



P.F.A. MARINESCU CONSTANTIN

STR. ION ROMANU NR.10

MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS

Email: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.101/16.06.2023

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN SAT LIEBLING, NR.630, CF NR 408746, NR CAD
408746, COMUNA LIEBLING, JUDETUL TIMIS
IN VEDEREA VANZARII.**

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.
CLIENT: D-UL SILAGHI ALIN ANDREI.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.

LIEBLING

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING,

Referitor la evaluarea terenului concesionat, situat in CF nr. 408746, nr cad 408746 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul concesionat cuprins in CF nr. 408746, nr top/cad 408746 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 13 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre proprietatea evaluata a fost stabilita metoda de evaluare adecvata a fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL EVALUARII.

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei capitalizarii venitului a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului concesionat pentru inceperea negocierilor in vederea vanzarii:

Valoarea de piata a parcele de teren concesionata este :

53.925 Lei, echivalent 10.870 Euro (valori rotunjite).

2. Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

Raport de evaluare

3. Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1.4.1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

1.4.4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

1.4.5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

1.4.6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu cu SEV-400* *Verificarea evaluarilor**. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a A.N.E.V.A.R., avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 3(trei) exemplare, din care 2(doua) pentru beneficiar.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, specialitatea**Evaluari bunuri imobile**, valabila pentru anul 2023, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 2700 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, companii, asociatii si persoane fizice. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CUPRINS

1.Rezultatul evaluarii.....	1
2. Opinia evaluatorului.....	1
3. Declaratie de conformitate.....	2
4.Certificare.....	2
CAPITOLUL 1 -TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
1.2.Scopul lucrării:.....	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării:.....	5
1.4.Bazele evaluarii.....	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.....	5
1.4.2.Valoarea estimată.....	6
1.4.3. Data evaluării.....	6
1.4.4.Data inspectiei.....	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.....	6
1.4.6. Modalități și termene de plată.....	7
1.5. Responsabilitatea față de terți.....	7
1.6. Sursele de informare.....	7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. Identificarea proprietatii.....	8
2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.....	8
2.1.2.Aspecte juridice.....	8
2.1.3 Amplasament,vecinatati si cai de acces.....	8
2.1.4 Dotare cu utilitati.....	9
2.1.5.Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
3.1.Descrierea pietei locale.....	9
3.1.1. Definirea piețe.....	9
3.1.2. Analiza cererii.....	9
3.1.3. Analiza ofertei competitive.....	9
3.1.4. Echilibrul pieței.....	10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.....	10
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).....	10
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.....	10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).....	10
4.2.2. Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului.....	11
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII/REZULTATUL EVALUARII.....	12
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	13

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan concesionat, categoria curți construcții, în suprafața de 2330 mp intabulată în CF nr. 408746, nr top/cad 408746, comuna Liebling, județul Timiș.

1.2. Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, *SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1* pentru vânzare.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Liebling, Județul Timiș.

Clientul raportului de evaluare este D-ul Silaghi Alin Andrei, CNP1910825350060.

1.4. Bazele evaluării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea raportului au fost:

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul de carte funciara. Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății.

Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză ci a luat în considerare elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei/metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le considera credibile.

Planurile de situație/parcelare/documentele/fotografiile cuprinse în lucrare au caracter orientativ neinfluențând valoarea obținută.

Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 și de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (dacă sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piață**.

“Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (Cf. SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1.).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispoziția evaluatorului (extras de carte funciara, planuri, situații financiare.), constatările desprinse de acesta cu prilejul inspecției în teren, calculele și analizele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la acest moment, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Evaluarea a fost realizată pentru data de 16.06.2023 la un curs valutar mediu de 1Euro =4,9604 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspecția proprietății a fost realizată în ziua de 28.05.2023 de către ing. Marinescu Constantin în prezența reprezentanților clientului și concesionarului, prilej cu care s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a inspectat și fotografiat proprietatea evaluată. Nu s-au efectuat investigații privind eventuale contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosită.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare cumpararea in rate, leasing si fara TVA. etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

-Informatii privind istoricul si situatia juridica a terenului puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

- Inspekția terenului prin care s-au constatat:
- caracteristicile terenului și dimensiunile prezentate în plan.
- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022.
 - CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.
 - INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
 - BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.
 - INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); Publi_24.ro. Romimo.ro, tocmai.ro, [Multe Case.ro](http://Multe_Case.ro), OLX.ro, etc.
 - APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.
 - LEGEA nr.219/1998 PRIVIND REGIMUL CONCESIUNILOR, ACTUALIZATA.
 - LEGEA n.r.50/1991 REPUBLICATA PRIVIND AUTORIZAREA LUCRARILOR IN CONSTRUCTII.
 - OG.54/2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.
 - SPIC11*EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE* ANEVAR-IROVAL.
 - BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat apartine Comunei Liebling, domeniu privat si este situat in intravilanul comunei, la nr. 630, judetul Timis. Terenul este concesionat din anul 2019 de Silaghi Alin Andrei casatorit cu Silaghi Lavinia, cota $\frac{1}{2}$ si Silaghi Valentin Nicolae casatorit cu Silaghi Anca Valentina, cota $\frac{1}{2}$. Terenul are acces direct la o strada modernizata, asfaltata. Suprafata terenului evaluat este de 2330 mp (580mp-Curti constructii si 1750 mp arabil). Terenul este plan si imprejmuit. Terenul are front stradal de aproximativ 20,35 m. Forma terenului este trapezoidala si se poate vedea din Extrasul de carte funciara. Pe teren se afla construita o fundatie in suprafata de 121 mp proprietatea fam. Silaghi.

2.1.2. Aspecte juridice.

PENTRU INTRAVILAN
Carte Funciara Nr. 408746 Liebling

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	408746	2.330	Teren imprejmuit, imobil situat in CF nr. 408746.

Construcții

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	408746-C1	Loc. Liebling, Nr. 630, Jud. Timis	Nr. Anchetă 1/5 Construcția la scara 1:100 m. S. Construcția suprafața 121 mp. Fundatie. Anul constructiei 2019.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
8158 / 21/02/2023	
Registrul Cadastral si Imobilelor (UAT Liebling), Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei.	A1
B1 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 408746 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6034.	
Act Normativ nr. 187/1945, din 02/01/1959 emis de Parlamentul Romaniei.	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/2	
1) COMUNA LIEBLING, CF 4483897, DOMENIU PRIVAT	
2) OBSERVATIA: (concediu din conversia CF 347)	
Act Notarial nr. 29, din 09/01/2019 emis de CIOBANU ANA STEFANIA (Contract de vanzare cumparare);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
1) SILAGHI ALIN-ANDREI, casatorit cu	
2) SILAGHI LAVINIA, sub regimul comunitati legale	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
1) SILAGHI VALENTIN-NICOLAE, casatorit cu	
2) SILAGHI ANCA-VALENTINA, sub regimul comunitati legale	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
8158 / 21/02/2023	
Act Notarial nr. 29, din 09/01/2019 emis de CIOBANU ANA STEFANIA (Contract de vanzare cumparare);	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, conf. art. 41 din lg. 50/1990, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
1) SILAGHI ALIN-ANDREI, casatorit cu	
2) SILAGHI LAVINIA	
3) SILAGHI VALENTIN-NICOLAE, casatorit cu	
4) SILAGHI ANCA-VALENTINA	

Detalii in extrasul de carte funciara prezentat in capitolul ANEXE la raport.

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este amplasat in CF nr. 408746, nr top/cad 408746 Liebling. Accesul la teren se realizeaza din strada. Caile de acces spre teren sunt favorabile.

2.1.4. Dotare cu utilitati.

Terenul are la gard rețeaua de energie electrică și apă.

