȚIAL

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	2.000	29.000	15	15	12	22
2	Oferta 2	3.000	66.000	22	15	12	22
3	Oferta 3	3.000	36.000	12	15	12	22



3.5 Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale).

Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa, PUZ etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piață proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piață a cumparatorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

Piață în declin: NU. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor

Piață a cumpărătorului: DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit intravilan**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de:

- teren intravilan curti constructii construire casa

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4 EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru client).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

În anexele raportului de evaluare se regăsesc calculele metodei comparației directe.

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, cf 402475 suprafața 6.212 mp	79.470	375.290	79.470	375.290

5.2 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt:

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietății există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închirieri; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat;

Precizia: se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere;

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre vânzări sunt abundente și din surse credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile terenului evaluat, aflat în proprietatea **COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat** la 27.06.2019 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

echivalent	12,8	euro/mp
	60,4	lei/mp

Valoare teren 6.212 mp rezultată din evaluare:

echivalent	79.470	euro
	375.290	lei

Valoare cota teren suprafața 5.212 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultată din evaluare:

echivalent	66.670	euro
	314.840	lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conțin T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

27 Iunie 2019

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2019

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

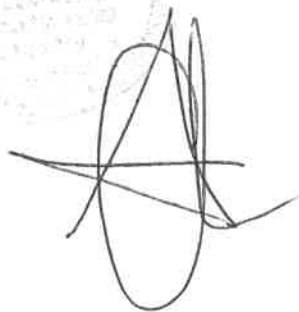
Autorizație nr. 0603 valabilă 2019

Evaluarea de bunuri mobile EBM

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

www.valuation-experts.ro



6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

Specificatie	Valoare de plată estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de plată (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, cf 401347 suprafata 3.051 mp	55.030	259.870	55.030	259.870

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	12,8	euro/mp
echivalent	60,4	lei/mp

Valoare teren 6.212 mp rezultata din evaluare:

	79.470	euro
echivalent	375.290	lei

Valoare cota teren suprafata 5.212 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

	66.670	euro
echivalent	314.840	lei

2. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe

- Teren intravilan, Ghiroda, jud. Timis, înscris în CF 402475 județul Timis, -- Metoda comparației directe				
DATA EVALUARII 27.06.2019				
Specificatie	proprietatea de evaluat	A	B	C
Adresa	Giarmata Vii	Giarmata Vii	Giarmata Vii	Giarmata Vii
valoare oferta(euro)		29.000	46.240	36.000
Suprafata (mp)	6.212	2.000	2.720	3.000
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		14,50	17,00	12,00
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-15%	-15%	-15%
ajustare valorică (euro)		-2,18	-2,55	-1,80
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,20
transmiterea dr.de propr.	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,20
condiții de finantare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12	14	10
condiții de vânzare		oferta actuală	oferta actuală	oferta actuală
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,20
localizare		similar	similar	inferioara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	5%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,51
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,71
utilități disponibile	toate utilitatile	similar	similar	apa, gaz, curent
ajustare procentuală (%)		0%	0%	5%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,54
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	11,25
dimensiune, forma in plan		superioara	superioara	superioara
ajustare procentuală (%)		-3%	-3%	-3%
ajustare valorică (euro)		-0,37	-0,43	-0,34
valoare ajustată (euro)		11,96	14,02	10,91
front stradal, vizibilitate	1fs = 40,17 m	1fs = 12 m	1fs = 34 m	1fs = 18 m
ajustare procentuală (%)		3%	-3%	-3%
ajustare valorică (euro)		0,36	-0,42	-0,33
valoare ajustată (euro)		12,31	13,60	10,58
raport laturi	0,26	0,07	0,43	0,12
ajustare procentuală (%)		3%	-3%	3%
ajustare valorică (euro)		0,37	-0,41	0,32
valoare ajustată (euro)		12,68	13,19	10,90
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,68	13,19	10,90
vecinătăți		similara	similara	inferioara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	7%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,76
valoare ajustată (euro)		12,68	13,19	11,66
destinația	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,68	13,19	11,66
accesibilitatea	buna	inferioara	superioara	inferioara
ajustare procentuală (%)		5%	-3%	5%
ajustare valorică (euro)		0,63	-0,40	0,58
valoare ajustată (euro)		13,32	12,79	12,24

drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		13,32	12,79	12,24
ajustare totala bruta (euro)		1,73	1,66	3,37
ajustare totala bruta procentuală (%)		12%	10%	28%
1 euro=	4,7224 lei			

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuală, este cea care va fi aleasa.

