



**PROIECT**  
**nr. 22 din 28.05.2024**

privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 666/28.05.2024 al primarului comunei Foeni, Moldovan Saveta
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiilor din cadrul consiliului local

În baza dispozițiilor:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) și art. 136 din Constituția României, republicată,
- art. 551 pct. 1, art. 552, art. 553 alin. (1) și alin. (4), art. 555, art. 557 alin. (2), art. 858, 886, art.2386, alin (1) și Titlul IX din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (r1) cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrurilor de construire;
- dispozițiile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
  
- art. 363, alin. (6) , art. 364 , alin. (1) si (2) din din OUG 57/2019 Codul administrativ

În temeiul art. 129, art.134 alin. 1 lit. a) coroborate cu disp. art. 133 alin. 1, ale art. 136, art. 139 alin. (3), lit. g) , art. 196, alin.(1) , lit. a) din OUG 57/2019 Codul administrativ,

**Consiliul Local al Comunei Foeni , județ Timiș, în ședință ordinară , cu \_\_\_\_ voturi ”pentru”, din \_\_\_\_ consilieri prezenti din totalul de \_\_\_\_ consilieri în funcție,**

**H O T Ă R Ă Ș T E :**



**Art.1.** Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA.

**Art.2.** Se însușește și se aprobă raportul de evaluare nr. 18 / 20 martie 2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. care estimează valoarea de piață a imobilului de 120.300 lei, cuprins în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

**Art.3.** Valoarea de inventar 120.164,97 lei, aprobată prin H.C.L. nr. 12/26.03.2024-Privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în proprietatea publică/private U.A.T. Foeni.

**Art.4.** Se aprobă prețul de vânzare de 120.300 lei.

**Art.5.** Se aprobă modalitate de achitare a prețului de vânzare după cum urmează :

4. integral înainte de data încheierii contractului de vânzare
5. rate lunare, pe o durată de 1 an, 2 ani sau 3 ani
6. III rate anuale:
  - a. **Rata 1:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 1 an de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
  - b. **Rata 2:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
  - c. **Rata 3:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 3 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;

**Art.6.** Pentru achitarea prețului de vânzare eșalonat în rate lunare, plata sumei va fi efectuată de către cumpărător la caseria comunei sau prin ordin de plată în intervalul calendaristic 01 – 15 al fiecărei luni. După termenul scadent se vor aplica majorări de întârziere de 1%/ lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice, după această dată, contractul încetează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător.



**Art.7.** Pentru achitarea prețului de vânzare eșalonat în rate anuale, plata sumei va fi efectuată de către cumpărător la caseria comunei sau prin ordin de plată, în termenul de 1, 2 și 3 ani de la data semnării contractului de vânzare în formă autentică. După termenul scadent se vor aplica majorări de întârziere de 1%/ lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice, după această dată, contractul încetează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător.

**Art.8.** Se aprobă și plata anticipată.

**Art.9.** După caz, la plata eșalonată, pentru diferența de preț neîncasată, comuna Foeni înțelege să utilizeze beneficiul înscrierii dreptului de ipotecă în favoarea sa, până la momentul achitării întregii sume restante. Toate taxele privind înscrierea ipotecii în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, cad în sarcina cumpărătorului.

**Art.10.** Se aprobă termenul de 20 zile lucrătoare de la data notificării achitării integrale a prețului de către cumpărător pentru semnarea declarației autentice de radiere a dreptului de ipotecă legală în favoare subscrisei.

**Art.11.** Se aprobă Contractul cadru de vânzare, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică.

**Art.12.** Se aprobă termenul maxim de 60 zile lucrătoare, de la aprobarea vânzării în ședința de Consiliu Local Foeni, pentru autentificarea prezentului contract.

**Art.13.** Pentru încheierea contractului de vânzare la Notariatul public se delegă doamna Saveta Moldovan, primarul comunei Foeni. Toate taxele notariale privind vânzarea imobilului înscris în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, cad în sarcina cumpărătorului.

**Art.14.** Terenul face parte din Domeniul Privat al comunei Foeni.

**Art.15.** Prezenta se comunică

- Instituției Prefectului – Județul Timiș;
- Primarului comunei;
- Se aduce la cunoștință publică prin afișare;
- Se publică în monitorul oficial local
- Compartimentelor interesate din cadrul instituției
- CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

**Proiect de hotărâre inițiat de  
Primarul comunei Foeni d.na Moldovan Saveta**



**ROMÂNIA**  
**Județul TIMIȘ**  
**PRIMARUL COMUNEI FOENI**

**PRIMĂRIA COMUNEI FOENI**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
307175 FOENI • Localitatea Foeni, nr. 381  
Fax 0256/413606 • Telefon: 0256/413401  
E-mail: primariafoeni@yahoo.com  
Web: www.primariafoenitm.ro.

**Nr. 666 din 28.05.2024**

## **REFERAT DE APROBARE**

*privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA*

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) coroborat cu alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de a promova proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA.

Față de cele prezentate mai sus, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre analiză și aprobare, Consiliului local proiectul de hotărâre în forma inițiată.

**PRIMAR,**  
**Saveta MOLDOVAN**



## RAPORT DE SPECIALITATE

*privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA*

Prin Referatul de aprobare nr. 666 din 28.05.2024, Primarul Comunei Foeni, a inițiat Proiectul de hotărâre nr. 22 din 28.05.2024 privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA.

Conform art. 136 alin. (8) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, compartimentele funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Foeni, în calitate de compartimente de resort a analizat și a elaborat prezentul raport.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art. 129 alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local administrează domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale.

Având în vedere raportul de evaluare nr. 18 / 20 martie 2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. care estimează valoarea de piață a imobilului de 120.300 lei;

Valoarea de inventar 120.164,97 lei, aprobată prin H.C.L. nr. 12/26.03.2024-Privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în proprietatea publică/private U.A.T. Foeni.

Se aprobă prețul de vânzare de 120.300 lei.

Se aprobă modalitate de achitare a prețului de vânzare după cum urmează :

1. integral înainte de data încheierii contractului de vânzare
2. rate lunare, pe o durată de 1 an, 2 ani sau 3 ani
3. III rate anuale:

**Rata 1:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 1 an de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;

**Rata 2:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;

**Rata 3:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 3 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;

### *în temeiul dispozițiilor*

Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

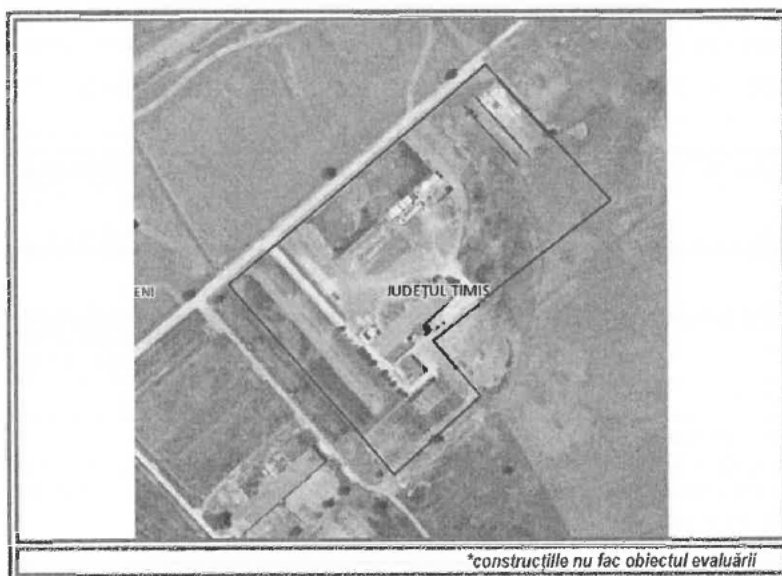
**propunem** Consiliului local al comunei Foeni, spre dezbatere și analiză, proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Întocmit,  
Inspector,  
Periat Liliana

# RAPORT DE EVALUARE

18 / 20 martie 2024

« Teren intravilan »



<b>ADRESA PROPRIETATII:</b>	Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan
<b>PROPRIETAR:</b>	COMUNA FOENI, domeniul privat asupra teren cotă 1/1, respectiv CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA asupra construcțiilor cotă 1/1
<b>CLIENT:</b>	C.L. Comuna Foeni,
<b>Adresa client:</b>	Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș
<b>UTILIZATOR:</b>	C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA

Evaluator: Andreiana Alexandra Flavia  
legitimația ANEVAR: 18927 - valabilă 2024

**SINTEZA EVALUĂRII**

<b>Prestator</b>	Andreiana Alexandra Flavia – E.B.I.
Date identificare	CUI: 40698116
<b>Executant evaluator autorizat</b>	Andreiana Alexandra Flavia leg. 18927 - valabilă 2024
Evaluatorul care a participat la inspecție	Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 / 2024
Data predării raportului:	20 martie 2024
Data de referință a evaluării / Data inspecției proprietății	4 martie 2024
Semnătura și Ștampila	

<b>Imobil evaluat</b>	
Nr. CF / localitate	C.F. nr. 402715/ Foeni
Cadastral / topografic	nr.cad. 402715
Adresa	Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan
Proprietar conform CF	COMUNA FOENI, domeniul privat asupra teren cotă 1/1, respectiv CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA asupra construcțiilor cotă 1/1
<b>Client</b> Denumire	C.L. Comuna Foeni,
<b>Utilizator</b>	<b>C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA</b>

**Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:**

*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”.*

**Valoarea echitabilă**

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

„Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

▪ **Dreptul de proprietate evaluat:** *Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni (Dreptul Proprietarului asupra terenului, grevat de drept de folosință pe perioada existenței construcțiilor)*

**Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale:**

**C.F. 402715/Foeni**

**Teren intravilan**



- 72345/18.03.2024 - Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2006, ant nr. 199127/09.12.2013, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 asupra A.1.-teren intravilan - COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA

#### Construcții

- A1.1- Magazie: 402715-C1
- A1.2- Siloz: 402715-C2
- A1.3- Grajd: 402715-C3
- A1.4- Birou: 402715-C4

- Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. Contract de V. aut. Nr. 397/2015, dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1, proprietar CHIRICI NICOLAE, si sotia CHIRICI SORINA, bun comun;

#### Conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini:

Asupra A.1.teren -Nu sunt.

#### Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni (Dreptul Proprietarului asupra terenului cotă 1/1, grevat de drept de folosință pe durata existenței construcțiilor:

##### Valoare echitabilă în cazul tranzacționării către proprietarii construcțiilor CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini -dreptul de folosință a terenului pe durata existenței construcției.
  - Se evaluează valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de folosință), evaluare drepturi parțiale:
- Pentru **evaluarea drepturilor deținute de COMUNA Foeni** s-a evaluat:
- drepturile de folosință cedate pe durata existenței construcției;
  - valoarea terminală a terenului la finele conventiei.

#### Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 18 / 20 martie 2024 în baza de date a evaluatorului

**CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT**

**Imobil**

Identificare scriptică: conform CF	Teren intravilan
Identificare faptică: conform inspecție	Conform cu identificarea din C.F
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin)
Amplasare în localitate:	zona periferică
Denumire cartier:	-
Vecinătăți:	agricole și terenuri libere
Calitatea vecinătăților:	bună
Utilizarea actuală:	Teren intravilan – construit-amplasament agrozotehnic
CMBU: actuală/viitoare	Teren intravilan construit

**Caracteristici teren**

Extravilan / extravilan: conform CF	intravilan
Categoria de folosință: conform CF	Curți construcții
Suprafața: mp/ha	24.199 mp
Utilități la front stradal:	Apă-rețea, curent electric
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	beton
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Front stradal: ml	200 ml
Autorizație de construire: Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism: Da/Nu	Nu

**Caracteristici construcții (amenajări)**

Tip: R;I;C;A etc	<p>Carte Funciară Nr. 402715 Foeni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) A1.1: 402715-C1- S. construita la sol:834 mp; Magazie;</li> <li>2) A1.2: 402715-C2- S. construita la sol:1247 mp; Siloz</li> <li>3) A1.3: 402715-C3- S. construita la sol:547 mp; Grajd</li> <li>4) A1.4: 402715-C4- S. construita la sol:38 mp; Birou</li> </ol> <p>Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA</p> <p>*construcțiile nu fac obiectul evaluării</p>
------------------	---

Abordări/Metode/Tehnici utilizate

Metoda comparației directe

**Valoare echitabilă în cazul tranzacționării către proprietarii construcțiilor**

**(CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA)**

N r. Crt.	Identificare imobil				Observații	VALOARE ECHITABILĂ	
	Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Proprietar teren		Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)
1	402715/ Foeni	402715	24.199 mp	Comuna Foeni, Domeniul Privat	CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA bun comun	24.200 €	120.300 lei

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini *dreptul de folosință pe durata existenței construcției.*
- Se evaluează valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de folosință), evaluare drepturi parțiale;

Pentru evaluarea drepturilor deținute de COMUNA Foeni s-a evaluat:

- drepturile de folosință cedate pe durata existenței construcției ;
- valoarea terminală a terenului la finele convenției.

## Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului .....	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului .....	2
1.3	Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați .....	2
1.4	Identificarea utilizatorilor desemnați .....	2
1.5	Scopul evaluării .....	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării) .....	2
1.7	Tipul și premisa valorii .....	3
1.8	Data evaluării .....	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora .....	4
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate .....	5
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative .....	5
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative .....	7
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate .....	7
2	PREZENTAREA DATELOR .....	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	8
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară) .....	9
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	9
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică .....	10
2.5	Date privind impozitele și taxele .....	14
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	14
3	ANALIZA PIETEI .....	14
3.1	Analiza cererii .....	14
3.2	Analiza ofertei .....	15
3.3	Echilibrul pieței .....	16
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	17
5	EVALUAREA .....	18
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	25
7	Anexe .....	26
7.1	Documente ale proprietății .....	29

**RAPORT DE EVALUARE****1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII****1.1 Identificarea și competența evaluatorului****Identificarea evaluatorului:**

- Andreiana Alexandra Flavia
- Legitimatie ANEVAR – 18927/2024
  - Asigurare profesională - 10.000 €
  - Adresa evaluatorului - date de corespondență
    - Mun. Timișoara
    - Strada: Constructorilor, nr. 38, et.II, ap.25, Jud. Timiș
    - Telefon: 0738.841.882
    - E-mail: [andreiana.flavia@gmail.com](mailto:andreiana.flavia@gmail.com)

**Prestator:**

- Andreiana Alexandra Flavia -E.B.I, CUI : 40698116

**Certificare**

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certifică faptul că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certific faptul că evaluatorul, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

## 1.2 Identificare/Descrierea raportului

<b>Identificare raport / Tip raport:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 18 / 20 martie 2024 în baza de date a evaluatorului;</li> <li>▪ Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, editia 2022, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).</li> </ul>
--	---

## 1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

<b>Client</b>	▪ C.L. Comuna Foeni,
<b>Adresa clientului</b>	▪ Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș
<b>Destinatarul raportului</b>	▪ C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA

## 1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

<b>Utilizatorul raportului</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA</li> <li>▪ Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale.</li> </ul>
--------------------------------	--

## 1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea destinatarului/utilizatorului-în vederea unei posibile tranzacționări – vânzare, către proprietarii construcțiilor identificate în Extrasul de Carte Funciară nr. 402715 Foeni

## 1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

<b>Proprietate imobiliară:</b>	Teren intravilan, înscris în C.F. nr. 402715/ Foeni, nr.cad. 402715
<b>Descriere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren intravilan în suprafață de 24.199 mp , categoria de folosință Curți construcții .</li> <li>▪ CMBU actuală și/sau viitoare teren construit-amplasament agrozootehnic</li> </ul>
<b>Adresa proprietății:</b>	▪ Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan
<b>Proprietar:</b>	COMUNA FOENI, domeniul privat asupra teren cotă 1/1, respectiv CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA asupra construcțiilor cotă 1/1
<b>Dreptul de proprietate evaluat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ținând cont de condițiile fizice ale proprietății înscrise și înscrierile drepturilor reale înscrise în C.F. nr. 402715/ Foeni, nr. Top/cad: nr.cad. 402715 Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, <i>dreptul de folosință pe durata existenței construcției.</i></li> </ul> <p><b>Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale:</b></p> <p><b>C.F. 402715/Foeni</b></p>

### **Teren intravilan**

- 72345/18.03.2024 - Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2006, ant nr. 199127/09.12.2013, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 asupra A.1.-teren intravilan - COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA

### **Construcții**

- A1.1- Magazie: 402715-C1
- A1.2- Siloz: 402715-C2
- A1.3- Grajd: 402715-C3
- A1.4- Birou: 402715-C4

- Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. Contract de V. aut. Nr. 397/2015, dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1, proprietar CHIRICI NICOLAE, si sotia CHIRICI SORINA, bun comun;

### **Conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini:**

Asupra A.1.teren-Nu sunt.

### **Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni (Dreptul Proprietarului asupra terenului cota de 1/1, grevat de drept de folosință:**

#### **Valoare echitabilă în cazul tranzacționării către proprietarii construcțiilor CHIRICI NICOLAE, si sotia CHIRICI SORINA**

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, dreptul de folosință pe durata existenței construcției
- Se evaluează valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de folosință), evaluare drepturi parțiale;

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de COMUNA Foeni** s-a evaluat:

- drepturile de folosință cedate pe durata existenței construcției;
- valoarea terminală a terenului la finele convenției.

### **Alte mențiuni ale evaluatorului:**

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a extrasului de carte funciară, eliberat conform cererii 72345/18.03.2024, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară asupra A.1-teren este liberă de sarcini;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

### **1.7 Tipul și premisa valorii**

**Definiție (SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104):**

- „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”.
- „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.
- „Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

**Ipoteză:**

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Expriarea 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.).

**Curs de schimb:**

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9699 lei.

**Modalități de plată:**

- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

**Premisa valorii:**

- Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei tranzacții nepărtinitoare, la data evaluării, în urma unei activități adecvate de marketing și nu este valabilă în cazul unei vânzări forțate;
  - Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.
  - Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

**1.8 Data evaluării****Data predării raportului:**

- 20 martie 2024

**Data inspecției :**

- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 / 2024 în prezența reprezentantului proprietarului Saveta Moldovan la data de 4 martie 2024

**Data de referință a evaluării:**

- 4 martie 2024

**1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora**



**Documentarea:**

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
  - Extras de C.F. nr. 402715/ Foeni
  - Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire, vizat OCPI;
  - Plan amplasament și delimitare a imobilului nr. vizat OCPI;
  - Certificat de atestare fiscală.
- Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către client și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- 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;

**Restricții:**

- Nu a fost cazul

### 1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

**Informații primite de la client / proprietar:**

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de carte funciară, documente ale proprietății (anexate prezentului raport);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

**Informații colectate de evaluator:**

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.remax.ro](http://www.remax.ro) etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

### 1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

**Ipoteze semnificative:**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și

regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu clientul. 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 proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.

- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.

#### **Alte ipoteze semnificative:**

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### **Ipoteze speciale semnificative:**

- Nu au fost utilizate

### 1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

---

**Restricții:**

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client, sau contractul general încheiat între evaluator și utilizatorul/beneficiarul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

**Condiții limitative:**

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### 1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate

---

**Standarde de evaluare:**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active – Bunuri imobile
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Reglementări:**

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

**Devieri de la standarde**

- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.
- Nu au fost

**2 PREZENTAREA DATELOR****2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică****Identificarea:****Acces:**

- Accesul la imobil se realizează din drumuri publice și private proprietate Comuna Foeni asfalt, beton, astfel:.