2.1.5. Gradul de poluare.

În zona de amplasare a terenului evaluat nu au fost sesizate noxe sau poluare chimică. Din informațiile culese de evaluator, fără a efectua determinări de laborator, rezultă că, în zona respectivă nu există pericolul unor poluări chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pieței locale.

3.1.1. Definirea piețe

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietăților de tip teren, piața a cărei limită geografică este comuna Liebling, județului Timis.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

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, 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. Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul comunei nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare. Analiza efectuată asupra potențialului vandabil al proprietății evaluate arată că, la nivelul zonei/localității se constată interes moderat pentru cumpărarea de teren.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

4.1. 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 metodei/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.

Criteriile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibilă legal; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea evaluată s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea rezidențială** deoarece îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de cea mai bună utilizare.

4.2. Evaluarea proprietății/terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etapă parcursă, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului.

Prin aplicarea acestei metode s-a obținut o valoare care interpretată a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etapă parcursă pentru determinarea acestei valori au fost :

- studierea documentației topografice aferente și inspecția terenului.
- discuții purtate cu proprietarul/reprezentanții proprietarului;
- 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 evaluării;

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii de piață a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele și metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

4.2.2. Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului.

Suprafața de teren evaluată a fost cea rezultată din actele oficiale de proprietate (extrasul de carte funciara, contractul de concesiune) puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, respectiv 2330 mp. Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se găsește în UAT Liebling, Județul Timiș.

În stabilirea valorii de piață a terenului evaluatorul a aplicat :

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent am avut în vedere :

- durata rămasă a contractului,
- fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale,
- valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

În această situație au fost evaluate :

- a) -drepturile de folosință cedate pe durata contractului,**
- b) -valoarea terminală a terenului la finele contractului.**

a) Valoarea dreptului de folosință cedat(V) a fost estimată prin metoda actualizării veniturilor pentru plăți anuale pentru numărul de ani rămași din contract.

$$V = R \times f$$

Sau :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k.$$

Unde :

V=valoarea dreptului de folosință cedat.

R=redevența anuală.

f=factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic).

n=numărul de ani rămași din contract.

k=rata de actualizare

b) Valoarea terminală actualizată (Vt) a fost estimată prin parcurgerea a două etape :

- estimarea valorii de piață a terenului (Vp) la data încetării contractului de concesiune,
- estimarea ratei de actualizare pentru teren(Kt)

$$Vt = Vp / (1 + Kt)^n$$

Având în vedere cele de mai sus formula generală de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat este :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k + \{Vp / (1 + Kt)^n\}$$

Cunoscand ca: redeventa anuala este de 1,00 lei/mp/an, suprafata evaluata este de 2330 mp, numarul de ani ramasi din contract = 34, estimand ca redeventa anuala va creste cu 10% , valoarea terenului va creste cu 2 % , iar rata de actualizare pentru teren va fi de 4,5 % rezulta urmatoarele :

A). Valoarea dreptului de folosinta cedat= 22.387,98 LEI.

B). Valoarea terminala actualizata =31.537,09 LEI.

TOTAL VALOARE TEREN CONCESIONAT(A+B) = 53.925 LEI(valoare rotunjita).

Calculule efectuate de evaluator si valorile exprimate se regasesc in Anexa Nr.1 si Anexa Nr. 2 din capitolul ANEXE la raport.

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII/REZULTATUL EVALUARII.

Pentru stabilirea rezultatului final evaluatorul a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Având in vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestuia si informațiile de piața care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare (terenului) supusa evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piața** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

Concluzie:

In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelei de teren situata in CF nr. 408746, nr top/cad 408746 Liebling, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii venitului, adica:

23,15 Lei/mp, echivalent 4,70 Euro/mp (valori rotunjite, fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE..