Astfel, valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	12,8	euro/mp
echivalent	60,4	lei/mp

Valoare teren 6.212 mp rezultata din evaluare:

	79.470	euro
echivalent	375.290	lei

Valoare cota teren suprafata 5.212 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

	66.670	euro
echivalent	314.840	lei

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

data tranzactiei/ofertei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o negociere de 15% pentru comparabilele A si C, o negociere de 15% la comp. B

Ajustari	Comp. A -15%	Comp. B -15%	Comp. C -15%
----------	-----------------	-----------------	-----------------

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

transmiterea dr.de propr.

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

condiții de finantare

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

condiții de vânzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

localizare

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceluasi cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C inferioara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	5%

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

utilități disponibile

În funcție de utilitățile de care dispun, terenurile se ajustează procentual între 2% și 10%

Ajustări	Comp. A 0%	Comp. B 0%	Comp. C 5%
----------	---------------	---------------	---------------

dimensiune, forma în plan

Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Comparabilă vs Subiect	Comp. A superioară	Comp. B superioară	Comp. C superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-3%	-3%	-3%

front stradal, vizibilitate

În funcție de frontul stradal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

Comparabilă vs Subiect	Comp. A inferioară	Comp. B superioară	Comp. C superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	3%	-3%	-3%

topografie

Nu au fost aplicate ajustări; toate terenurile sunt plane

vecinătăți

În funcție de imobilele care se află în imediată apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

Comparabilă vs Subiect	Comp. A similară	Comp. B similară	Comp. C inferioară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	0%	0%	7%

destinația

Terenurile extravilane care sunt în intravilanul localității își pot schimba destinația în curți construcții prin PUZ și astfel se vând la un preț mai mic decât cele care au destinația curți construcții

Comp. A similară	Comp. B similară	Comp. C similară
nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
0%	0%	0%

accesibilitatea

În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

Comparabilă vs Subiect	Comp. A inferioară	Comp. B superioară	Comp. C inferioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	-3%	5%

drum acces

În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%

Comparabilă vs Subiect	Comp. A similară	Comp. B similară	Comp. C similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

3. Comparabile oferte de piață terenuri

Comparabila A

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-intre-case-giarmata-vii-IDbkxC8.html>



Teren Intravilan între case, Giarmata Vii

Giarmata-VII, Județ Timiș Adăugat de pe telefon La 15:18, 5 iulie 2018, Număr anunț: 167435472

14,50 €

Negociabil

Ofert de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**
 Suprafață utilă **2 000 m²**

Vând teren intravilan între case, Strada parcului, Giarmata Vii

Conform discutiei cu reprezentantul vânzătorului terenul are frontul stradal de 12 metri, are toate utilitățile, drum asfaltat.

Comparabila B

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcppeN.html#593c3165d7>



46 240 €

Trmite mesaj

0736 569 901

Giarmata-VII, Judet Timis
Vezi pe harta

Silviu
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Vând teren!

Giarmata-VII, Judet Timis

Adaugat de pe telefon La 23.45, 14 mai 2019. Numar anunt: 183371249

Amplasare

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertile

Proprietar

Extravilan Intravilan

Suprafata totala

2 720 m²

Peisaj

Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Vand teren intravilan, in vatra satului. Front stradal 34 mp parcela are 2720 mp, pret 17€ mp. Toate utilitatile, gaz, curent, apa, canal, asfalt.

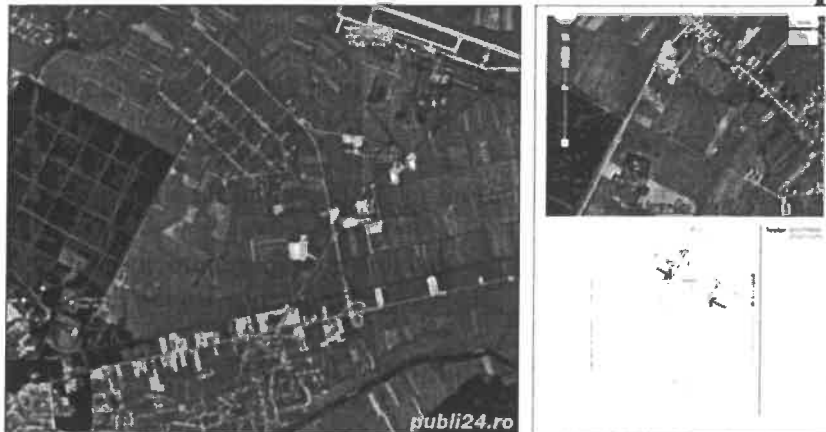


A investit câțiva bani în bitcoin.
Acum trăiește ca o regină

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Vand-terem-GiarmataVii/7b006c7771686054.html>

