



HOTĂRÂRE

nr. 7 din 20.02.2025

privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr.74/04.02.2025 al primarului comunei Foeni,
- 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 lucrărilor de construcție;
- dispozițiile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- art.287, art. 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 362-363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor:

- art. 129, alin 2 lit. c), alin 6 lit.b), art. 139 alin. 1, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2, alin.4, din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Comunei Foeni , județ Timiș, în ședință ordinară , cu 9 voturi "pentru", din 10 consilieri prezenti din totalul de 11 consilieri în funcție,

HOTĂRĂȘTE:



Art.1. Se aprobă vânzarea a 3 loturi (imobile) după cum urmează: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 850 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 846 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 824 mp, tip imobil: teren liber arabil.

Art.2. Se însușește și se aprobă raportul de evaluare nr. 16/08.03.2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, care estimează următoarele valori de vânzare: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 10.900 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 10.900 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 10.900 lei, cuprins în Anexa nr. 1, la prezenta hotărâre;

Art.3. Valoarea de inventar: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 8.441,69 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 8.401,96 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 8.183,47 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 pornire a licitației: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 13.000 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 13.000 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 13.000 lei.

Art.5. 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, 12 luni.

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. Se aprobă și plata anticipată.

Art.8. 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, cad în sarcina cumpărătorului.

Art.9. 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.10. Se aprobă Documentația de atribuire, care cuprinde Fișa de date, Caietul de sarcini, Contractul cadru de vânzare (urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică), Formulare, cuprime în Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr.4 și Anexa nr. 5, la prezenta hotărâre;

Art.11. După împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului, se aprobă termenul maxim de 60 zile lucrătoare pentru autentificarea contractului de vânzare, de către un Notar Public ales de către vânzător.

Art.12. Se împuternicește Primarul Comunei Foeni, jud. Timiș, prin aparatul său de specialitate să realizeze toate procedurile și formalitățile în vederea organizării licitației publice, inclusiv desemnarea comisiei de evaluare a ofertelor.

Art.13. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire și se transmite spre publicare în termen de 10 zile lucrătoare de la adoptarea prezentei hotărâri;

Art. 14. Se aprobă Comisia de evaluare, cu următoarea componență:

- 1 Președinte
- 1 Secretar (fără drept de vot)



- 2 reprezentanți ai Consiliului Local Foeni, jud. Timiș;
- 1 reprezentant al structurii teritoriale ANAF;
- 1 reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului/ angajat din cadrul aparatului de specialitate al comunei Foeni, jud. Timiș ;
- 1 angajat din cadrul aparatului de specialitate al comunei FOENI, jud. Timiș;

Art. 15. Componența nominală a Comisiei de evaluare se aprobă prin dispoziția primarului, la propunerea structurilor/instituțiilor implicate, care vor desemna și câte un membru supleant;

Art. 16. Membrii supleanți participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore;

Art.17. Se împuternicește primarul comunei Foeni, jud. Timiș, să semneze contractul de vânzare. Toate taxele notariale privind vânzarea imobilului cad în sarcina cumpărătorului.

Art.18. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei, prin persoanele responsabile din cadrul compartimentelor de specialitate.

Art. 19. In conformitate cu prevederile art. art. 197, art. 200 si art. 255 din OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se comunică după cum urmează :

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

Presedinte de sedinta
RĂIAN IOAN

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general UAT
Jur. Buzas Sahin

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FOENI

Comisia nr.1 pentru agricultura, activități economico-financiare, Juridică și de disciplină

AVIZ

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Comisia nr.1, întrunită în ședință de lucru în data de 20.02.2025, luând în discuție:

1. **Proiect de hotarare nr.3 din 04.02.2025 privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.**

Cu :

- 5 voturi pentru;
- 0 împotrivă;
- 0 abțineri.

- **EMITE PREZENTUL;**

- a) Aviz favorabil;
- b) Amendamente la proiect;
- c) Aviz nefavorabil.

Prezentul AVIZ se comunică și se predă prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Foeni.

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1) Avram Todor Octavian | -Presedinte |
| 2) Balan Ioan | |
| 3) Bighiu Dorel-Daniel | |
| 4) Călugărița Alexandru | -secretar |
| 5) Falub Adrian | |

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FOENI

Comisia nr.2 pentru învățământ,sănătate și activități sportive,protecție mediu și turism, administrarea serviciilor publice furnizate

AVIZ

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Comisia nr.2, întrunită în ședință de lucru în data de 03.02.2025, luând în discuție:

1. **Proiect de hotarare nr.3 din 04.02.2025 privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.**

Cu :

- 3 voturi pentru;
- 0 împotriva;
- 0 abțineri.

- **EMITE PREZENTUL:**

- a) Aviz favorabil;
- b) Amendamente la proiect;
- c) Aviz nefavorabil.

Prezentul AVIZ se comunică și se predă prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Foeni.

- 1) Ismail Zlatomir - presedinte
- 2) Bojin Adrian - secretar
- 3) Acu Daniel

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FOENI

Comisia nr.3 pentru activitati social culturale, culte, amenajarea teritoriului si urbanism, munca, familie si protectie sociala.

AVIZ

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Comisia nr.3, întrunită în ședință de lucru în data de 20.02.2025, luând în discuție

1. **Proiect de hotarare nr.3 din 04.02.2025 privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.**

Cu :

- 2 voturi pentru;
- 0 împotriva;
- 0 abțineri.

- **EMITE PREZENTUL:**

- a) Aviz favorabil;
- b) Amendamente la proiect;
- c) Aviz nefavorabil.

Prezentul AVIZ se comunică și se predă prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al comunei Foeni

- 1) Morar Paul-Mădălin - presedinte
- 2) Slabu Crina - secretar
- 3) Simon Roland



*Avizat pentru legalitate
Secretar general UAT
Jur.Buzas Sahin*

(PROIECT)
HOTĂRÂRE
nr. 3 din 04.02.2025

*privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș,
amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.*

PRIMARUL comunei Foeni, județul Timiș.

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 74/04.02.2025 al primarului comunei Foeni,
- 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 lucrărilor de construcție;
- dispozițiile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- art.287, art. 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 362-363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMARUL COMUNEI FOENI, conform prevederilor art. 129, alin 2 lit. c), alin 6 lit.b), art. 139 alin. 1, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2, alin.4, din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUN SPRE APROBARE:

Art.1. Se aprobă vânzarea a 3 loturi (imobile) după cum urmează: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 850 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-



intravilan, în suprafață de 846 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 824 mp, tip imobil: teren liber arabil.

Art.2. Se însușește și se aprobă raportul de evaluare nr. 16/08.03.2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, care estimează următoarele valori de vânzare: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 10.900 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 10.900 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 10.900 lei, cuprins în Anexa nr. 1, la prezenta hotărâre;

Art.3. Valoarea de inventar: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 8.441,69 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 8.401,96 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 8.183,47 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 pornire a licitației: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 13.000 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 13.000 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 13.000 lei.

Art.5. 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, 12 luni.

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. Se aprobă și plata anticipată.



Art.8. 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, cad în sarcina cumpărătorului.