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras din planul cadastral.
3. Extras de carte funciara nr. 408746 nr top/cad 408746, comuna Liebling
4. Fisa de evaluare a terenului concesionat (Anexa nr.1, Anexa nr. 2).
5. Contract de vanzare-cumparare nr 29/09.01.2019.
6. Copii Xerox Carti de identitate concesionari.
7. Fotografii teren evaluat.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

- imagine satelit -





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408746 Liebling



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 630, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	408746	2.530	teren împrejurat, imobil înscris în CF sporadic 400360.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	408746-C1	Loc. Liebling, Nr. 630, Jud. Timiș	Nr. niveluri: 1, 5, construită la sol 121 mp; 5, construită deasupra 121 mp - fundație. Anul construcției 2018.

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte		Referințe
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		
8158 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		A1
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 408746 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6034.	
Act Normativ nr. 167/1945, din 01/01/1959 emis de Parlamentul României;		A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1 1) COMUNA LIEBLING, CIF 4483897, DOMENIU PRIVAT OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 347)	
Act Notarial nr. 29, din 09/01/2019 emis de CIOBANU ANA STEFANIA (Contract de vânzare cumpărare);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) SILAGHI ALIN-ANDREI, căsătorit cu 2) SILAGHI LAVINIA, sub regimul comunității legale	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) SILAGHI VALENTIN-NICOLAE, căsătorit cu 2) SILAGHI ANCA-VALENTINA, sub regimul comunității legale	A1.1

C. Partea III. SARCINI

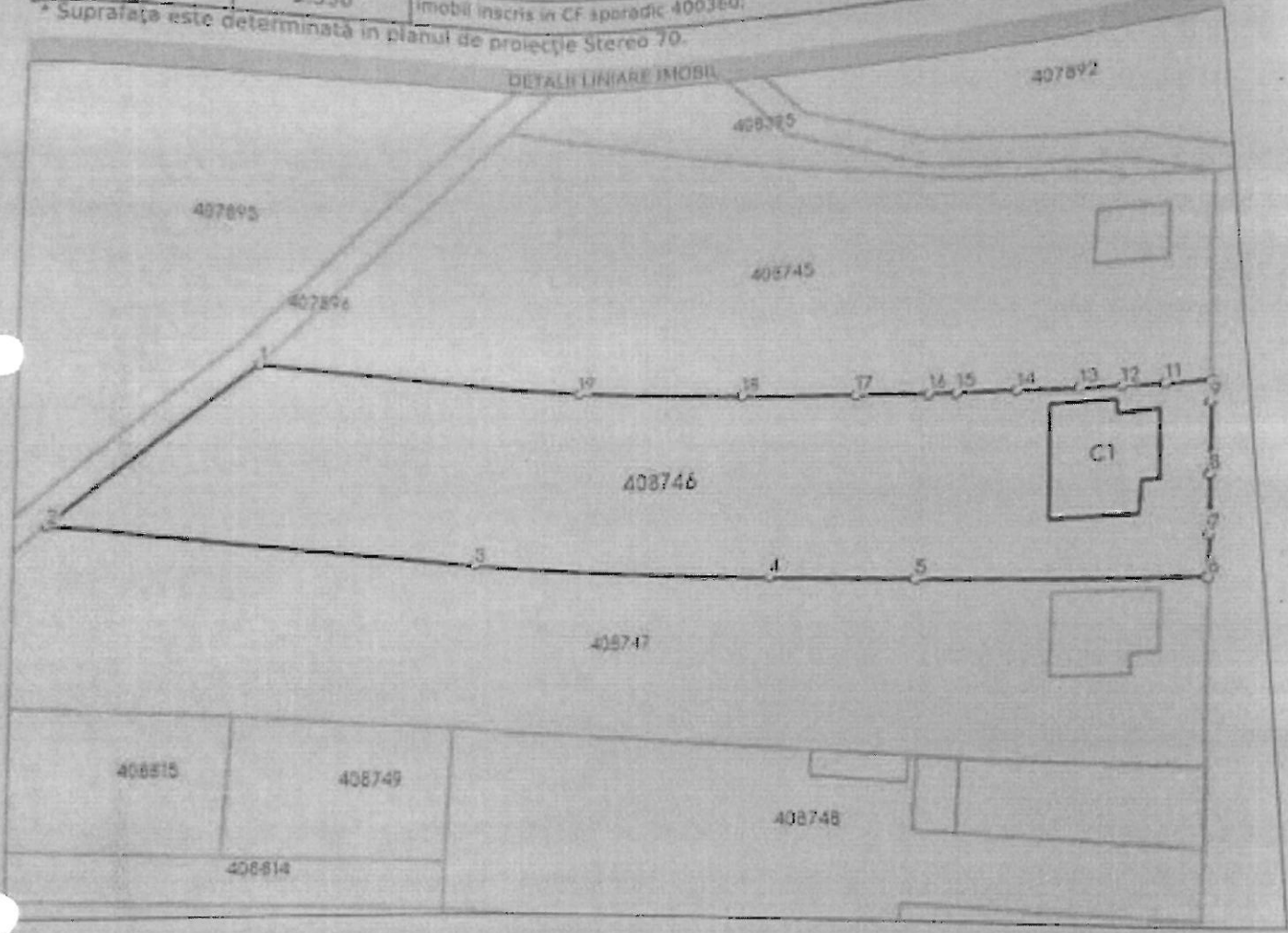
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
8158 / 21/02/2023			
Act Notarial nr. 29, din 09/01/2019 emis de CIOBANU ANA STEFANIA (Contract de vânzare cumpărare);			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, conf. art. 41 din Lg. 50/1990, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SILAGHI ALIN-ANDREI, căsătorit cu 2) SILAGHI LAVINIA 3) SILAGHI VALENTIN-NICOLAE, căsătorit cu 4) SILAGHI ANCA-VALENTINA		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
408746	2.330	Imobil inregistrat in CF sporadic 400360;