Vand teren Giarmata-Vii Pret 12 euro/mp



Descriere

Vanzare teren in loc. Giarmata Vii, jud. Timis.

http://www.expertimobiliare.com/anunt/terenuri-timis-giarmata_1908.html

Terenul are o suprafata de 3.000 mp si este situat stradal. Deschiderea stradala este de 18 ml, iar drumul de acces este asfaltat.

Se afla in apropiere de Padurea Verde, intr-o zona linistita cu constructii de case. Zona este in dezvoltare, urmand a deveni un cartier rezidential.

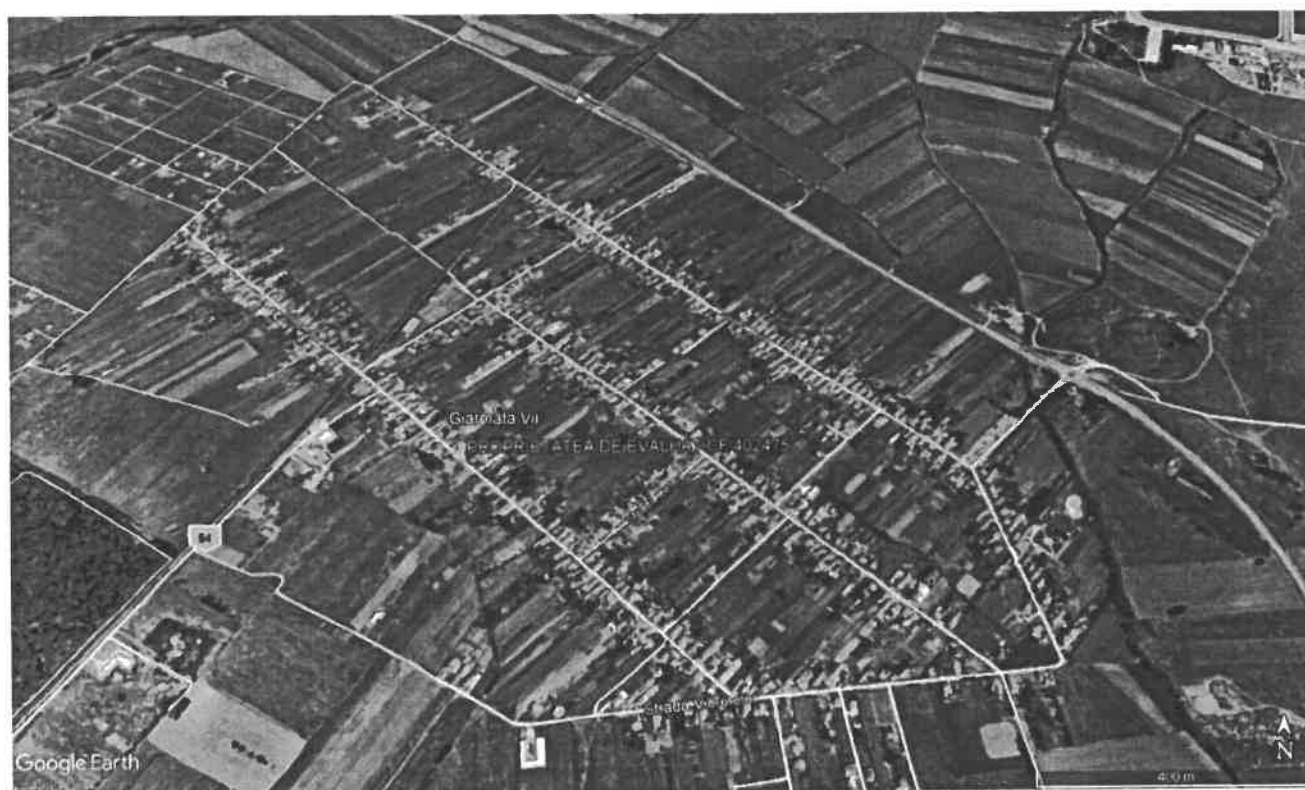
In zona se afla utilitati precum apa, curent electric, iar reseaua de canalizare este in desfasurare.