- Proprietatea evaluată « Teren intravilan » este identificată în extrasul C.F. nr. 402715/ Foeni.
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan* este situată în Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan, această adresă se află în zona periferică a localității, -

**Descrierea juridică**

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan”, Curți construcții în suprafață de 24.199 mp , constructibil, nr. cadastral/nr. topografic: nr.cad. 402715 cuprins în extrasul de carte funciară C.F. nr. 402715/ Foeni;

**Teren intravilan**

- 72345/18.03.2024 - Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2006, ant nr. 199127/09.12.2013, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 asupra A.1.-teren intravilan - COMUNA FOENI- PROPRIETATE PRIVATA

**Construcții**

- **A1.1- Magazie: 402715-C1**
- **A1.2- Siloz: 402715-C2**
- **A1.3- Grajd: 402715-C3**
- **A1.4- Birou: 402715-C4**

- Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. Contract de V. aut. Nr. 397/2015, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, proprietar CHIRICI NICOLAE, și soția CHIRICI SORINA, bun comun;

**Conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini:**

Asupra A.1.teren-Nu sunt.

- dreptul de proprietate aparține: COMUNA FOENI, domeniul privat asupra teren cotă 1/1, respectiv CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA asupra construcțiilor cotă 1/1 iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini asupra terenurilor proprietatea este liberă de sarcini (asupra teren)

**Ipoteza:**

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

## 2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

**Bunuri mobile:**

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliare, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

## 2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

**Zona de amplasare**

- Proprietatea este situată în Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan, zona periferică, -;
- Foeni este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Cruceni și Foeni (reședința)
- Situată în sud-vestul județului Timiș, la granița cu Serbia, localitatea Foeni se află la o distanță de 42,1 km de municipiul Timișoara (pe drumul județean DJ 593) și 39,9 km de orașul Deta. Este traversată de drumul național DN59B Cărpiniș - Deta. Se învecinează la nord cu Iohanisfeld, la nord-est cu Giulvăz și la sud cu Cruceni..
- Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Foeni se ridică la 1.500 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.737 de locuitori.
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă agricolă cu construcții agro-zootehnice și terenuri libere

**Caracterul zonei de amplasare:**

- În zonă sunt amplasate terenuri libere, proprietăți/construcții agro-zootehnice;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun la distanță mare, cu mijloace de transport insuficiente;

- Unități comerciale *la distanță*; magazine în zonă *insuficiente, slab* aprovizionate.
- Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci: *la distanță mare*
- Parcuri –

**Utilități edilitare:**

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă; la teren;*
- Rețea urbană de apă: *existentă; la teren;*
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă ; la teren;*
- Rețea urbană de gaze: *inexistentă ; la teren;*
- Rețea urbană de canalizare: *inexistentă ; la teren;*
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă la teren;*

**Gradul de poluare orientativ**  
(rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

**Concluzii generale privind zona de amplasare**

- Proprietatea este amplasată în -, Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *rezidențială*, fiind bine localizată.
- Distanța față de centrul localității: *mare;*
- Densitatea construcțiilor în zonă: *<25%;*
- Infrastructură: *bună;*
- Economia zonei: *în stagnare;*
- Șomaj: *stagnare;*

**2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică**

Parcelă de teren înscrisă în C.F. nr. 402715/ Foeni, nr.cad. 402715 în suprafață totală de 24.199 mp , categoria de folosință Curți construcții .

**Tipul:**

- *Teren intravilan;*
- Categoria de folosință: Curți construcții ;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): 200 ml latura 1-2
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

**Amenajări:**

- Neîmprejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.

**Regim economic:**

- P, P+1, conform c-țiilor existente

**Vecinătăți:**

- Proprietăți private agro-zootehnice, terenuri libere.

Restricții de construire (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituzi și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de restricții de construire.

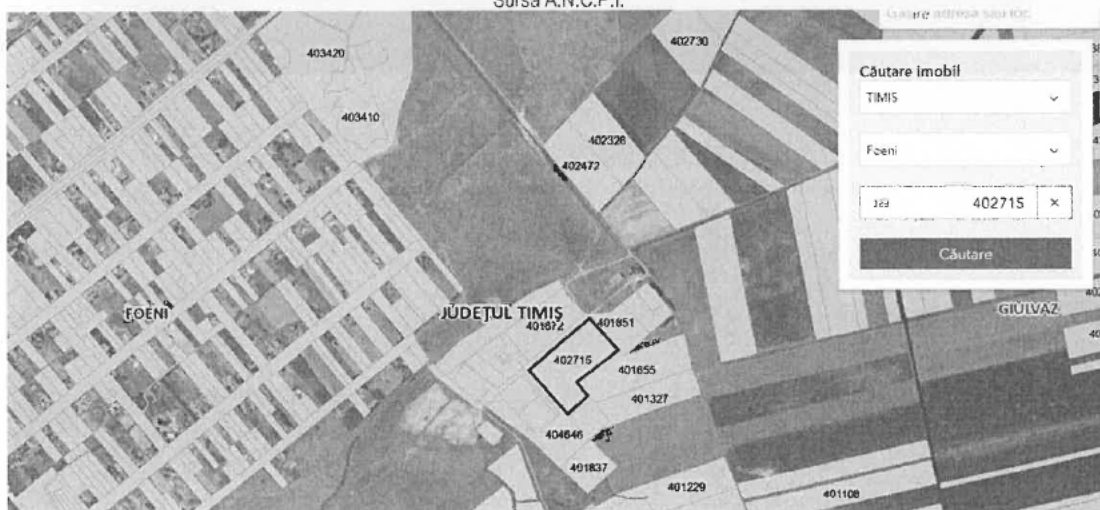
Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
- Patrimoniul arheologic: *Nu;*
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
  - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*
  - Conducte de gaze: *Nu;*
  - Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*
  - Infrastructuri publice: *Nu;*
- Zonă expusă la riscuri naturale:
  - Alunecări de teren: *Nu;*
  - Zonă inundabilă: *Nu.*

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:



Sursă A.N.C.P.I.



Sursă A.N.C.P.I.



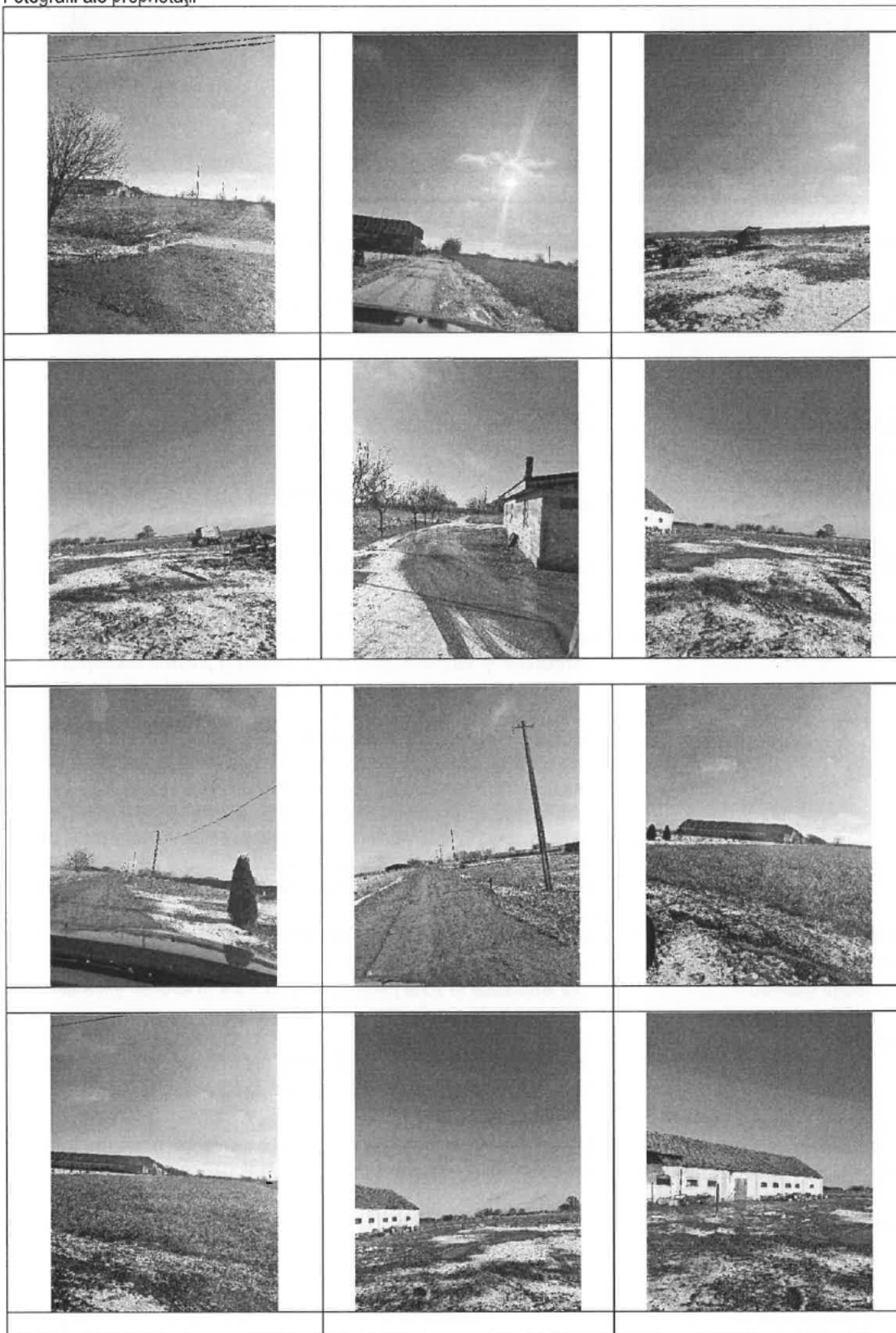
(Sursă google maps)

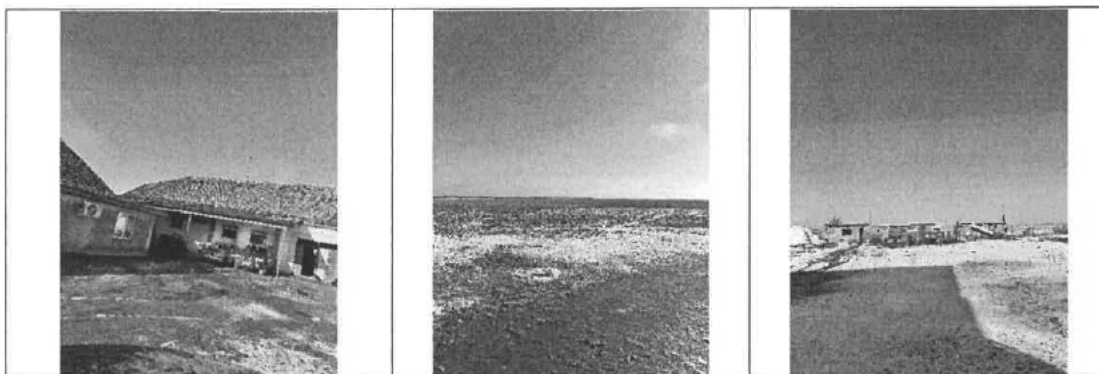


(Sursă google maps)



Fotografii ale proprietății –





## 2.5 Date privind impozitele și taxele

<b>Impozite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;</li> <li>▪ În conformitate cu prevederile HCL;</li> </ul>
<b>Taxe:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Idem Impozite</li> </ul>
<b>Ipoteza:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fără</li> </ul>

## 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

**Istoric, incluzând vânzările anterioare**

- Conform ultimei înscriseri din CF;

**Oferte sau cotații curente:**

- Conform analizei de piață.