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	580	7	-	-	
2	arabil	DA	1.750	7	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	408746-C1	constructii de locuinte	121	Cu acte	S. construita la sol:121 mp; S. construita desfasurata:121 mp; Fundatie. Anul construirii: 2018.

Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	212.678.855 460.656.526	2	212.658.408 460.627.593	29.405
2	212.656.408 460.627.593	3	212.702.627 460.634.188	46.34
3	212.702.627 460.634.188	4	212.736.282 460.631.829	33.738
4	212.736.282 460.631.829	5	212.751.529 460.630.761	15.284
5	212.751.529 460.630.761	6	212.779.94 460.628.769	28.481
6	212.779.94 460.628.769	7	212.780.288 460.633.205	4.45
7	212.780.288 460.633.205	8	212.780.718 460.639.403	6.213
8	212.780.718 460.639.403	9	212.781.247 460.647.012	7.627
9	212.781.247 460.647.012	10	212.781.427 460.649.18	2.175
10	212.781.427 460.649.18	11	212.777.041 460.649.519	4.399
11	212.777.041 460.649.519	12	212.772.501 460.649.752	4.147
12	212.772.501 460.649.752	13	212.768.786 460.650.07	4.127
13	212.768.786 460.650.07	14	212.762.572 460.650.534	6.231
14	212.762.572 460.650.534	15	212.756.349 460.650.964	6.238
15	212.756.349 460.650.964	16	212.753.422 460.651.188	2.936
16	212.753.422 460.651.188	17	212.745.947 460.651.761	7.497
17	212.745.947 460.651.761	18	212.733.38 460.652.628	12.597
18	212.733.38 460.652.628	19	212.714.669 460.654.01	18.762
19	212.714.669 460.654.01	1	212.678.855 460.656.526	35.902