Este liber de orice sarcini si are toate actele in regula pentru a facilita o tranzactie usoara, fiind oricand disponibil pentru vanzare.

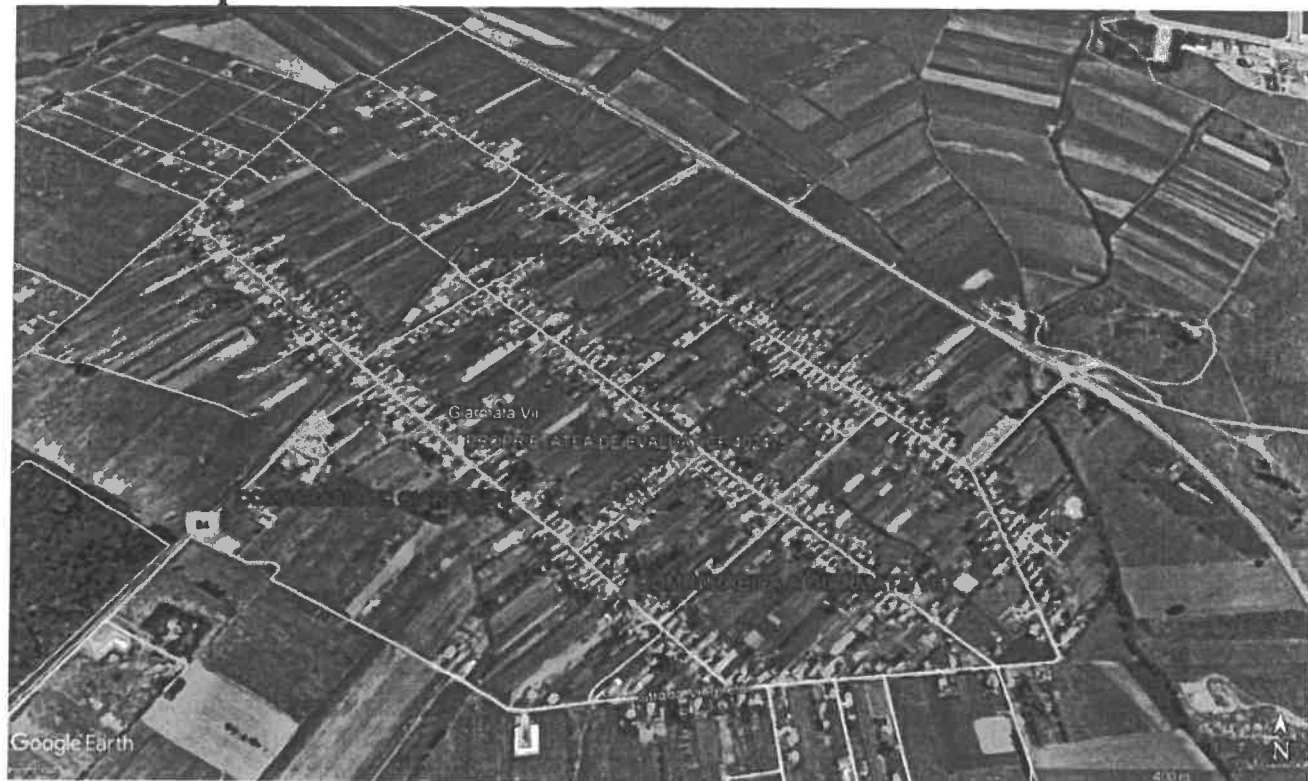
Pretul de vanzare este de 36.000 Euro (12 Euro/mp).