## 3 ANALIZA PIEȚEI

<b>Considerente generale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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).</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul <i>Teren intravilan</i>, piață locală și regională amplasate în zona periferică, cartier - dar și terenuri extravilane cu posibilitatea de trecere în intravilan - construibile</li> </ul>
<b>Arealul analizat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona de amplasare a proprietății, zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare și localități dezvoltate similar d.p.d.v. economico-social din județul de amplasare - piața regională</li> </ul>

### 3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordantă cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

**Populația din "aria" proprietății**

<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
-------------------------------------	--	----------------------------------

Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

- Concluzii**
- 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 *mic* din partea potențialilor cumpărători;
  - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mic*;
  - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

### 3.2 Analiza ofertei

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

Factorii importanți analizați:

<b>Disponibilitate proprietăți similare</b>	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
<b>Tendința prețului</b>	<input type="checkbox"/> scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> Creștere
<b>Costuri de construire</b>	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
<b>Condiții și circumstanțe economice speciale:</b>			
a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
d. Condițiile sociale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>Impactul administrativ / reglementari locale</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil	<input type="checkbox"/> nefavorabil
<b>Disponibilitatea de finanțare / creditare</b>	<input type="checkbox"/> mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare

- Concluzii**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mic*";
  - în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *mică*;
  - proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri extravilane cu posibilitate de trecere în intravilan - constructibile*;
  - tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

<sup>1</sup> Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

<sup>2</sup> Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

### 3.3 Echilibrul pieței

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:

Nu	<b>Piața activă:</b> <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
Da	<b>"Echilibru relativ"</b> <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	<b>Piața în declin:</b> <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	<b>Piața a cumpărătorului</b> <i>O piață 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)</i>
Nu	<b>Piața a vânzătorului</b> <i>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. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input checked="" type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> "Echilibru relativ"	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input checked="" type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ"	<input type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ"	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input checked="" type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Mediu	<input checked="" type="checkbox"/> Mic

#### 4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) 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.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

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

- 1) **cea mai bună utilizare a terenului liber:** Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

UTILIZARE ACTUALĂ: construit cu construcții agro-zootehnice

- 2) A1.1- 402715-C1- S. construită la sol:834 mp; Magazie;
- 3) A1.2- 402715-C2- S. construită la sol:1247 mp; Siloz
- 4) A1.3- 402715-C3- S. construită la sol:547 mp; Grajd
- 5) A1.4 402715-C1- S. construită la sol:38 mp; Birou

Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

În imediata apropiere a terenului subiect sunt localizate atât proprietăți agro-zootehnice dar și terenuri libere pentru dezvoltare.

- 2) **cea mai bună utilizare a terenului construit.** Cea mai bună utilizare a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Concluziile analizei sunt următoarele:

- a. utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- b. cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (crescători de animale/agricultori);
- c. dezvoltarea ideală este o clădire cu regim de înălțime maxim:P/ P+1(conf. edificare);
- d. cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate agrozootehnică

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare agrozootehnică – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Ținând cont de tipul proprietății și amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate (proprietate agro-zootehnică).

Proprietatea evaluată este una agro-zootehnică și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU aceasta:

- 1) este permisibilă legal;
- 2) îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- 3) este **fezabilă financiar**
- 4) este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

## 5 EVALUAREA

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

- **Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".
- **LEGE nr. 15 din 9 ianuarie 2003 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\*), privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.**

### Art. 1.

- (1) Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unui teren în suprafață de 250 m<sup>2</sup> până la 500 m<sup>2</sup>, din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.
- (2) Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

*Valoarea de piață a dreptului de folosință depinde de diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață.*

În anumite cazuri există limitări ale dreptului de proprietate prin caracteristici fizice. Un exemplu este folosirea unei parcele de teren cu destinație arabil – agricol "grădină", fără acces direct la acesta decât de către o anumită persoană care o și folosește. Din punct de vedere fizic nu se poate ajunge la parcela de teren decât prin trecerea pe altă proprietate.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață a unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

### Testul valorii

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de folosință pe durata existenței construcției*
- Se cere să se evalueze valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de folosință), evaluare drepturi parțiale;
- Noul Cod civil nu cuprinde o definiție clară a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.
- Nu există o piață a dezmembrămintelor dreptului de proprietate;

### **Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă**

- Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

### Metodologia de evaluare

În cazul evaluării terenurilor grevate cu drepturi de folosință pe durata existenței construcțiilor, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Pentru **evaluarea drepturilor parțiale** (transferabile în cazul vânzării către cel care are un drept de folosință) s-a evaluat:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului/existenței construcției sau conform înscrierilor din Cartea funciară;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului/existenței construcției sau conform înscrierilor din Cartea funciară;

Pentru estimarea valorii de piață a redevenței/folosinței s-a pornit de la valoarea de piață a terenului considerat liber, apoi aceasta a fost alocată pe o perioadă de 20 de ani (DNF a clădirii existente-conf. constatare ev.-inspectie).

#### 1. Evaluarea terenului liber de sarcini, fără concesiuni, fără drept de folosință sau grevate de alte drepturi reale.

În evaluarea terenului liber (dreptul deplin, integral) se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

### Metoda comparației vânzărilor

Proprietatea evaluată este una destul de atipică, terenurile fiind intravilane, conform documente, dar cu o utilizare agricolă-zootehnică, terenuri cu construcții agro-zootehnice (adăpost animale/depozitare utilaje Agricole/spațiu adm.)

Evaluatorul a evaluat proprietatea ca și teren agricol, valoarea unitară fiind ajustată cu cheltuielile de trecere în intravilan, folosind Abordarea prin piață, Metoda comparației vânzărilor.

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacției (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile pieței și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile.

Datorită lipsei datelor relevante, cuprinzând vânzări sau ofertări de proprietăți similare celei evaluate (active similare sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ iar informații despre vânzările de pe piață cu active comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective), abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.

Unitatea de comparație a fost €/mp și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret total vanzare / ofertare	?	24.640 €	10.000 €	11.500 €
Prețul unitar- criteriul de comparație		14.000 € / Ha	10.000 € / Ha	7.986 € / Ha
Elemente specifice tranzacției				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1. Dreptul de proprietate transmis	absolut (integral)	similar	similar	similar
2. Restricții legale / de mediu	fara	similar	similar	similar
3. Situația la "CF" (extras CF / identificare cadastrala / schita cadastrala)	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
4. Condiții de finanțare	presupus cash	considerate numerar	considerate numerar	considerate numerar
5. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare
6. Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
7. Localizare	Intravilan loc. Foeni	Extrav. Liebling	Extrav. Obad	Extrav. Denta
8. Caracteristici fizice				
8.a. Marime ( dimensiune/parcelă) exploatație	2,4199 Ha	1,76 Ha	1,00 Ha	1,44 Ha
8.b. Grad de comasare al terenurilor	mediu	similar	similar	similar
8.c. Calitatea solului (Clasa)	I-II	I-II	I-II	I-II
8.d. Categoria	B	B	B	B
8.e. Drum acces la parcelă	beton	fără importanță economică	fără importanță economică	fără importanță economică
8.f. Amenajări (canale de irigație, de desecare, terase pe porțiuni etc)	fara	similar	similar	similar
9. Zonarea - destinația legală permisă	curți construcții	agricol	agricol	agricol
10. Cea mai bună utilizare	teren pentru dezvoltare	agricol	agricol	agricol

Grila de calcul se prezintă astfel:



Unități de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Intravilan loc. Foeni	Extrav. Liebling		Extrav. Obad		Extrav. Denta	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	2,4199 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Pret total vanzare / ofertare		24.640 €		10.000 €		11.500 €	
Pretul unitar- criteriul de comparatie		14.000 €/ Ha		10.000 €/ Ha		7.986 €/ Ha	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Analiza date / negociere / interviu		-2.464 €		-1.000 €		-1.150 €	
Marja de negociere (%) / absoluta		-10%   -1.400 €		-10%   -1.000 €		-10%   -799 €	
Pret de vanzare ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
1. Drepturi de proprietate transmise	absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
2. Restricții legale / de mediu	fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
3. Situația la "CF"	da/da/da	da/da/da		da/da/da		da/da/da	
Cheltuieli intabulare, schite cadastrale		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
4. Condiții de finanțare	presupus cash	considerate numerar		considerate numerar		considerate numerar	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
5. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
6. Condiții ale pietei (timpul)	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
7. Localizare	Intravilan loc. Foeni	Extrav. Liebling		Extrav. Obad		Extrav. Denta	
Ajustare (%) / total		-30,0%   -3.780 €/ Ha		-20,0%   -1.800 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		8.820 €/ Ha		7.200 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
8.a. Marime ( dimensiune/parcelă) exploatare	2,4199 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Ajustare (%) / total		5%   440 €/ Ha		10%   720 €/ Ha		5%   360 €/ Ha	
8.b. Grad de comasare al terenurilor	mediu	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
8.c. Calitatea solului (Clasa)	I-II	I-II		I-II		I-II	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
8.d. Categoria	B	B		B		B	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
8.e. Drum acces la parcelă	beton	fără importanță economică		fără importanță economică		fără importanță economică	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		9.260 €/ Ha		7.920 €/ Ha		7.550 €/ Ha	
8.f. Amenajări	fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha		0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		9.260 €/ Ha		7.920 €/ Ha		7.550 €/ Ha	
9. Zonarea - destinația legală permisă	curți construcții	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat		9.260 €/ Ha		7.920 €/ Ha		7.550 €/ Ha	
10. Cea mai bună utilizare	teren pentru dezvoltare	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha		0,0%   0 €/ Ha	
Pret ajustat (rotunjit)		9.260 €/ Ha		7.920 €/ Ha		7.550 €/ Ha	
Pret ajustat (rotunjit)		9.300 €/ Ha		7.900 €/ Ha		7.600 €/ Ha	
Ajustare netă (%) / absoluta		-27%   -€ 3.340,00		-12%   -€ 1.080,00		5%   € 360,00	
Ajustare brută absoluta		€ 4.220,00		€ 2.520,00		€ 360,00	
Ajustare brută procentuala		33%		28%		5%	
Număr ajustări negative		1		1		0	
Număr ajustări pozitive		1		1		1	
Total număr ajustări		2		2		1	

## Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

Valoare teren extravilan/ ha 7.600 €/ha echivalent a 37.800 lei/ha  
 Valoare teren extravilan (rotunjit) 18.400 € 91.400 lei/ha

Curs valutar folosit in calcul 1 € = 4,9699 lei  
 la data 4-mar.-24

<b>Explicarea ajustarilor:</b>	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
1. Dreptul de proprietate transmis	Nu au fost necesare ajustari
2. Restricții legale / de mediu	Nu au fost necesare ajustari
3. Situația la "CF"	Nu au fost necesare ajustari pentru cheltuieli intabulare in CF - Titlu de proprietate/schiță cadastrală
4. Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari
5. Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari
6. Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
<b>Caracteristici fizice</b>	
7. Localizare	Ajustari negative aplicate comparabilei 1 și 2 deoarece in urma analizei de piață s-a constatat faptul ca sunt amplasate in localități mai bine cotate pe piata specifica. C3 nu a fost ajustată, fiind considerată similară cu subiectul
8.a. Marime ( dimensiune/parcelă) exploatație	Ajustari pozitive aplicate tuturor comparabilelor pentru suprafața mai mică Din analiza de piață a rezultat faptul ca terenurile cu utilizare agricolă de suprafețe mari se tranzacționează la preturi mai mari.
8.b. Grad de comasare al terenurilor	nu au fost necesare ajustari
8.c. Calitatea solului (Clasa)	Nu au fost necesare ajustari
8.d. Categoria	Nu au fost necesare ajustari
8.e. Drum acces la parcelă	Nu au fost necesare ajustari
8.f. Amenajari	Nu au fost necesare ajustari
9. Zonarea - destinatia legala permisa	Nu au fost necesare ajustari
10. Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari
<b>Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)</b>	

Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere in intravilan (€/mp)	Lucrări topografice (schițe, întabulări) (€/mp)	Total cheltuieli
0,8 €/mp	0,2 €/mp	1,0 €/mp

ORDIN nr. 20 din 18 ianuarie 2024 pentru modificarea anexei la Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.343/2018 privind aprobarea valorii tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan

ANEXĂ (Anexa la Ordinul nr. 1.343/2018) Valoarea tarifului datorat în anul 2024 pentru scoaterea definitive sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan

Clasa terenului agricol	1	2	3	4	5
Tarif - lei/mp	4,00	3,50	3,00	2,50	2,00
Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație - lei/mp	4,416	3,864	3,312	2,7600	2,208

NOTE: • Coeficientul de inflație aplicabil pentru perioada anului 2024 este în valoare de 10,4%, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică.  
 • Valoarea tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan se calculează înmulțind suprafața în mp cu valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație din tabel.  
 • Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație, datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan, prevăzut în prezenta anexă, se aplică până la data de 31 decembrie 2024, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade în anul următor până la data publicării de către Institutul Național de Statistică pe pagina oficială de internet a coeficientului de inflație aplicabil anului următor și aprobării valorii actualizate prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale.

N r. Crt.	Adresa	Identificare imobil				Observații		
		Nr. CF	Nr.cad.	Tip teren	Suprafața (mp)	Construcții		Scsol
1	Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan (zonă periferică -trup izolat)	402715/ Foeni	402715	curți construcții	24.199 mp	402715-C1	Magazie	834 mp
						402715-C2	Siloz	1.247 mp
						402715-C3	Grajd	547 mp
						402715-C4	Birou	38 mp

VALOARE DE PIATĂ TEREN EXTRAVILAN		VALOARE DE PIATĂ TEREN INTRAVILAN					
Valoare de piață estimată (€/ha)	Valoare de piață estimată	Teren liber pentru construit	Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere în intravilan trup izolat și lucrări topografice	Valoare de piață estimată (rotunjit)	Valoare de piață estimată (rotunjit)	Valoare de piață estimată	
7.600 €/ha	18.400 €	21.533 mp	1,0 €/mp	21.533 €	39.900 €	198.300 lei	1,6 €/mp

Astfel, pornind de la cele enumerate anterior, valoarea de piață a terenului liber, cu dreptul deplin (absolut) de proprietate de 1,6 €/ mp, evaluatorul a folosit următorul raționament:

1. Terenurile sunt grevate de dreptul real de folosință, pe terenuri sunt edificate 4 construcții agrozootehnice
  - A1.1- 402715-C1- S. construită la sol:834 mp; Magazie;
  - A1.2- 402715-C2- S. construită la sol:1247 mp; Siloz
  - A1.3- 402715-C3- S. construită la sol:547 mp; Grajd
  - A1.4- 402715-C4- S. construită la sol:38 mp; Birou
  - Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA
2. "Normativul P 135" – CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R) prevede o uzură fizică a construcțiilor agrozootehnice din zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal de 90 % în jurul vârstei de 70 ani, uzură când construcția ar trebui demolată și înlocuită.
3. Proprietarul terenului (UAT) reintră în deplin drept asupra terenului, peste cca 20 ani, conform estimării proprii. (stare actuală construcție ani PIF 1960 -varsta 64 ani-constatare insp.)
4. Dreptul de folosință ar fi 1,6 €/mp împărțit la 20 ani = 0,08244 €/mp/an
5. Prin actualizarea sumelor (pe o perioadă de 20 ani) ar rezulta o valoare de 3 €/mp ce ar reveni UAT FOENI după anul 20.

## 2. Actualizarea

Actualizarea permite calcularea valorii unei sume viitoare (care reflectă o plată sau o încasare).

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

$$V_0 = V_n \times 1 / (1+K)^n$$

Unde:

$V_0$  – capitalul inițial investit

$V_n$  – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$  – factor de actualizare

K - rata rentabilității capitalului pe perioada, care îl satisface pe un anumit investitor

N – nr. de perioade în care s-ar încasa beneficiile

Fiecare venit se actualizează cu formula standard, iar valoarea actualizată a veniturilor reprezintă suma tuturor valorilor actualizate, astfel:

$$V_a = CF_1 / (1+K) + CF_2 / (1+K)^2 + CF_3 / (1+K)^3 + CF_4 / (1+K)^4 + \dots + CF_n / (1+K)^n$$

Valoarea terminală a proprietății, la sfârșitul perioadei de previziune, reprezintă adesea o parte importantă din beneficiul total care este încasat.

Evaluatorul a luat în considerare faptul că investiția inițială (valoarea terenului) la sfârșitul perioadei de previziune este egală cu valoarea acestuia la începutul perioadei actualizată cu creșterea (preț nominal), ținând cont de estimările Comisiei de Prognoză și rata inflației pe o perioadă relativ mare.

Suma care ar trebui actualizată = 0,08389 €/mp

Rata de actualizare a fost estimată ca și cost al capitalului de 6,6 %

Perioada	20	ani
V piață teren	1,6 €/mp	
Rata de actualizare	6,6%	
c	4,0%	
g	2,6%	
Valoare (rotunjit)		1,0 €/mp

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0,9380863	0,88001	0,825521	0,7744104	0,726464	0,681486	0,639292	0,599711	0,562581	0,52775
0,0773372	0,07255	0,068057	0,0638435	0,059891	0,056183	0,052704	0,049441	0,04638	0,043508

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0,495075	0,464423	0,435669	0,408695	0,383391	0,359654	0,337386	0,316498	0,296902	0,278519692
0,040815	0,038288	0,035917	0,033693	0,031607	0,02965	0,027815	0,026093	0,024477	0,02296156

**Σ (cash actualizat)**

Valoare (rotunjit)	1,0 €/mp
--------------------	----------

N r. Crt.	Identificare imobil			VALOARE ECHITABILĂ		
	Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Val cash	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)
1	402715/ Foeni	402715	24.199 mp	1,0 €/mp	24.200 €	120.300 lei

## 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă estimată a proprietății imobiliare descrise este:

### Valoarea echitabilă

N r. Crt.	Identificare imobil			VALOARE ECHITABILĂ		
	Nr. CF	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Val. cash	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)
1	402715/ Foeni	402715	24.199 mp	1,0 €/mp	<b>24.200 €</b>	<b>120.300 lei</b>

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator  
**Andreiana Alexandra Flavia**

**Andreiana Alexandra Flavia – E.B.I.**

## 7 Anexe

Oferte si tranzactii teren (Oferte verificate telefonic /Interviu)

### COMPARABILA1

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-agricol-3-52-ha-liebling-IDhTjnm.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-agricol-3-52-ha-liebling-IDhTjnm.html?reason=extended_search_extended_distance)



Postat 05 februarie 2024

## Teren agricol 3,52 Ha Liebling

# 49 280 €

Publicitate

RATA DE LA: 1199 LEI

PROMOVEAZA  REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Suprafata utila: 35 200 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Publicitate

### DESCRIERE

De vânzare 3,52 Ha la drumul principal la intrarea in comuna dinspre Stamora Romana , pretabil pentru ferma agricola, livada, fonduri europene sau parc fotovoltaic.