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/02/2023, 14:21

ANEXA NR.2

VALOAREA TERMINALA					
				Cresterea anuala a valorii terenului =	2 %
				Valoarea de piata a terenului la data evaluarii ANUL1Vp =	7 EURO/mp
				ANUL 2	7.14
				ANUL 3	7.28
				ANUL 4	7.43
				ANUL 5	7.58
				ANUL 6	7.73
				ANUL 7	7.88
				ANUL 8	8.04
				ANUL 9	8.20
				ANUL 10	8.37
				ANUL 11	8.53
				ANUL 12	8.70
				ANUL 13	8.88
				ANUL 14	9.06
				ANUL 15	9.24
				ANUL 16	9.42
				ANUL 17	9.61
				ANUL 18	9.80
				ANUL 19	10.00
				ANUL 20	10.20
				ANUL 21	10.40
				ANUL 22	10.61
				ANUL 23	10.82
				ANUL 24	11.04
				ANUL 25	11.26
				ANUL 26	11.48
				ANUL 27	11.71
				ANUL 28	11.95
				ANUL 29	12.19
				ANUL 30	12.43
				ANUL 31	12.68
				ANUL 32	12.93
				ANUL 33	13.19
				ANUL 34	13.46
				ANUL 35	
				ANUL 36	
				ANUL 37	
				ANUL 38	
				ANUL 39	
				ANUL 40	
				ANUL 41	
				ANUL 42	
				ANUL 43	
				ANUL 44	
				ANUL 49	
				Rata de actualizare pentru teren kt =	4.5
				(1+kt) =	1.045
				n =	34
				(1+kt) la puterea n	4.46636154
Valoarea terminala actualizata pentru teren = $V_p/(1+kt)$ la puterea n				2:73	EURO/mp
Valoarea terminala actualizata a intregii suprafete concesionate				6357.77	EURO
				31537.09	LEI
VAL. TEREN CONCESIONAT = Val. Dreptului de folosinta + Val. terminala =				10871.11	EURO
				53925.07	LEI

DUPLICAT



S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- MALIȚA DAIANA - CRISTINA, CNP 2870215115191, necăsătorită, cu domiciliul în com. Jamu Mare nr. 450, jud. Timiș, în calitate de vânzătoare,
- SILAGHI ALIN - ANDREI, CNP 1910825350060, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu SILAGHI LAVINIA, CNP 2940830101970, cu domiciliul în com. Șag, str. II nr. 88, jud. Timiș, în calitate de cumpărător al cotei de 1/2,
- SILAGHI VALENTIN - NICOLAE, CNP 1881129350084, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu SILAGHI ANCA - VALENTINA, CNP 2900203071966, cu domiciliul în com. Șag, str. II nr. 88, jud. Timiș, în calitate de cumpărător al cotei de 1/2,

au convenit încheierea prezentului contract de vânzare, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnata MALIȚA DAIANA - CRISTINA, necăsătorită, transmit lui SILAGHI ALIN - ANDREI, căsătorit, cota de 1/2 și lui SILAGHI VALENTIN - NICOLAE, căsătorit, cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra imobilului nr. 630, situat în com. Liebling, jud. Timiș, compus din fundație, în suprafață de 121mp, intabulat în CF nr. 400360 Liebling, CF vechi nr. 347, cu nr. cadastral/nr. topografic 400360-C2, nr. cadastral/nr. topografic vechi 590-591.

Terenul intravilan, aferent construcției, în suprafață de 1.604mp se află în proprietatea Comunei Liebling, Domeniul Privat și în concesiunea vânzătoarei, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta, cumpărătorii urmând să încheie un nou contract de concesiune cu Primăria Comunei Liebling.

Totodată se transmit cumpărătorilor toate drepturile și obligațiile corelative ale acestora, ce își au izvorul juridic în autorizația de construire nr. 12/28.08.2008, eliberată de Primăria Comunei Liebling, în conformitate cu prevederile căreia, la adresa din com. Liebling nr. 630, jud. Timiș a fost autorizată executarea lucrărilor pentru construire "locuință - parter", împreună cu toate avizele și aprobările obținute de către vânzătoare, până în prezent, în legătură cu acest proiect.