Pentru detalii puteti contacta proprietarul la numarele de telefon 0729.771.478 sau 0721.778.686., suprafata totala: 3000

4. Harta



harta comparabile



Fotografii imobil





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timiș, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,
Dana Ababel

2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU ÎNFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402475 Ghiroda

Nr. cerere	52939
Ziua	12
Luna	03
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3786 Giarmata

Adresa: Loc. Giarmata-Vii, Str Parcului, Nr. 91, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1128	6.212	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1128	Loc. Giarmata-Vii, Str Parcului, Nr. 91, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31997 / 28/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OANCEA BUJOR, si sotia 2) OANCEA LUCRETIA, bun comun OBSERVATII: (cota de 1/1)	A1.1
B3	Interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani conf. art. 9 din 112/1995 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3786 Giarmata)	A1.1
4056 / 10/02/2005		
Hotarare nr. 34/2004;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 250/1553 1) OANCEA BUJOR, si sotia 2) OANCEA LUCRETIA, bun comun, asupra cotei reale de 1000/6212 mp OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3786 Giarmata) (cota de 1000/6212)	A1
134164 / 29/10/2009		
Act Administrativ nr. actiune civila 2323/A, din 17/07/2009 emis de Judec tm;		
B5	Se noteaza actiunea civila din dosar nr.2323/A/2009 Jud. Timisoara formulata de OANCEA BUJOR si OANCEA LUCRETIA c/a COMUNA GHIRODA, CONSILIU LOCAL AL COM. GHIRODA SI MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR avand ca obiect drept de proprietate asupra 5212/6212 mp teren	A1, A1.1
52939 / 12/03/2018		
Act Administrativ nr. HCL 52, din 09/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5212/6212 1) COMUNA GHIRODA, CIF:5517220, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

HANU
asistent legi



Pagina 1 din 2

versiunea 1.1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1128	6.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.212	-	-	1128	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1128	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.401/08-03-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

12-03-2018

Data eliberării,

11/11

Asistent Registrator,



Referent,

BERLOVAN ALVINA
(până la semnătura)
REFERENT



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



*Am primit un exemplar privind procedura de vanzare
a cotelor-parti din teren. 02.08.2019*

Nr. 20218
Data 01.08.2019

CATRE,

OANCEA BUJOR si OANCEA LUCRETIA, cu domiciliul in sat Giarmata Vii , str. Parcului, nr. 91, comuna Ghiroda, jud. Timis ,

Ref. la : Sedinta Comisiei de negociere privind procedura de vanzare a cotelor-parti din terenul detinut de Comuna Ghiroda, inscris in CF nr. 402475, situat in intravilanul localitatii Giarmata Vii, Comuna Ghiroda, judetul Timis, in conformitate cu HCL nr.91/07.06.2019 ,

Va instiintam prin prezenta, ca in conformitate cu HCL nr. 91/07.06.2019, a fost constituita Comisia de negociere pentru derularea procedurii de vanzare a cotelor – parti din terenul inscris in CF nr. 402475.

Avand in vedere cererea depusa de D-voastra, inregistrata cu nr. 16128 din data de 20.06.2019 la Primaria Comunei Ghiroda, prin care va exprimati intentia de cumparare a cotei-parti din terenul mai sus mentionat, aflata in proprietatea privata a comunei Ghiroda, va comunicam ca a fost intocmit de catre un evaluator atestat ANEVAR un raport de evaluare privind acest imobil raport in baza caruia vor demara negocierile.

Tinand cont de cele expuse, ve invitam miercuri, 07.08.2019, ora 10.30, in sala de consiliu a Caminului Cultural Ghiroda, la sedinta Comisiei de negociere, pentru a va fi inmanat un exemplar din raportul de evaluare.

Totodata, va facem cunoscuta lista cu documentele necesare pentru sedinta Comisiei de negociere din data de 07.08.2019:

- C.I. proprietari – copie si original;
- Extras de CF nr., 402475 nu mai vechi de 30 de zile – copie si original;
- Actul de dobandier a imobilului – cladire (contract de vanzare-cumparare, contract de donatie, certificat de mostenitor, etc.)- copie si original;

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: www.primariaghiroda.ro;

Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii publice@primariaghiroda.com

- Imputernicire notariala pentru reprezentare, unde este cazul;
- Certificatul de casatorie, in situatia in care proprietatea este bun comun.