Art.9. 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.10. Se aprobă Documentația de atribuire, care cuprinde Fișa de date, Caietul de sarcini, Contractul cadru de vânzare (urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică), Formulare, cuprime în Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr.4 și Anexa nr. 5, la prezenta hotărâre;

Art.11. După împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului, se aprobă termenul maxim de 60 zile lucrătoare pentru autentificarea contractului de vânzare, de către un Notar Public ales de către vânzător.

Art.12. Se împuternicește Primarul Comunei Foeni, jud. Timiș, prin aparatul său de specialitate să realizeze toate procedurile și formalitățile în vederea organizării licitației publice, inclusiv desemnarea comisiei de evaluare a ofertelor.

Art.13. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire și se transmite spre publicare în termen de 10 zile lucrătoare de la adoptarea prezentei hotărâri;

Art. 14. Se aprobă Comisia de evaluare, cu următoarea componență:

- 1 Președinte
- 1 Secretar (fără drept de vot)
- 2 reprezentanți ai Consiliului Local Foeni, jud. Timiș;
- 1 reprezentant al structurii teritoriale ANAF;
- 1 reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului/ angajat din cadrul aparatului de specialitate al comunei Foeni, jud. Timiș ;
- 1 angajat din cadrul aparatului de specialitate al comunei FOENI, jud. Timiș;



Art. 15. Componența nominală a Comisiei de evaluare se aprobă prin dispoziția primarului, la propunerea structurilor/instituțiilor implicate, care vor desemna și câte un membru supleant;

Art. 16. Membrii supleanți participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore;

Art.17. Se împuternicește primarul comunei Foeni, jud. Timiș, să semneze contractul de vânzare. Toate taxele notariale privind vânzarea imobilului cad în sarcina cumpărătorului.

Art.18. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei, prin persoanele responsabile din cadrul compartimentelor de specialitate.

Art. 19. In conformitate cu prevederile art. art. 197, art. 200 si art. 255 din OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se comunică după cum urmează :

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

Proiect initiat de Primar Saveta Moldovan





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.primariafoenim.ro.

Nr. 74 din 04.02.2025

Primarul comunei Foeni,

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 având ca obiect vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N., respectiv **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 850 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 846 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 824 mp, tip imobil: teren liber arabil,

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere ,

-raportul de specialitate nr. 75 din 04.02.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 129, alin 2 lit. c), alin 6 lit.b), art. 139 alin. 1, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2, alin.4, din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare 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



ROMÂNIA
Județul TIMIȘ
PRIMĂRIA 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. 75 din 04. 02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Prin Referatul de aprobare nr. 74 din 04.02.2025, Primarul Comunei Foeni, a inițiat Proiectul de hotărâre nr. 3 din 04.02.2025 privind aprobarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

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 documentației întocmite privind **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 850 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 846 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 824 mp, tip imobil: teren liber arabil,

în temeiul dispozițiilor

- a) 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,



- CAIET DE SARCINI -

privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				Tip imobil
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil



Legislația aplicabilă:

- Art.287, art. 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 362-363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- 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

În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **“vânzător”** – autoritatea contractantă – Comuna Foeni, prin C.L. Foeni, prin Primar;
 - b) **“cumpărător”** – ofertant desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire a contractului;
 - c) **“bun”** – lot (imobil) conf. centralizator, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan;
 - d) **“contract”** termenul face referire la contractul de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
 - e) **“caiet de sarcini”** termenul face referire la prezentul caiet de sarcini;
 - f) **“fișă de date”** termenul face referire la prezenta fișă de date, parte integrantă a documentației de atribuire;
 - g) **“zi” sau “zile”** sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.
- ✓ Prin înscrierea la licitație, toate condițiile și obligațiile impuse de Caietul de Sarcini și Fișa de date a procedurii se consideră însușite/acceptate de către persoanele interesate să participe la licitație (pentru confirmare va fi cuprinsă și o clauză în contractual de încheiere);
- ✓ Ofertanți interesați să participe la licitație, pot vizita bunurile ce fac obiectul prezentei proceduri de licitație, printr-o solicitare scrisă depusă la sediul vânzătorului – secretariat. În termen de maxim 3 zile lucrătoare, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor, vânzătorul este obligat să asigure accesul la amplasament persoanei interesate. Data și ora vor fi stabilite de vânzător în funcție de numărul solicitărilor (dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea solicitării), și vor fi comunicate persoanei interesate în timp util.



Cuprins

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII	4
1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut	4
1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul vânzării.....	6
1.3 Condiții impuse pentru exploatarea bunului după vânzare	6
1.4 Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul vânzării:	7
2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII.....	8
2.1 Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare și justificarea alegerii procedurii	8
2.2 Prețul minim de atribuire.....	8
2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător	10
3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR.....	11
4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE	15
4.1. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare	15
5. DOCUMENTE IMOBIL LOT 1.....	17
6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2.....	24
7. DOCUMENTE IMOBIL LOT 3.....	31



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				Tip imobil
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil



CARACTERISTICILE IMOBILULUI VANDUT
LOT 1, LOT2, LOT 3
Terenuri libere arabile

Identificare scriptică: conform CF	Teren intravilan
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin)
Amplasare în localitate:	zona periferică
Denumire cartier:	-
Vecinătăți:	rezidentiale
Calitatea vecinătăților:	bună

Caracteristici teren

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil								
		Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Tip teren	Suprafața (mp)	F. S./acces	Formă	Amenajări	Utilități
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1 1/1/a/1/3/3	arabil	850 mp	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 402585/Foeni, nr. 100B Ap.1 și Ap.2	regulată	parțial împrejmuț cu gard de plasa și gard din placi prefabricate	en.el., apă, canalizare
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1 1/1/a/1/3/2	arabil	846 mp		regulată	parțial împrejmuț cu gard de plasa, gard din placi prefabricate și limite de construcții	en.el., apă, canalizare
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1 1/1/a/1/2/3	arabil	824 mp		regulată	parțial împrejmuț cu gard de plasa și limita construcției	en.el., apă, canalizare

Certificat de Urbanism:

C.U. nr. 5,6,7/05.03.2024- destinație rezidențială conform specificațiilor tehnice și economice



1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul vânzării

Vânzarea loturilor se face pentru exploatarea acestora în regim de permanență și continuitate cu destinația mai jos precizată.

Nr. Lot.	Adresa	Identificare Imobil					Destinație
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil	teren producere culturi agricol/grădină/dezvoltare prin construire - rezidențial
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil	teren producere culturi agricol/grădină/dezvoltare prin construire - rezidențial
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil	teren producere culturi agricol/grădină/dezvoltare prin construire - rezidențial

1.3 Condiții impuse pentru exploatarea bunului după vânzare

- Cumpărătorul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata păstrării dreptului de proprietate.
- Cumpărătorul are obligații referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea zonei, pe toată durata păstrării dreptului de proprietate.
- Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate cumpărătorului.
- Respectarea legislației privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de vânzare.



- Cumpărătorul va obține pe cheltuiala sa, avize, acorduri, autorizații, orice alte documente în scopul dezvoltării amplasamentului, conform legilor în vigoare, pe care are obligația să le respecte.
- Amenajarea terenului și edificarea de construcții fixe se va realiza după obținere tuturor documentelor prevăzute de legislația în vigoare, în scopul asigurării condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a dezvoltării premise.