Subsemnata MALIȚA DAIANA - CRISTINA, necăsătorită, declar că înțeleg ca de la această dată să nu mai emit niciun fel de pretenții patrimoniale sau de altă natură față de cumpărători, cu privire la autorizația de construire mai sus menționată.

III. MODUL DE DOBÂNDIRE

Subsemnata vânzătoare declar că am dobândit imobilul ce face obiectul prezentului act, prin construire, în regie proprie, în baza autorizației de construire nr. 12/28.08.2008, eliberată de Primăria Comunei Liebling, așa cum rezultă din procesul verbal de recepție parțială nr. 5/12.12.2018 și din certificatul de edificare a construcției nr. 5624/13.12.2018, eliberat de Comuna Liebling, jud. Timiș.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE VÂNZĂTOAREI

Subsemnata vânzătoare declar, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal, privind falsul în declarații, următoarele:

- sunt proprietara legală și exclusivă a imobilului identificat mai sus, pe care l-am dobândit cu bună-credință și cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile la data născute în baza prezentului contract;
- încheierea prezentului contract de vânzare nu încalcă nicio obligație, legală și/sau contractuală a subsemnatei față de orice autorități și/sau orice terțe persoane fizice și/sau juridice;

- nu am constituit vreun drept real sau de altă natură, cu privire la acest imobil, în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice;

- nu există nicio interdicție și/sau restricție, de orice natură, în legătură cu vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract, imobilul este liber de sarcini și urmări de orice natură, nu a fost trecut în patrimoniul statului în temeiul vreunui act normativ, aflându-se liber și continuu în proprietatea și posesia mea, de la data dobândirii și până astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, drept pentru care eu, vânzătoarea îi garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni și vicii, în conformitate cu art. 1695 și art. 1707 din Cod Civil;

- imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este revendicat, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești și nu am cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă, al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestuia, iar până la data semnării prezentului contract de vânzare, nu am primit din partea unor terți, inclusiv autorități ale statului, niciun fel de notificări, somații sau alte acte similare care ar putea reprezenta forme prealabile ale declanșării unui litigiu în care să fie implicat imobilul. De asemenea, nu a fost formulată nicio pretenție din partea vreunor persoane fizice/juridice și/sau moștenitori ai unor eventuali titulari de drepturi asupra imobilului, creditorii sau orice alți terți, privind drepturi de orice natură asupra imobilului, în tot sau în parte;

- imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu a fost vândut, ipotecat, schimbat, nu s-a constituit aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a fost înstrăinat sub orice altă formă, nu este supus niciunei forme de executare silită sau grevat de orice sarcini sau servituți, totale sau parțiale, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare, eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta;

- impozitele și taxele datorate către stat până la data autentificării prezentului contract de vânzare, sunt achitate la zi de către mine, vânzătoarea, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor fizice, emis de Primăria Liebling, jud. Timiș, precum și toate cheltuielile de întreținere (apă, canal, gaz, curent electric, salubritate, etc.), iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorilor, care vor suporta și taxele ocazionate de prezenta autentificare;

- sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului contract de vânzare.

Transmisivitatea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

V. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul vânzării, stabilit de comun acord de părți, este de 10.000LEI (zecemiilei), preț achitat de către cumpărători și încasat de către vânzătoare, integral, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului act.