PRIMAR
STANUSOIU IONUT



INSPECTOR DE SPECIALITATE
TOBA LAURA



Intocmit

Inspector Gavriciuc Cristina



Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii publice@primariaghiroda.com

ROMÂNIA



COMUNA GHIRODA
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Adresa: Str. Victoriei nr. 46, Ghiroda, jud. Timiș cod 307200 Telefon: 0256/206201
0256/219193 Fax: 0256/287404
Adresa web: www.primariaghiroda.ro
Adresa email: primariaghiroda@yahoo.com

Nr. Înregistrare

COMUNA GHIRODA REGISTRATURA
20. IUN. 2019
INTRARE/IESIRE Nr. 16128

CĂTRE

CONDUCEREA PRIMĂRIEI GHIRODA

Subsemnatul/a OANCEA BUJOR posesor/posesoare a
BI/CI seria DI numărul TM694695, eliberat de SACLEP TIMIȘDARA la data de 25.08.2008
cod numeric personal 1450728354805 cu domiciliul în GIARMATA - Jii
str. PARCULUI NR. 31, jud. TIMIȘ, prin prezenta vă rog a-
mi elibera o adeverință din care să rezulte

Mentionez că adeverința îmi este necesară la ACHIZITIONAREA GRADINI
DE LA ADRESA MAI SUS MENTIONATĂ

Subsemnatul/a prin prezenta declar că
am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea
atribuțiilor legale ale instituției.

Am luat cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate
de Primăria Comunei Ghiroda cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția
persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circulație a
acestor date.

Vă mulțumesc!

Număr de telefon: 0722 208092.

Adresă de e-mail:

Semnătura

Oancea

*se menționează după caz, actele atașate



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Anexa nr. 2 la HCL nr. 91/07.06.2019

Nr. 15343
Data 07.06.2019

CATRE,

Oancea Bujor, Oancea Lucretia, str. Parcului nr. 91 Giarmata Vii, jud. Timis,

Ref. la : declansare procedura de vanzare a cotelor-parti din terenurile deținute de Comuna Ghiroda, aferente imobilelor constructii, terenuri situate în intravilanul localității Giarmata Vii, comuna Ghiroda, judetul Timis ,

Va instiintam prin prezenta, ca subscrisa Comuna Ghiroda, avand intabulat dreptul de proprietate asupra cotei-parti din imobilul-teren, inregistrat in CF nr. 402475, in conformitate cu HCL nr. 91/07.06.2019, va instraina cota-parte detinuta din imobilul teren de mai sus.

Avand in vedere faptul ca terenul in discutie este aferent imobilului- constructie inregistrat in CF nr. 402475, va solicitam sa va exprimati intentia de a-l achizitiona in termen de 15 zile de la data primirii prezentei notificari, prin depunerea unei cereri scrise la Registratura Primariei Comunei Ghiroda.

Pretul de vanzare va fi stabilit in urma intocmirii unui raport de evaluare de catre un evaluator atestat ANEVAR.

In cazul in care nu va veti exprima, in scris, intentia de a-l achizitiona in termenul mai sus mentionat, Primaria comunei Ghiroda va declansa procedurile de iesire din indiviziune.

PRIMAR

STANUSOIU IONUT



CONSILIER JURIDIC

LAZEA ADRIAN

*OANCEA LUCRETIA
19.06.2019
OL*

Intocmit

Inspector Gavrilciuc Cristina

am primit un EXEMPLAR

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,

Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406

Adresa web: www.primariaghiroda.ro;

Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii publice@primariaghiroda.com



100073972094

Incheiere Nr. 196657 / 20-09-2019



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

Dosarul nr. 196657 / 20-09-2019

INCHEIERE Nr. 196657**Registrator:** CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN**Asistent:** CORINA - ILEANA CALAPIS

Asupra cererii introduse de OANCEA BUJOR domiciliat în Loc. Giarmata-Vii, Str Parcului, Nr. 91, Jud. Timis privind Notare în cartea funciara, în baza:

- Hotărâre Judecatorească nr. SC NR.24723/18-10-2011 emis de JUDECATORIA TIMISOARA;
- Hotărâre Judecatorească nr. DC NR.372/20-03-2012 emis de TRIBUNALUL TIMIS;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 75 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr. 5179978/20-09-2019 în suma de 75

pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1128, înscris în cartea funciara 402475 UAT Ghiroda având proprietarii: COMUNA GHIRODA în cota de 5212/6212 de sub B.8, OANCEA BUJOR VASILE, OANCEA ADRIANA în cota de 1/1 de sub B.9, OANCEA BUJOR VASILE, OANCEA ADRIANA în cota de 1000/6212 de sub B. 10;
- Se radiază procesul de sub B5 asupra A.1, A1.1 sub B.11 din cartea funciara 402475 UAT Ghiroda;

Prezenta se va comunica părților:

OANCEA BUJOR

PERJU CARMEN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

23-09-2019

Registrator,

CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN

(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,

CORINA - ILEANA CALAPIS

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