1.4 Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul vânzării:

a) Obiective pentru componentele economice și financiare

- Obținerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea prețului de vânzare, impozit, taxe autorizații construire;
- Necesitatea realizării acestor venituri în vederea efectuării unor alte obiective de maximă prioritate și importanță socială;
- Necesitatea atragerii de fonduri private pentru dezvoltarea economică și socială
- Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor terenuri care nu sunt de utilitate publică sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;

b) Obiective pentru componentele sociale

- Dezvoltarea durabilă a zonei de amplasare, prin crearea de noi investiții industriale;
- Încurajarea inițiativelor private de construire în zone slab dezvoltate ale municipiului prin amenajarea acestora la standard și materiale de calitate;
- Popularea zonei de amplasare;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Ridicarea gradului de civilizație și confort a zonei, pentru o dezvoltare durabilă.

c) Obiective pentru componentele mediu

- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea și dezvoltarea amplasamentului;
- Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă, prin lucrări de întreținere, amenajare, dezvoltare ș.a.m.d.
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, pe amplasament și în zona de amplasare.



2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1 Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare este LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ cu depunerea de OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ, art. 311, art. 334-346, art. 287, art.362, art.363

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, în conformitate cu dispozițiile art. 311 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ.

Apreciem că procedura licitației publice deschise este cea mai potrivită deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

2.2 Prețul minim de atribuire

Prețul minim de pornire a licitației publice de vânzare a fost aprobat de către C.L. și este în cuantum de:

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil					Preț vânzare
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil	13.000 lei
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil	13.000 lei
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil	13.000 lei

**Modalități de plată a prețului adjudecat:**

1. integral înainte de data încheierii contractului de vânzare
2. rate lunare pe o durată de 1 an

În cazul achitării prețului adjudecat eșalonat în rate, ofertantul desemnat câștigător va declara pe propria răspundere că este de acord în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, cu intabularea unui drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, în CF nr.____, nr.cad.____ pentru restul de preț rămas neachitat în sumă de _____ lei .

Ofertantul desemnat câștigător va plăti în fiecare an, către bugetul local impozitul/țaxa pe teren.



2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător

Toate persoanele interesate să participe la licitație vor achita, până la data limită de depunere a ofertelor:

1. **Taxă eliberare documentație de atribuire: 50 lei.** Reprezintă costul multiplicării documentației de atribuire și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu.
2. **Taxă participare licitație: 100 lei.** Reprezintă un venit al organizatorului și la dispoziția acestuia, din care vor fi asigurate costurile cu transmiterea comunicărilor, costuri cu deplasarea ofertanților la vizitarea amplasamentului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu.
3. **Garanția de participare:**

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil				Granție 3%
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	390 lei
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	390 lei
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	390 lei

- Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat. În cazul achitării eşalonate în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.
- Se restituie ofertanților necâștigători în cel mult 3 zile lucrătoare de la data realizării comunicării, privind desemnarea câștigătorului, **în baza unei solicitări scrise;**



- Se restituie în cazul în care, oferta depusă, se retrage printr-o cerere scrisă, până înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, în cel mult 3 zile lucratoare de la solicitare;
- nu se restituie ofertantului desemnat câștigător, care nu achită prețul integral adjudecat/ofertat și/sau nu semnează contractul de vânzare.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de **40 zile calendaristice** de la data licitației. **Ofertantul are obligația de a mentine oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată;**
- Ofertantul poate depune oferte pentru unul sau mai multe loturi oferite spre vândut;
- Oferta se depune într-un singur exemplar semnat de ofertant;
- Orice ofertant are dreptul de a-si retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei printr-o solicitare scrisă în acest sens;
- Ofertele care au fost depuse după data și ora limită decât cea menționată în anunț sunt inacceptabile și vor fi returnate înapoi sigilate;
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau **după** expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă;
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită **pentru** deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
- Ofertele aflate sub pretul de pornire vor fi descalificate;
- Nu se accepta completarea ofertei după înregistrarea în Registru Oferte;
- Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Oferta se depune la sediul autorității contractante – secretariatul primăriei, Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175, în două plicuri sigilate, **plicul A (exterior)** și **plicul B (interior)**, după cum urmează:



Atașat plicului A

1. Cererea de înscriere la licitație (Formular F1);
2. Dovada plății taxei obținerii documentației de atribuire;
3. Dovada plății a taxei de participare;
4. Dovada plății garanției de participare.

În plicul A se introduc DOCUMENTELE DE CALITATE ȘI CAPACITATE ale ofertantului după cum urmează:

A.Pentru persoane juridice (S.R.L., P.F.A, I.I., I.F., S.A., ș.a.m.d.)

1. Declarație de eligibilitate (Formular F2);
2. Informații generale ofertant/declarație participare (Formular F3);
3. Certificatul de înregistrare Oficiul Registrului Comerțului (copie);
4. Copie carte identitate administrator;
5. Certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului, eliberat, cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor; (copie);
6. Statutul/actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale (dacă este cazul), (copie);
7. Împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului sau de identitate; împuternicirea notarială se prezintă numai pentru reprezentanții ofertanților dacă aceștia nu pot fi prezenți;
8. Certificat fiscal eliberat de către primăria Foeni și/sau primăria în a cărei rază teritorială activează ofertantul privind achitarea obligațiilor către bugetul local, valabil la data depunerii; (copie);
9. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor către bugetul consolidat de stat, eliberat de A.N.A.F., din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor (copie).

Notă: În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării;*

10. Extras de cont, bilanță de verificare, bilanț contabil, scrisoare de bonitate bancară, respectiv, prezentarea oricărui tip de document economico-financiar, care să ateste dovada accesului la disponibilitățile bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit, pentru derularea contractului.



11. Declarație pe propria răspundere a persoanei/ reprezentatului legal al persoanei juridice, semnată în original, sub semnătură privată, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, precum și faptul că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. (Formular F5) (Formular F6).

Notă:* Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

12. Declarația pe propria răspundere Formular F7

13. Declarația pe propria răspundere Formular F8

- **Lipsa oricăruia dintre documentele enumerate mai sus, duce la considerarea nerespectării prevederilor modului de prezentare al ofertei și excluderea ofertei din procedura de licitație.**
- **În situația în care ofertantul înregistrează datoriile la bugetul local și/sau de stat, oferta acestuia va fi exclusă din procedura de licitație.**

2. Pentru persoane fizice:

În conformitate cu regimul juridic, documentele solicitate la punctele: 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 pentru interior plic A-persoane juridice, se vor depune în mod corespunzător și pentru persoanele fizice.



Plic B. persoane juridice și persoane fizice:

Care conține:

- 1. Oferta financiară propriu-zisă:** oferta de preț lei privind vânzarea care nu poate fi mai mică decât prețul de pornire menționat la art. 2.6. – **Formular F4.**

Notă:* Oferta financiară a cărui ofertant va fi sub prețul minim de pornire a licitației, va fi considerată neconformă și exclusă din procedura de licitație

- 2. Dovada implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001,** sau echivalent, sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată. În acest sens ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului, emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă de specialitate în vederea implementării acestui sistem, acte ce trebuie să fie valabile la momentul deschiderii ofertelor sau vor depune un Plan de acțiuni pentru protecția mediului care va conține cel puțin: măsuri de prevenire și minimizare a poluării rezultate în urma exploatării bunului.