Suprafata este formata din doua CF uri de 1,76 Ha fiecare.

Pret 14 000 euro / Ha

ID: 264380236

Vizualizări: 327

## COMPARABILA 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-IDhZ4xz.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-IDhZ4xz.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT



mjaravere07

Pe OLX din Aprilie 2022  
Activ pe 04 februarie 2024

Trimite mesaj

072 135 9854

Ma multe anunturi este acestu vânzător >

LOCALITATE

Timisoara,  
TIMIS



Postat 04 februarie 2024



## Vand un hectar de teren arabil in localitatea Obad

### 10 000 €

Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA: 243 LEI



PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 10 000 m<sup>2</sup>

Publicitate



**(P)** Calculeaza rata

### DESCRIERE

Se vinde un hectar teren arabil in localitatea Obad, judetul Timis. Pret : 10 000 euro negociabil

ID: 265753177

Vizualizări: 80

Raportează

**COMPARABILA 3**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-1-44-ha-teren-agricol-denta/1906idd5h2gi760113684i9ffh04i951.html>

Vand 1,44 Ha teren agricol Denta

**11 500 EUR**

Teza Denta

Vandut din 06.02.2024 la 14:38:30



0724472716

Enviați-mi o mesaje și vă voi răspunde în cel mai scurt timp posibil

Adăugați o poză

Contactați vânzătorul

Făceteți

Vizualizări: 99

Raportare

**fanu**  
 Telefon validat  
 Vezi toate anunțurile  
 Urmărește

Distribuie anunțul pe



**Teren**

Numar cartea	Suprafata teren	Scara	Contenut	Relatie
425916	14.400	1:1000	teren agricol	4,2

Suprafata este delimitata in plan de proiectul teren

**Date referitoare la teren**

nr. foliar	Suprafata (mp)	Teren	Parcela	nr. topog	Observatii / Relatie
1	14.400	A.1.1.1.2	4,2		

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
1	2	24.189
2	3	630.76
3	4	24.613
4	1	813.164

2) Lungimile sunt obtinute din proiecte in plan de proiectul teren

**Descriere**  
 Vand 1,44 Ha teren agricol Denta  
 Pret 8000 ha  
 Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



## 7.1 Documente ale proprietății



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402715 Foeni

Nr. cerere **72345**  
Ziua **18**  
Luna **03**  
Anul **2024**



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402715	24.199	Teren neînproșmuit Teren intravilan neînproșmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402715-C1	Loc. Foeni, Jud. Timiș	S. construită la sol: 834 mp; Magazin
A1.2	402715-C2	Loc. Foeni, Jud. Timiș	S. construită la sol: 1247 mp; Silez
A1.3	402715-C3	Loc. Foeni, Jud. Timiș	S. construită la sol: 547 mp; Grajd
A1.4	402715-C4	Loc. Foeni, Jud. Timiș	S. construită la sol: 38 mp; Birou

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>72345 / 18/03/2024</b>		
Act Administrativ nr. HCL 17, din 27/04/2018 emis de COM. FOENI;		
B1	Se înființează cf. 402715 a imobilului cu nr. cad. 402715/Foeni ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.402589/cf.402589, -- nr.cad.402586/cf.402586.	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 39, din 11/01/2000 emis de SCA PETIM SA:		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2006, art nr 199127/09.12.2013, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 226440 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401833/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 203691 din 05/12/2014; pozitie transcrisa din CF 402586/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 226450 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401836/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 199127 din 09/12/2013.</i>	A2
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 397, din 27/02/2015 emis de Golban Curuti Mariana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRICI NICOLAE</b> , si sotia 2) <b>CHIRICI SORINA</b> , bun comun <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 226440 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401833/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 34763 din 02/03/2013.</i>	A3.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat sub nr.397, din 27/02/2015 emis de Golban Curuti Mariana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRICI NICOLAE</b> , si sotia 2) <b>CHIRICI SORINA</b> , bun comun <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402586/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 226450 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401836/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 34748 din 02/03/2013.</i>	A1.4

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

Pagina 1 din 4

Există o eroare în informațiile din acest fișier. [epay.ancpi.ro](mailto:epay.ancpi.ro)

Formular Funciar 1.3

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>72345 / 18/03/2024</b>	
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut. 168, din 21/03/2023 emis de SICA SILVIA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 500000 LEI in favoarea 1) <b>SC RODBUN GRUP SRL</b> , CIF:17723673 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 65602 din 22/03/2023.
	A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. contract de ipotecă aut. 168, din 21/03/2023 emis de SICA SILVIA;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare 500000 LEI convențională, și asupra construcțiilor viitoare 1) <b>SC RODBUN GRUP SRL</b> , CIF:17723673 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 402586/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 65595 din 22/03/2023.
	A1.4

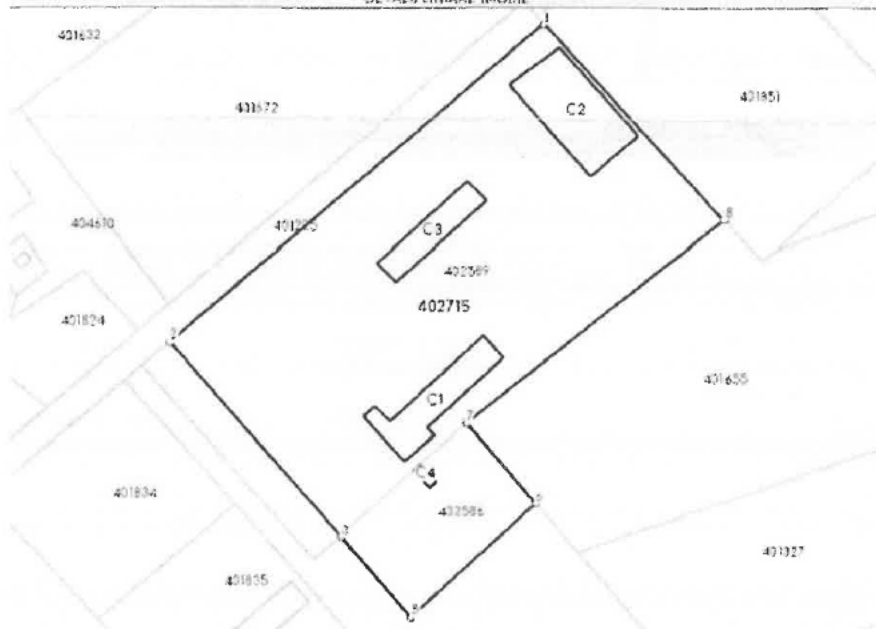
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402715	24.199	Teren intravilan neamprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALI LINIAR MOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	24.199	-	-	-	teren intravilan cu magazine, siloz, grajd și birou

## Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	402715-C1	construcții industriale și edilitare	834	Cu acte	S. construita la sol: 834 mp: Magazie
A1.2	402715-C2	construcții industriale și edilitare	1.247	Cu acte	S. construita la sol: 1247 mp: Siloz
A1.3	402715-C3	construcții anexa	547	Cu acte	S. construita la sol: 547 mp: Grajd
A1.4	402715-C4	construcții de locuințe	38	Cu acte	S. construita la sol: 38 mp: Birou

## Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	199.967
2	3	105.507
3	4	0.01
4	5	43.548
5	6	68.983
6	7	43.63
7	8	133.059
8	1	108.496

\*\* 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.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,