În vederea taxării, imobilul este evaluat la suma de 22.657lei, conform procesului verbal de recepție parțială.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORILOR

Subsemnații cumpărători SILAGHI ALIN – ANDREI, căsătorit, declar că am cumpărat sub regimul comunității legale de bunuri, ca bun comun cu soția mea SILAGHI LAVINIA, cota de 1/2 și eu, SILAGHI VALENTIN – NICOLAE, declar că am cumpărat sub regimul comunității legale de bunuri, ca bun comun cu soția mea SILAGHI ANCA – VALENTINA, cota de 1/2 din imobilul nr. 630, situat în com. Liebling, jud. Timiș, compus din fundație, în suprafață de 121mp, intabulat în CF nr. 400360 Liebling, CF vechi nr. 347, cu nr. cadastral/nr. topografic 400360-C2, nr. cadastral/nr. topografic vechi 590-591, de la MALIȚA DAIANA – CRISTINA, necăsătorită, la prețul total de 10.000LEI (zecemiilei), preț pe care l-am achitat vânzătoarei integral, în numerar, astăzi, data autentificării prezentului act și în condițiile prevăzute în prezentul act, cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Subsemnații cumpărători declarăm că am verificat personal starea în care se află bunul imobil la momentul predării sale.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.29
anul 2019 luna IANUARIE ziua 09

În fața mea, CIOBANU ANA - ȘTEFANIA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- MALIȚA DAIANA - CRISTINA, CNP 2870215115191, necăsătorită, cu domiciliul în com. Jamu Mare nr. 450, jud. Timiș, posesoare a CI seria TZ nr. 037094, eliberată de SPCLEP Deta, la data de 25.02.2013,

- SILAGHI ALIN - ANDREI, CNP 1910825350060, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu SILAGHI LAVINIA, CNP 2940830101970, cu domiciliul în com. Șag, str. II nr. 88, jud. Timiș, posesori ai CI seria TZ nr. 311755, eliberată de SPCJEP Timiș, la data de 25.08.2016, respectiv CI seria TZ nr. 390539, eliberată de SPCJEP Timiș, la data de 20.09.2017,

- SILAGHI VALENTIN - NICOLAE, CNP 1881129350084, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu SILAGHI ANCA - VALENTINA, CNP 2900203071966, cu domiciliul în com. Șag, str. II nr. 88, jud. Timiș, posesor al CI seria TZ nr. 024468, eliberată de SPCJEP Timiș, la data de 19.12.2012,

care au solicitat, au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS, conform art. 12, lit. b din Legea nr. 36/1995 a activității notariale, cu modificările și completările ulterioare.

SCUTIT DE IMPOZIT, conform art. 9 din OUG nr. 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015, privind Codul Fiscal.

S-a încasat suma de 60lei, conform chitanței seria ANOPI_TM nr. 0481693/2019, reprezentând taxă de publicitate imobiliară, cod 2.3.2

S-a încasat suma de 30lei+19% TVA, reprezentând interogare Infonot, conform bonului fiscal nr. 7/2019.

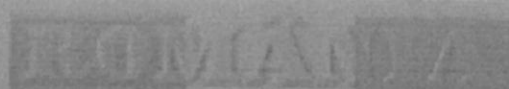
S-a încasat suma de 800lei+19% TVA, conform bonului fiscal nr. 7/2019.

NOTAR PUBLIC,
CIOBANU ANA - ȘTEFANIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de CIOBANU ANA - ȘTEFANIA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



ROUMANIE



ROMANIA

CARTE
DE IDENTITATE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

SERIA TZ nr 563582

CNP 1881129350084

22573

Nume/Nom/Last name

SILAGHI

Prenume/Prenom/First name

VALENTIN-NICOLAE

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Sex/Sex/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.TM Mun.Timișoara

Domiciliu/Adresă/Address

Jud.TM Sat.Șag (Com.Șag)

Str.II nr.88

Emiter de/Émetteur per/Issued by

SPCLEP Timișoara

Valabilitate/Validité/validity

05.12.19-29.11.2029

717 TM

IDROUSILAGHI<<VALENTIN<NICOLAE<<<<<<

T2563582<1ROU8811293M291129413500845

FOTOGRAFII TEREN EVALUAT