Notă:*

- *Ofertele care nu conțin Plan de acțiuni pentru protecția mediului și/sau dovada implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001, sau echivalent, sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată, nu vor fi punctate (0 puncte) la criteriul III-Protecția mediului înconjurător pentru stabilirea ofertei câștigătoare.*
- ✓ *Oferta depusă va fi elaborată de fiecare ofertant, într-o manieră organizată, prin prezentarea tuturor acelor informații/date/altele asemenea, astfel încât aceasta să asigure posibilitatea verificării în mod facil a corespondenței cu cerințele/specificațiile/investițiile prevăzute în caietul de sarcini în conformitate cu destinația bunului.*
- ✓ *În situația în care ofertantul înregistrează datorii la bugetul local și/sau de stat, oferta acestuia va fi exclusă din procedura de licitație.*



- ✓ *Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.*

Informații detaliate:

- FIȘĂ DE DATE - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- FIȘĂ DE DATE - Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE

4.1. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare

- ✓ Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- ✓ Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- ✓ În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- ✓ Autoritatea contractantă poate să încheie contractual în formă autenticată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
- ✓ **Termenul maxim** de încheiere a contractului de vânzare în formă autenticată: **60 zile lucrătoare** de la data împlinirii termenului prevăzut la aliniatul anterior.
- ✓ **Predarea către cumpărător a bunului**, are loc la data autentificării contractului de vânzare.
- ✓ În cazul achitării prețului adjudecat eșalonat în rate, în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, se va intabula drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, pentru restul de preț rămas neachitat.
- ✓ Până la încheierea și semnarea contractului, comunicarea prin care este stabilit ofertantul câștigător împreună cu oferta depusă de ofertantul câștigător, vor constitui un contract angajant între părți.



- ✓ În baza proceselor verbale de licitație, a raportului întocmit de comisia de licitație și a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării, se va încheia actul de vânzare-cumpărare la un Birou Notarial .
- ✓ Contractul de vânzare de bunuri proprietate privată U.A.T. FOENI se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului;
- ✓ Toate cheltuielile aferente vânzării vor fi suportate de cumpărător. Cumpărătorul are obligația sa plătească cheltuielile vânzării : cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și autentificare – onorariul notarial, publicitate;
- ✓ Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea bunului pentru o nouă licitație.
- ✓ Vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- ✓ Imobilul va fi predat în starea în care se găsește, fără alte obligații din partea autorităților locale.
- ✓ Dreptul de proprietate se înscrie în cartea funciară, în termen de 30 de zile de la încheierea contractului de vânzare de către ofertantul câștigător.
- ✓ Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- ✓ Contractul va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- ✓ În cazul în care vânzătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.
- ✓ În situația prevăzută la alin.anterior fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
- ✓ În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.



5. DOCUMENTE IMOBIL LOT 1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401975 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164855282



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3579

Nr. topografic:624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	401975	850	Teren neimprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa si gard din placi prefabricate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
B1	Înțabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare, anterior uzucapiune, dobândit prin UZUCAPIUNE, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3579)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 401975 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

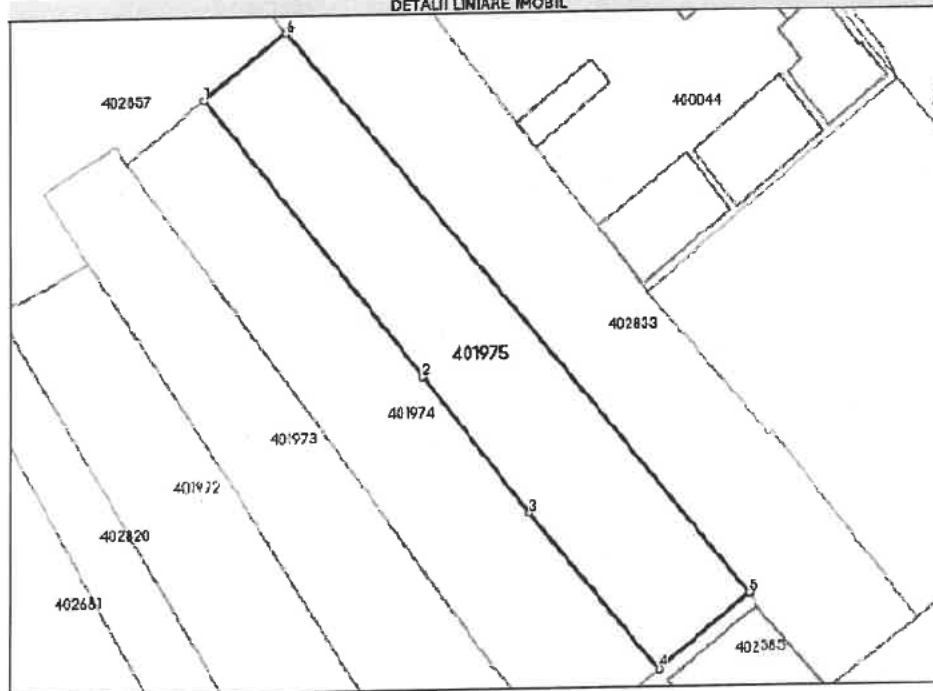
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401975	850	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa si gard din placi prefabricate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	850	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	35.74
2	3	17.569
3	4	20.76
4	5	11.9
5	6	73.913
6	1	10.622

Carte Funciară Nr. 401975 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

^{**} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
^{***} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/02/2024, 13:56



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Foeni
Loc. Foeni, Nr. 381, Cod poștal 307175
Tel/Fax 0256 413401

Nr. 261 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 05 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA FOENI prin primar Saveta MOLDOVAN , cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 261 din 05.03.2024 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI , intravilan , , identificat prin CF nr. 401975, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401975 plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții ;
2. Proprietar : COMUNA FOENI prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: CF nr. 401975, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401975 și arabil intravilan cu St= 850 mp .
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;



3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU-republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (pentru locuințe), ale Legii nr 372/2003 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2,00 M pentru fațadele de goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construire și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la Justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
SAVELA MOADOVAN