Asistent Registrator,

Referent,

22-03-2024

Lucia Roxana ÔPREA

Data eliberării,

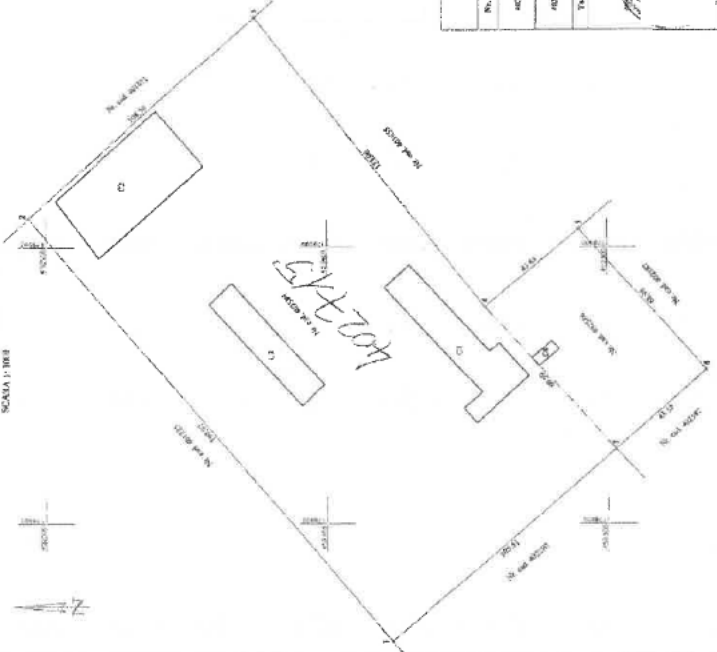
/ /

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPRIETATEA DE ALPIRE

SCALA 1:100

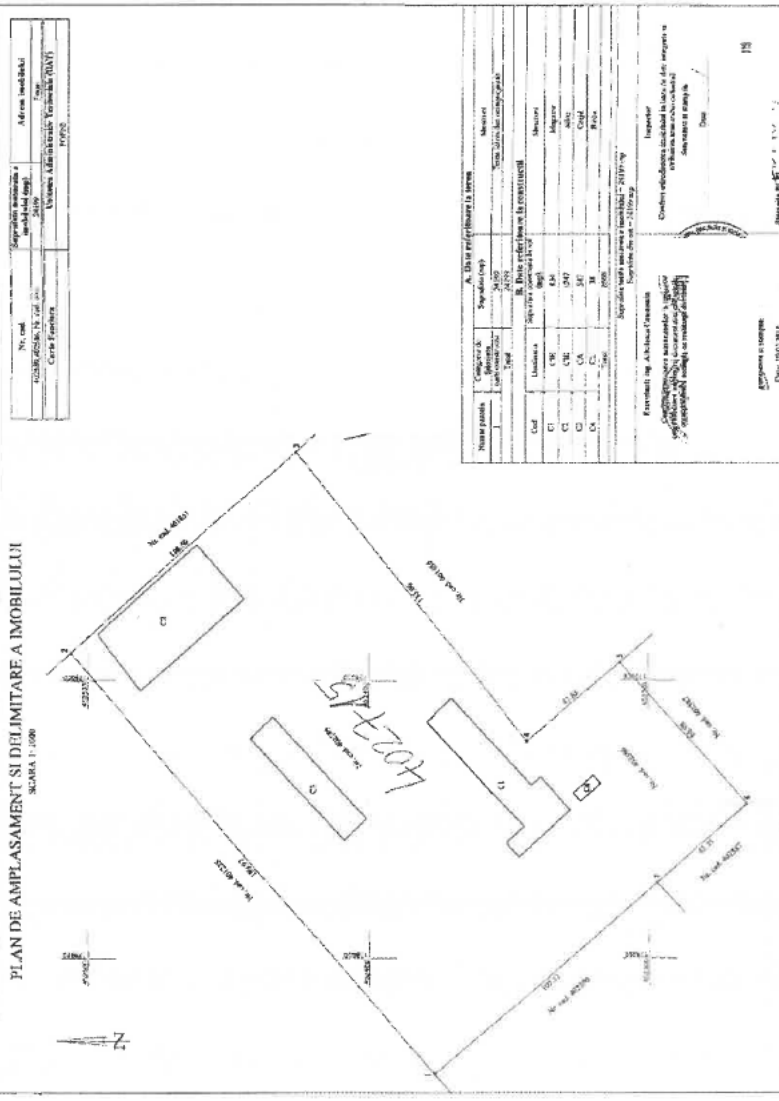


ANEXA 1.36 la registrant

No. cad.	402707	Significativ rezidential	27/01	Adresa localitatii	Loc. Ponor
	402708		24/02		LOC. Ponor
Cadastrul	402707		402708	EGM	EGM
Cadastrul	402708		402707	EGM	EGM

Situatia actuala (inainte de alpire)			Situatia ulterioara (dupa alpire)		
No. cad.	Suprafata (Canta de impozit)	Destinatia	No. cad.	Suprafata (Canta de impozit)	Destinatia
402707	1120	Loc. rezidential	402707	1120	Loc. rezidential
402708	2011	Loc. rezidential	402708	2011	Loc. rezidential
57048	24779	Loc. rezidential	57048	24779	Loc. rezidential

Investitor: \_\_\_\_\_  
 Contabil autorizat: \_\_\_\_\_  
 Data: 11.04.2014



Supravizori proiectant	Adresa proiectantului
23.08.2024	Str. ...
...	...

Tipul <th>Descrierea <th>Măsurători </th></th>	Descrierea <th>Măsurători </th>	Măsurători
C1	...	...
C2	...	...
C3	...	...
C4	...	...
C5	...	...
C6	...	...

**Proiectant:** Ing. ...  
**Supraveghetor:** ...  
**Insusitor:** ...  
**Data:** ...

## ROMANIA

COMUNA FOENI

Serviciul Impozite si Taxe

CUI 5517181

IODCP

Nr. 5233

din 06/03/2024

Anexa nr.11

Model 2016 ITL011

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE  
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-ului/D-nei **CHIRICI NICOLAE**, n6233 06/03/2024  
cu domiciliul in **jud.TIMIS,loc.FOENI,estr.,nr.C.A.P BL.,sc.,et.,ap.**  
legitimat(a)prin **TZ 099710**, cu CNP **1751207354723** avand calitatea de proprietar  
si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale  
la nr.de rol nominal unic **1377**, se atesta urmatoarele:

Numele si prenumele: **CHIRICI NICOLAE**  
CNP: **1751207354723**  
Domiciliul: **jud.TIMIS,loc.FOENI,estr.,nr.C.A.P**

Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

CLADIRI SI TERENURI	Total intravilan=22752.00 mp	Fila
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.C.A.P .bl.,sc.,et.,ap.		(1)
Detalii: Zona A,rangul 4, nr.CF.401833,nr.TOP.401833-C1 din anul 1960		(7)
Val impozabila: Rez. 23701, Nerez. 0 lei, suprafata		
-cladiri (beton/cadru b.,ceramida,alte mat., fara inst.) .Sup. rezidentiale		
S.C.=38.00 mp, val imp.=23700.80 lei (an 1960)		
Coproprietar:CHIRICI NICOLAE 1751207354723, procent 50%		
Coproprietar:CHIRICI SORINA 2731004354723, procent 50%		
Teren aferent: impozit total/teren 4.00 lei, culti/construcii:38.00mp, din care: cu constructii 30 mp si culti 0 mp.		(1)
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.CAP .bl.,sc.,et.,ap.		(3)
Detalii: Zona A,rangul 4, din anul 1960		(3)
Val impozabila: Rez. 226605, Nerez. 0 lei, suprafata:		
-constructii anexe (beton/cadru b.,ceramida,alte mat., fara inst.) .Sup. rezidentiale		
S.C.=1247.00 mp, val imp.=226604.84 lei (an 1960)		
Coproprietar:CHIRICI NICOLAE 1751207354723, procent 50%		
Coproprietar:CHIRICI SORINA 2731004354723, procent 50%		
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.C.A.P .bl.,sc.,et.,ap.		(4)
Detalii: Zona A,rangul 4, nr.CF.401833,nr.TOP.401833-C2, 401833-C4, 401833-C5 din anul 1960		(4)
Val impozabila: Rez. 250955, Nerez. 0 lei, suprafata:		
-constructii anexe (beton/cadru b.,ceramida,alte mat., fara inst.) .Sup. rezidentiale		
S.C.=1381.00 mp, val imp.=250955.32 lei (an 1960)		
Coproprietar:CHIRICI NICOLAE 1751207354723, procent 50%		
Coproprietar:CHIRICI SORINA 2731004354723, procent 50%		
Teren aferent: impozit total/teren 0.00 lei, culti/construcii: 22714.00mp, din care: cu constructii 2626 mp si culti 20086 mp.		(4)

La data de intru a lunii urmatoare eliberari prezentului certificat de atestare fiscala,figureaza in evidentele compartimentului iscal cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Denumirea creantei bugetare	Ramasita Curent	Majorari	Total	
Impozit cladiri PF	240.00	0.00	21.00	261.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total restant</b>	<b>240.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21.00</b>	<b>261.00</b>

In cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatului se poate elibera cu debitele înregistrate până la comunicarea datei decesului, iar notarul are obligația înscrinerii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru:

## JUSTIFICARE

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 ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate

Ate mentiuni ale organului fiscal local:  
Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii

PRIMAR,  
Moldovan Seveta.

REFERENT,  
BIGHIU SANDA IRINA





Nr. .... / .....

*\* urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică*

## CONTRACT DE VÂNZARE

În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- "vânzător" – autoritatea contractantă – Comuna Foeni, prin C.L. Foeni, prin Primar;
- "cumpărător" – CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA
- "bun" – teren liber în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715;
- "contract" termenul face referire la prezentul contract de vânzare
- "zi sau zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între,

**COMUNA FOENI** cu sediul în Loc.Foeni, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175, CIF : 5517181, Telefon: 0256/413.401, Fax: 0256/413.606, E-mail: contact@primariafoenitm.ro, cont plată RO08 TREZ 6212 1A30 0530 XXXX Trezoreria Mun. Timișoara, reprezentată de Saveta Moldovan, **în calitate de vânzător**

Și

..... cu sediul/domiciliul în județul .....,  
mun./oraș/.....comună/sat.....str.....  
....., nr....., cod poștal. ....CIF/CUI/CNP ....., Registrul  
Comerțului..... reprezentată prin....., identificat cu C.I.,  
seria....., nr....., CNP:....., domiciliat în județul .....,  
mun./oraș/..... comună/sat..... str....., nr.....,  
cod poștal. .... **în calitate de cumpărător**

Părțile au convenit să încheie prezentul contract în baza Hotărârii Consiliului Local Foeni, jud. Timiș nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_



## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2.1.** Obiectul contractului: *teren liber, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, amplasat în Loc. Foeni, intravilan, jud. Timiș, (denumit în continuare „Bun”).*

**Art.2.2. Predarea către cumpărător a bunului:** se face astăzi, la data autentificării contractului, dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosința bunului.

## III. PREȚUL

**Art.3.1.** Prețul de vânzare în sumă de ..... lei.

**Art.3.2.** Modalități de efectuare a plății pentru valoarea terenului, conform Hotărârii Consiliului Local Foeni, jud. Timiș nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_

- a) integral înainte de data încheierii contractului de vânzare
- b) rate lunare pe o durată de 1 an, 2 ani sau 3 ani
- c) În III rate anuale:
  - 1) **Rata 1:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 1 an de la semnarea contractului de vânzare;
  - 2) **Rata 2:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare;
  - 3) **Rata 3:** 33,33 % din valoarea bunului achiziționat în termen de 3 ani de la semnarea contractului de vânzare;

**Art.3.3.** Pentru achitarea prețului de vânzare eșalonat în rate lunare, plata sumei va fi efectuată de către cumpărător la caseria comunei sau prin ordin de plată în intervalul calendaristic 01 – 15 al fiecărei luni. După termenul scadent se vor aplica majorări de întârziere de 1%/ lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice, după această dată, contractul încetează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător.