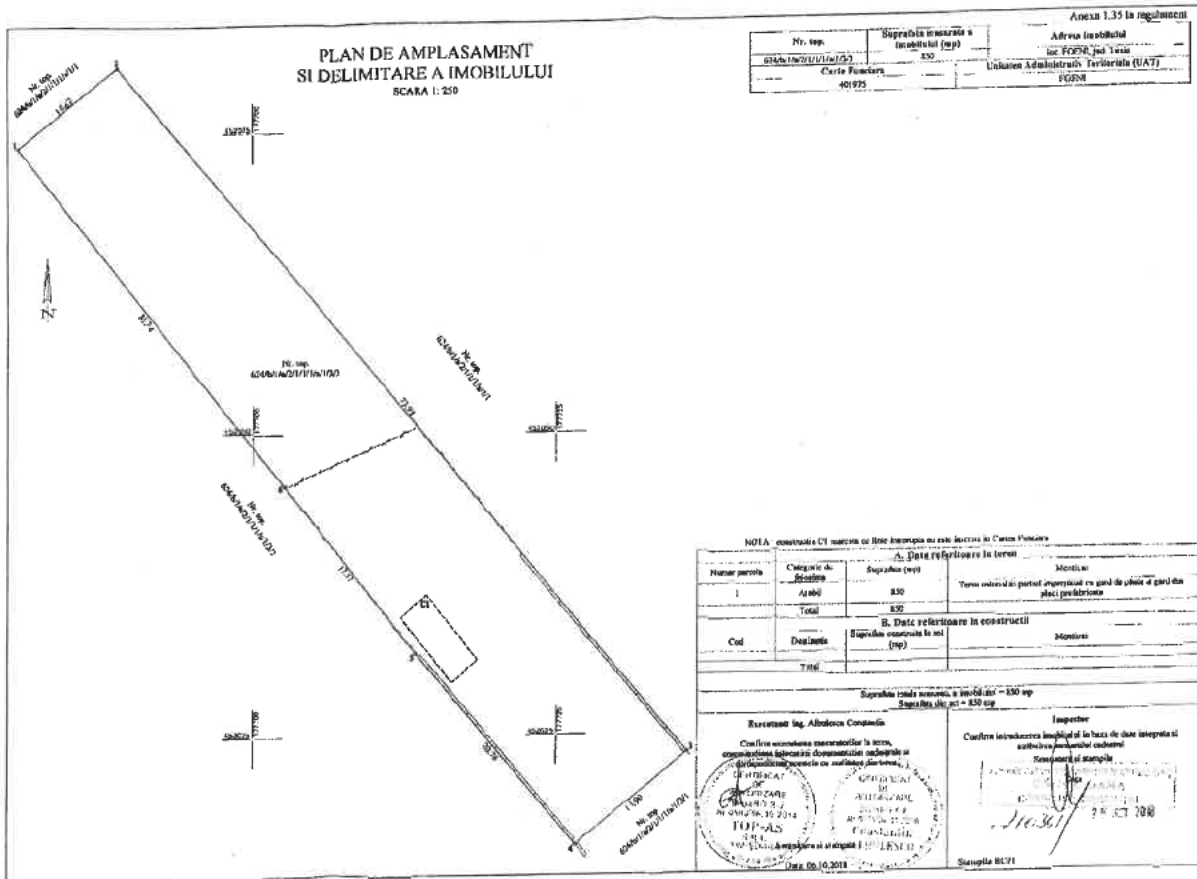
SECRETAR GENERAL UAT,
RUZAS SABIN

ARHITECT SEF,
LIVIU BUZULICĂ

Scutit taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.





6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401974 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
10014855282



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3578

Nr. topografic: 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401974		846	Teren neimprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate si limite de constructii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE de dezmembrare, anterior uzucapiune, dobandit prin UZUCAPIUNE, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3578)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



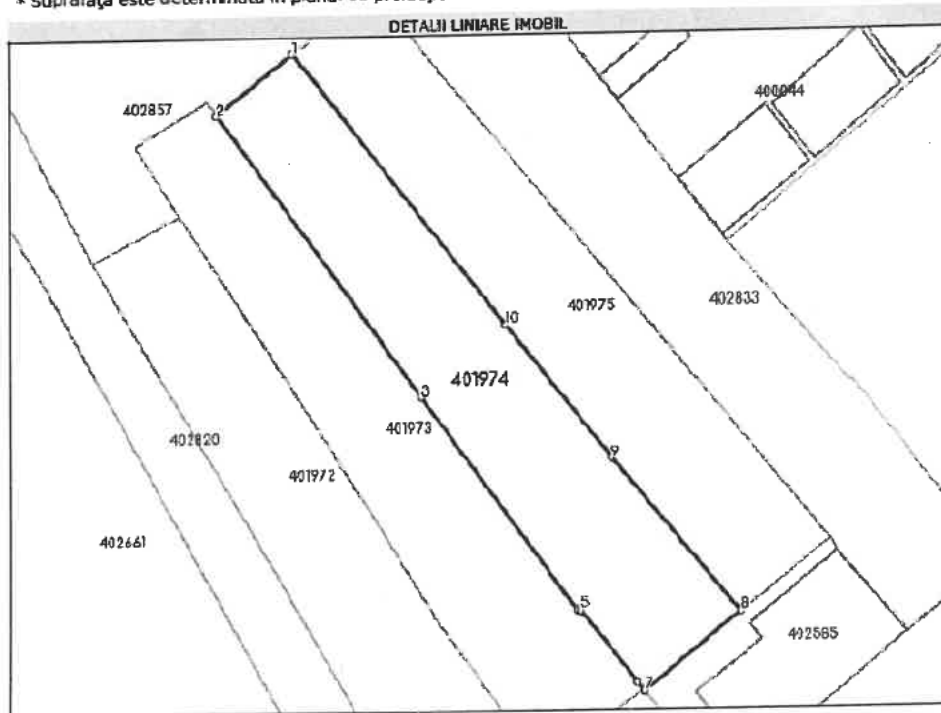
Carte Funciară Nr. 401974 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401974	846	Teren intravilan partial împrejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate si limite de constructii

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	846	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	10.002
2	3	36.11
3	4	27.332
4	5	0.318
5	6	9.468
6	7	1.171



Carte Funciară Nr. 401974 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	12.659
8	9	20.76
9	10	17.569
10	1	35.74

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

29/02/2024, 13:56



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Foeni
Loc. Foeni, Nr. 381. Cod poștal 307175
Tel/Fax 0256 413401

Nr. 262 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA FOENI prin primar Saveta MOLDOVAN , cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 262 din 05.03.2024 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI , intravilan , , identificat prin CF nr. 401974, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401974 plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții ;
2. Proprietar : COMUNA FOENI prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: CF nr. 401974, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401974 și arabil intravilan cu S_t= 846 mp .
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;



3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU- republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (pentru locuințe), ale Legii nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2,00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

PÖT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu (ine loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfăcării cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi

Insoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
 g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
 SAVETA MOLDOVAN

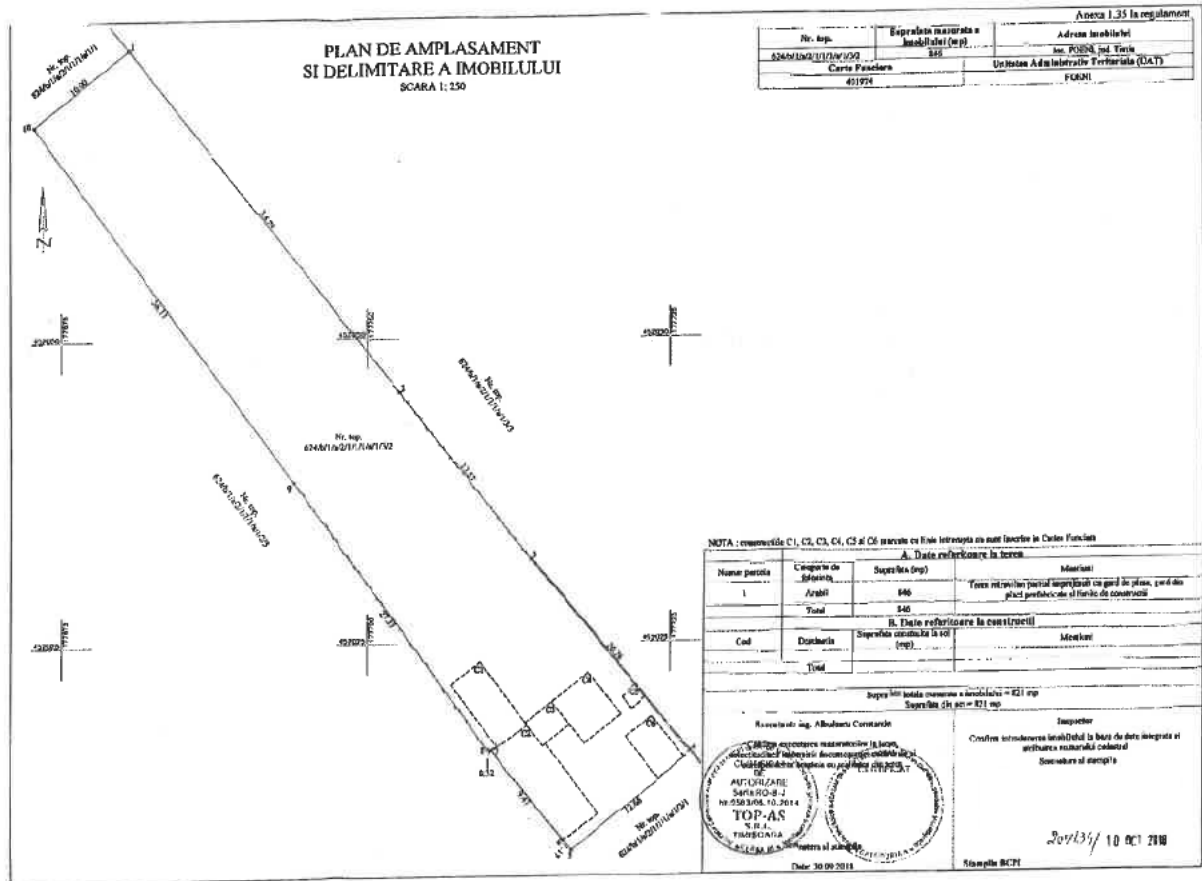
SECRETAR GENERAL UAT,
 BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,
 LIVIU BUZULICĂ

Seuți taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.





7. DOCUMENTE IMOBIL LOT 3



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401973 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3574

Nr. topografic:624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401973		824	Teren neimprejmuit; Teren intravilan parțial imprejmuit cu gard de plasă și limita construcției

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembreare, uzucapiune, dobandit prin UZUCAPIUNE, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA FOENI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3574)		

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 401973 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

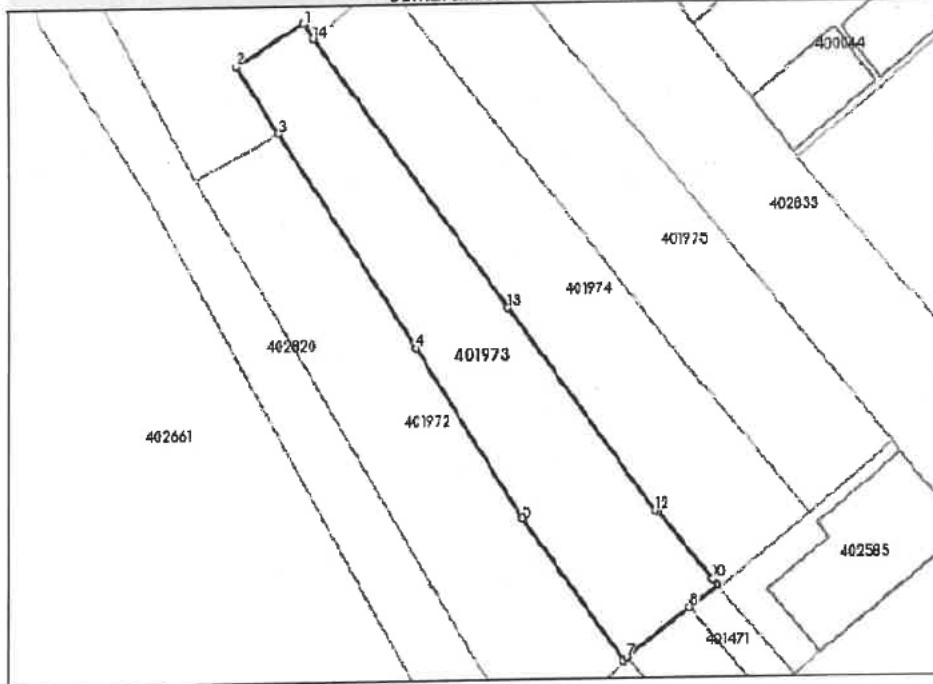
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401973	824	Teren intravilan partial împrejmuit cu gard de plasa si limita constructiei

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	824	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	8.628
2	3	8.519
3	4	27.684
4	5	22.019
5	6	18.998
6	7	0.453



Carte Funciară Nr. 401973 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	8	8.712
8	9	3.762
9	10	0.924
10	11	9.468
11	12	0.356
12	13	27.283
13	14	36.11
14	1	1.942

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 **** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

29/02/2024, 13:56



ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Foeni
Loc. Foeni, Nr. 381, Cod poștal 307175
Tel/Fax 0256 413401

Nr. 263 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 07 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA FOENI** prin primar **Saveta MOLDOVAN**, cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 263 din 05.03.2024.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat **FOENI**, intravilan, identificat prin **CF nr. 401973, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad top 401973** plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții;
2. Proprietar: **COMUNA FOENI** prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: **CF nr. 401973, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad top 401973** și arabil intravilan cu **S^m 824 mp.**
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: **Zonă rezidențială;**
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;*
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;



3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU-republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (pentru locuințe), ale Legii nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2,00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediu și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatul de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
SAVETA MOLDOVAN**

**SECRETAR GENERAL UAT,
BUZAS SABIN**

**ARHITECT ȘEF,
LIVIU BUZULICĂ**

Scutit taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



PROPUN SPRE APROBARE:

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

privind vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil				
		Nr. CF	Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil

Documentația de atribuire este alcătuită din:

- 1) caietul de sarcini;
- 2) fișa de date a procedurii;
- 3) contractul-cadru;
- 4) formulare;



RAPORT DE EVALUARE

16 / 8 martie 2024

« Teren intravilan liber »



ADRESA PROPRIETATII:	Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș-zonă periferică
PROPRIETAR:	COMUNA FOENI
CLIENT:	C.L. al COMUNEI FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Adresa client:	Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș
UTILIZATOR:	C.L. al Comunei Foeni

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

SINTEZA EVALUĂRII

Prestator	Andreiana Alexandra Flavia – E.B.I.
Date identificare	CUI: 40698116
Executant evaluator autorizat	Andreiana Alexandra Flavia leg. 18927 - valabilă 2024
Evaluatorul care a participat la inspecție	Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 / 2024
Data predării raportului:	8 martie 2024
Data de referință a evaluării / Data inspecției proprietății	4 martie 2024
Semnătura și Ștampila	