**Art.3.4.** Pentru achitarea prețului de vânzare eșalonat în rate anuale, plata sumei va fi efectuată de către cumpărător la caseria comunei sau prin ordin de plată, în termenul de 1, 2 și 3 ani de la data semnării contractului de vânzare în formă autentică. După termenul scadent se vor aplica majorări de întârziere de 1%/ lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice, după această dată, contractul încetează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător.

**Art.3.4.** Este posibilă și plata anticipată.

**Art.3.5.** Cumpărătorul va achita în fiecare an, către bugetul local și taxa/ impozit teren, în conformitate cu prevederile H.C.L. Foeni și a Codului fiscal.



#### **IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **4.1. DREPTURILE CUMPĂRĂTORULUI**

**Cumpărătorul are dreptul :**

**Art.4.1.1.** de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului;

**Art.4.1.2.** să primească bunul cumpărat la termen, astăzi la data autentificării;

**Art.4.1.3.** să renunțe la vânzare, în cazul imposibilității obiective a acestuia de a-l cumpăra. Imposibilitate dovedită cu acte de către cumpărător și acceptată de vânzător, cu notificarea în prealabil a vânzătorului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte. Imposibilitatea obiectivă de a finaliza cumpărarea bunului poate fi invocată când cumpărătorul are o situație financiară precară , sau dizolvarea, lichidarea, falimentul persoanei juridice;

**Art.4.1.4.** În cazul decesului cumpărătorului, moștenitorii legali sau testamentari au dreptul să continue derularea contractului (dacă plata se face eşalonat), urmând a-și exprima acordul expres în scris în acest sens, în 30 zile calendaristice de la deces.

##### **4.2. DREPTURILE VÂNZĂTORULUI**

**Vânzătorul are dreptul :**

**Art.4.2.1.** să rezilieze de drept prezentul contract, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești și să procedeze la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător, dacă cumpărătorul nu achită prețul vânzării în termenele stabilite, conf. art. Art.3.2., Art.3.3. Art.3.4. (după termenul scadent majorării de întârziere de 1% /lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice);

#### **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **5.1.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI**

Cumpărătorul este obligat să:

**Art.5.1.1.** să încheie prezentul contract în maxim 60 zile lucrătoare, de la aprobarea vânzării în ședința de Consiliu Local Foeni.

**Art.5.1.2.** să respecte legislația de mediu reprezentată de toate actele normative de tip legi, hotărâri și ordonanțe de Guvern, ordine emise de diferite autorități și regulamente U.E., începând cu preluarea bunului.

**Art.5.1.4.** să protejeze mediul înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului;

**Art.5.1.5.** să înscrie în cartea funciară, contractul, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea aut. acestuia. Cheluielile de înscriere cad în sarcina cumpărătorului;



**Art.5.1.6.** să plătească, impozitele și taxele datorate bugetului local, în conformitate cu legislația în vigoare;

## 5.2.OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul este obligat să:

**Art.5.2.1.** încheie contractul cu cumpărătorul în 60 zile lucrătoare, de la aprobarea vânzării în ședința de Consiliu Local Foeni.

**Art.5.2.2.** să predea imobilul cumpărat, astăzi la data autentificării prezentului contract;

**Art.5.2.3.** să continue derularea contractului cu moștenitorii legali sau testamentari în cazul decesului cumpărătorului, în cazul în care se solicită printr-o cerere acest lucru;

**Art.5.2.4.** să îl garanteze pe cumpărător de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care-l închiriază;

**Art.5.2.5.** să predea în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea vânzătorului, bunul cumpărat.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător, dacă cumpărătorul:

- a) nu achită prețul, în termenele stabilite de la Art.3.2. Art.3.3. Art.3.3.
- b) prin voința cumpărătorului, în cazul imposibilității obiective a acestuia de a-l cumpăra. Imposibilitate dovedită cu acte de către cumpărător și acceptată de vânzător, cu notificarea în prealabil a vânzătorului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte. Imposibilitatea obiectivă de a cumpăra bunul poate fi invocată când cumpărătorul are o situație financiară precară, sau dizolvarea, lichidarea, falimentul persoanei juridice;

## VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

**Art.7.1.** Neînțelegerile de orice fel care decurg din executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești.

**Art.7.2.** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**Art.7.3.** Acțiunea în justiție se poate introduce la Tribunalul Timiș, adresa: Palatul Dicasterial, Piața Tepeș Vodă 2A, Timișoara 300055, mail: tr-timis-birp@just.ro, tel. 0256.498.054/ 0736.332.230.



## VIII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA OBLIGAȚIILE DE MEDIU ÎNTRE VÂNZĂTOR ȘI CUMPĂRĂTOR

**Art.8.1.** Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare începând de la preluarea bunului cad în sarcina cumpărătorului.

**Art.8.2.** Cumpărătorul are obligația respectării legislației de mediu reprezentată de toate actele normative de tip legi, hotărâri și ordonanțe de Guvern, ordine emise de diferite autorități și regulamente U.E., începând de la preluarea bunului.

## IX. DECLARAȚII

### DECLARAȚIE CUMPĂRĂTOR

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, declar că **am citit personal și cu mare atenție** conținutul prezentului contract de vânzare și am luat cunoștință de toate condițiile și obligațiile care îmi revin, cu care **sunt întru totul de acord și mă oblig să le respect întocmai.**

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, am luat la cunoștință că în situația în care avem întârzieri la plată de maxim 90 zile calendaristice de la termenele stabilite, vânzătorul poate considera rezoluționat de drept contractul de vânzare fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, declar că sunt de acord temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, cu intabularea unui drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, în CF nr. nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715 pentru restul de preț rămas neachitat **în sumă de \_\_\_\_\_ lei (în cifre și litere).** (dacă este cazul)

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, declar că vânzătorul mi-a adus la cunoștință că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, nu există vreun litigiu referitor la acesta, nu a promis și nici nu a făcut acte sub semnătură private sau acte autentice de dispoziție sau grevare (referitoare la închiriere, întreținere, donație, comodat, ipotecare) cu nici o persoană fizică sau juridică și nici un face obiectul unei cereri de retrocedare în baza Legii nr.10/2001 și Legii nr.247/2005.

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, am luat act de obligația vânzătoarei referitoare la evicțiune și vicii, precizând totodată că am văzut și verificat personal situația din teren și starea în care se află terenul ce face obiectul acestui contract.

**Eu, CUMPĂRĂTORUL**, am luat la cunoștință că, de la data semnării prezentului contract, imobilul a intrat în stăpânirea mea de drept și de fapt și consimt la intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele meu, ca bun \_\_\_\_\_, cu titlu de cumpărare.

Am văzut și am verificat extrasul de carte funciară pentru autentificare.

Voi respecta planul urbanistic general și zonal al localității unde este situat imobilul cumpărat

### DECLARAȚII VÂNZĂTOR

**EU VÂNZĂTORUL**, prin reprezentant declar că sunt de acord și solicit în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, intabularea unui drept de ipotecă legală în favoarea subscrisei, în CF nr nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, pentru restul de preț rămas neachitat **în sumă de \_\_\_\_\_ lei (în cifre și litere).**



De asemenea declar că mă oblig ca în termen de 20 zile lucrătoare de la data notificării achitării integrale a prețului de către cumpărător să dau declarație autentică de radiere a dreptului de ipotecă legală în favoare subscrisei (dacă este cazul)

Cumpărătorul intră în stăpânirea de drept și de fapt a imobilului, vândut, de astăzi, data autentificării prezentului contract, subscrise vânzătoare consimțind în mod expres că sunt de acord cu intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului care face obiectul prezentului contract pe numele cumpărătorului CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA ca bun \_\_\_\_\_, cu titlu de cumpărare.

Predarea imobilului se face astăzi, la data autentificării contractului.

**EU VÂNZĂTORUL**, declar că, imobilul nu a fost scos din circuitul civil, nu există vreun litigiu referitor la acesta, nu am promis și nici nu am făcut acte sub semnătură private sau acte autentice de dispoziție sau grevare (referitoare la închiriere, întreținere, donație, comodat, ipotecare) cu nici o persoană fizică sau juridică și nici un face obiectul unei cereri de retrocedare în baza Legii nr.10/2001 și Legii nr.247/2005.

Pe cumpărător îl garantez contra evicțiunii totale sau parțiale și a viciilor imobilului, conform art.1695 și art.1707 din Codul Civil. Cumpărătorii și-au îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Încheiat astăzi ...../...../..... în 2(două) exemplare, dintre care unul la vânzător și unul la cumpărător.

**Vânzător**

**Cumpărător**

**CHIRICI NICOLAE / CHIRICI SORINA**

**COMUNA FOENI**  
**prin Primar**  
**Saveta Moldovan**

CĂTRE PRIMĂRIA COM. FOENI



CERERE

SUBSEMNAȚUL CHIRICI NICOLAE DOMICILIAT ÎN  
COM. FOENI NR. 432 AVÂND C.I. CU SERIA TȚ  
NR. 849329 ȘI CNP. 1751207354723 ELIBERAT  
DE SPCLER. OTELEC LA DATA DE 19.10.2023 -  
ÎN CALITATE DE PROPRIETAR AL CONSTRUCȚIILOR  
ÎNSCRISE ÎN C.F. - NR. 402589 ÎN SUPRAȚĂȚĂ  
DE 21.121 m.p. ÎN CARE ÎNCLUDE ȘI CONSTRUCȚIILE  
DIN C.F. CA PROPRIETAR / RESPECTIV PROPRIETAR  
AL C.F. NR. 402586 ÎN SUPRAȚĂȚĂ DE 3.018 m<sup>2</sup>,  
ÎN CARE ÎNCLUDE CONSTRUCȚIA DIN C.F. FIIND CA  
PROPRIETAR - SOLICIT CUMPĂRAREA TERENULUI  
AFERENT CONSTRUCȚIILOR ÎNSCRISE ÎN C.F.  
402589 RESPECTIV C.F. 402586 FIIND  
PROPRIETATE PRIVATĂ AL COM. FOENI

VĂ MULTUMESC.

DATA  
17.01.2024

SEMNAȚURĂ