Imobil evaluat	
Nr. CF / localitate	C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni,
Cadastral / topografic	Nr. Cad. 401975, nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3; nr. cad.401974 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 ;nr.cad. 401973 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3
Adresa	Com. Foeni, sat Foeni, Jud. Timiș-zonă periferică
Proprietar conform CF	COMUNA FOENI
Client Denumire	C.L. al COMUNEI FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Utilizator	C.L. al Comunei Foeni

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)

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

1. C.F. 401975/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 850 mp-COMUNA FOENI
- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 402585/Foeni, nr. 100b Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 402585-C1-U2- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 1-proprietar BAHRI CONSTANTIN
- teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U2, AP.2, fără aducerea de beneficii economice

2. C.F. 401974/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 846 mp-COMUNA FOENI
- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 402585/Foeni, nr. 100b Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 402585-C1-U1- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 1-proprietar LUNGU LEONTINA
- teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U1, AP.1, fără aducerea de beneficii economice

3. C.F. 401973/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 824 mp-COMUNA FOENI
- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 401471/Foeni, nr. 100A Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 401471-C1-U2- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 2-proprietar BONDRĂȘ VENTURIA
- teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 401471-C1-U2, AP.2, fără aducerea de beneficii economice

Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni

Valoare echitabilă

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/3/3	2.200 €	10.900 lei
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/3/2	2.200 €	10.900 lei
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/2/3	2.200 €	10.900 lei
Total				6.600 €	32.700 lei

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

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. 16 / 8 martie 2024 în baza de date a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT												
Imobil												
Identificare scriptică: conform CF						Teren intravilan						
Identificare faptică: conform inspecție						Teren intravilan liber, utilizat ca și grădină, destinație rezidențială conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism nr. 5,6,7/05.03.2024						
Dreptul de proprietate evaluat:						Integral (deplin)						
Amplasare în localitate:						zona periferică						
Denumire cartier:						-						
Vecinătăți:						rezidențiale						
Calitatea vecinătăților:						bună						
Utilizarea actuală:						Teren intravilan – grădină						
CMBU: actuală/viitoare						Teren intravilan construibil						
Caracteristici teren												
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Tip teren	Suprafața (mp)	Tip teren	F. S. acces	Formă	Amenajări	Utilități	construcții extabulare	
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	arabil	850 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F.	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din placi prefabricate	en.el., apă, canalizare	da, 3 c-ți anexe extratabulare, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: bucătărie de vară cu terasă, magazie (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (coccină)	
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	arabil	846 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U1, AP.1	402585/Foeni, nr. 100B Ap.1 și Ap.2	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate și limite de construcții	en.el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: garaj, 2 magazine (depozitare), 3 c-ți pentru adăpost animale	
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	arabil	824 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 401471-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 401471/Foeni, nr. 100A	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și limita construcției	en.el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: magazie (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (coccină)	
Total					2.520 mp							
Autorizație de construire:						Da/Nu			Nu			
Certificat de Urbanism:						Da/Nu			Da nr. 5,6,7/05.03.2024			
Abordări/Metode/Tehnici utilizate								Metoda comparației directe				
Valoare echitabilă estimată												
Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)		Valoare echitabilă estimată (rotunjit)						
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	2.200 €	10.900 lei							
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	2.200 €	10.900 lei							
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	2.200 €	10.900 lei							
Total				6.600 €	32.700 lei							

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de folosință/servitute 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	4
1.8	Data evaluării	5
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	6
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate	8
2	PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	10
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	11
2.5	Date privind impozitele și taxele	17
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	17
3	ANALIZA PIEȚEI	17
3.1	Analiza cererii	18
3.2	Analiza ofertei	18
3.3	Echilibrul pieței	19
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
5	EVALUAREA	22
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
7	Anexe	30
7.1	Oferte si tranzactii teren	30
7.2	Documente ale proprietății	33

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

Identificarea evaluatorului:	<p>Andreiana Alexandra Flavia</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Legitimatie ANEVAR – 18927/2024▪ Asigurare profesională - 10.000 €▪ Adresa evaluatorului - date de corespondență<ul style="list-style-type: none">○ Mun. Timișoara○ Strada: Constructorilor, nr. 38, et.II, ap.25, Jud. Timiș○ Telefon: 0738.841.882○ E-mail: andreiana.flavia@gmail.com
Prestator:	<ul style="list-style-type: none">▪ Andreiana Alexandra Flavia -E.B.I, CUI : 40698116
Certificare	<ul style="list-style-type: none">▪ 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

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 16 / 8 martie 2024 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 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).

1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client	▪ C.L. al COMUNEI FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Adresa clientului	▪ Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș
Destinatarul raportului	▪ C.L. al Comunei Foeni

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului	<ul style="list-style-type: none"> C.L. al Comunei Foeni 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.
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea destinatarului/utilizatorului-în vederea unei posibile tranzacționări – vânzare

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

Proprietate imobiliară: Teren intravilan liber, înscris în C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni, , Nr. Cad. 401975, nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3; nr. cad.401974 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 ;nr.cad. 401973 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3

Descriere:

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Tip teren	Suprafața (mp)	Tip teren	F. S./acces	Formă	Amenajări	Utilități	construcții extabulare
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	arabil	850 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 402585-Foeni, nr. 100B Ap.1 și Ap.2	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din placi prefabricate	en.el., apă, canalizare	da, 3 c-ți anexe extratabulare, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: bucatărie de vară cu terasă, magazie (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (cocină)
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	arabil	846 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U1, AP.1		regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate și limita de construcții	en.el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: garaj, 2 magazine (depozitare), 3 c-ți pentru adăpost animale
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	arabil	824 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 401471-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 401471-Foeni, nr. 100A	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și limita construcției	en.el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: magazine (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (cocină)
Total					2.520 mp						

- CMBU actuală și/sau viitoare: teren liber pretabil dezvoltare -destinație conform C.U. nr. 5,6,7/05.03.2024-rezidențial

Adresa proprietății:

- Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș-zonă periferică

Proprietar:

COMUNA FOENI

Dreptul de proprietate evaluat:

- Ținând cont de condițiile fizice ale proprietății și înscrierile drepturilor reale înscrise în C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni, , nr. Top/cad: Nr. Cad. 401975, nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3; nr. cad.401974 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 ;nr.cad. 401973 nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3
- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de folosință/servitute pe durata existenței construcției.*

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

1. C.F. 401975/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 850 mp-COMUNA FOENI
- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 402585/Foeni, nr. 100b Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 402585-C1-U2- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 1-proprietar BAHRI CONSTANTIN

teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U2, AP.2, fără aducerea de beneficia economice

2. C.F. 401974/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 846 mp-COMUNA FOENI
- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 402585/Foeni, nr. 100b Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 402585-C1-U1- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 1-proprietar LUNGU LEONTINA
- teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U1, AP.1, fără aducerea de beneficia economice

3. C.F. 401973/Foeni Teren intravilan

- 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobandit anterior prin

UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 824 mp-COMUNA FOENI

- drept de servitute de trecere cu pasul și auto în înscris în C.F. 401471/Foeni, nr. 100A Ap.1 și Ap.2

Construcție

- 401471-C1-U2- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin cumpărare, cota actuală 1/1 asupra Ap.nr. 2-proprietar BONDRĂȘ VENTURIA
teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 401471-C1-U2, AP.2, fără aducerea de beneficia economice

Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni (Dreptul Proprietarului asupra terenului, grevat de drept de trecere):

Valoare echitabilă

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de folosință/servitute 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 extraselor de carte funciară, eliberat conform cererii 56905/29.02.2024, puse 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 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. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
- 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:**
- 8 martie 2024
- Data inspecției :**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 / 2024 în prezența reprezentantului proprietarului Dna 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 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni,
 - Extras C.F. 402585/Foeni, 402585-C1-U1/Foeni; 402585-C1-U2/Foeni
 - Extras C.F. 401471/Foeni, 401471-C1-U2/Foeni
 - Certificat de Urbanism nr. 5,6,7/05.03.2024
 - Certificate de atestare fiscal Apartamente.
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI nr. 207165;210341;207134 /2018
 - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului 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; www.olx.ro; www.storia.ro; 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;
- Previziunile, 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.
- Construcțiile anexe identificate cu ocazia inspecției, neintabulate, nu fac obiectul prezentei evaluări.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	construcții extatabulare
1	401975/Foeni	401975	da, 3 c-ții anexe extratabulare, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: bucătărie de vară cu terasă, magazie (depozitare), c-ție pentru adăpost animale (cocină)
2	401974/Foeni	401974	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: garaj, 2 magazine (depozitare), 3 c-ții pentru adăpost animale
3	401973/Foeni	401973	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: magazie (depozitare), c-ție pentru adăpost animale (cocină)

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu sunt

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; Prezentă 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 prestațiilor 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 Cadru general (IVS Cadru 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

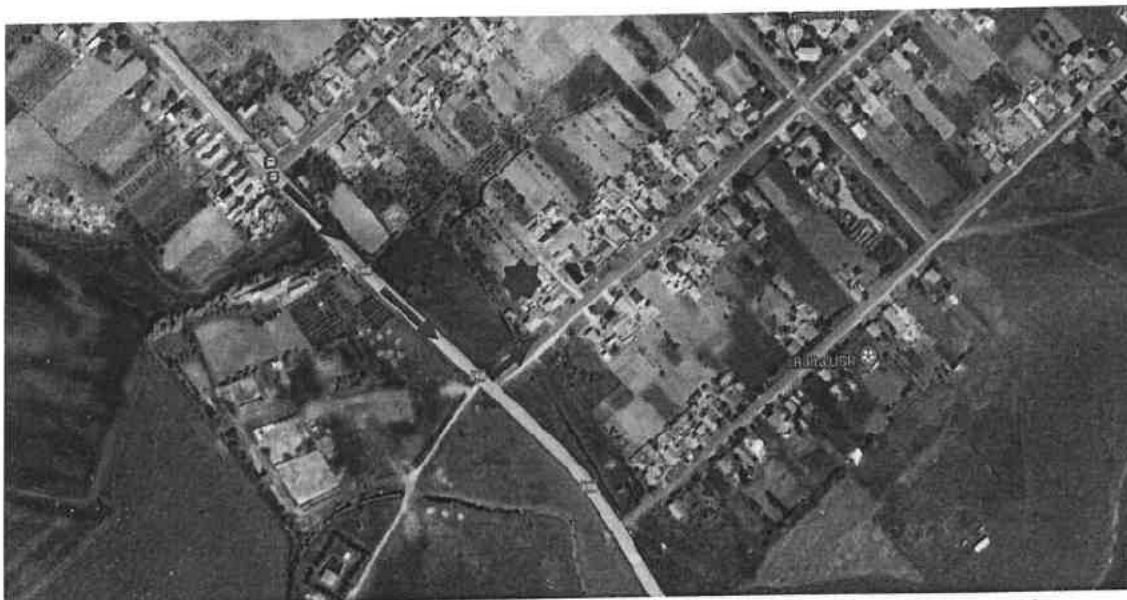
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.
- Nu au fost

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea:**Acces:**

- *Accesul la imobil se face astfel: stânga de pe 59B-sens de mers spre Cruceni, pe str. fără nume, apoi la cca. 80 m pe partea stângă se află imobilele evaluate. C.F. 401975/Foeni și C.F. 401974/Foeni are intabulat în Carte 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1, iar C.F. 401973/Foeni are intabulat în Carte Funciară Nr. 401471 Foeni Drept de servitute de trecere cu pasul și auto pe o suprafață de 49mp (L=12,36m, l=4,00m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3 și asupra 54mp (L=13,64m, l=4,00m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/ asupra imobil de sub A1*



- Proprietatea evaluată « Teren intravilan liber » este identificată în extrasul C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni, .
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan liber* este situată în Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș-zonă periferică, această adresă se află în zona periferică a localității, -

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan liber”, construibil, nr. cadastral/nr. topografic: Nr. Cad. 401975, nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3; nr. cad. 401974 nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 ;nr. cad. 401973 nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3 cuprins în extrasul de carte funciară C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni, ;
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale:
- **C.F. 401975/Foeni Teren intravilan nr. 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobândit**

- anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 850 mp-COMUNA FOENI
- **C.F. 401974/Foeni Teren intravilan nr. 29938 / 30/08/2005** - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobândit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 846 mp-COMUNA FOENI
 - **C.F. 401973/Foeni Teren intravilan nr. 29938 / 30/08/2005** - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobândit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 824 mp-COMUNA FOENI
 - dreptul de proprietate aparține: COMUNA FOENI iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietatea, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipoieza:

- 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 nonimobiliară, 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-zonă periferică, 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 preponderent rezidențială

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate terenuri libere, proprietăți rezidențiale;
- 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: *existentă; 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-zonă periferică.
- 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%-50%;*
- Infrastructură: *bună;*
- Economia zonei: *în stagnare;*
- Șomaj: *stagnare;*

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcelă de teren înscrisă în C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni, , Nr. Cad. 401975, nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3; nr. cad. 401974 nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 ;nr. cad. 401973 nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3 în

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Tip teren	Suprafața (mp)	Tip teren	F.S./acces	Formă	Amenajări	Utilități	construcții extatabulare
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	arabil	850 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F.	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din plăci prefabricate	en. el., apă, canalizare	da, 3 c-ți anexe extratabulare, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: bucatărie de vară cu terasă, magazie (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (cocină)
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	arabil	846 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 402585-C1-U1, AP.1	402585/Foeni, nr. 100B Ap.1 și Ap.2	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa, gard din plăci prefabricate și limite de construcții	en. el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: garaj, 2 magazine (depozitare), 3 c-ți pentru adăpost animale
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	arabil	824 mp	teren utilizat ca și grădină de către proprietarul înscris în C.F. 401471-C1-U2, AP.2	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 401471/Foeni, nr. 100A	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și limita construcției	en. el., apă, canalizare	da, care nu au fost luate în considerare pentru estimarea valorii: magazie (depozitare), c-țe pentru adăpost animale (cocină)
Total					2.520 mp						

Tipul:

- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin; și drept de servitute de trecere înscris în Carte Funciară Nr. 402585 Foeni și Carte Funciară Nr. 401471 Foeni

Amenajări:

- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
- Împrejmuit
- 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.
- Conf. C.U.

Regim economic:**Vecinătăți:**

- Proprietăți private rezidențiale, 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 servituti 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.

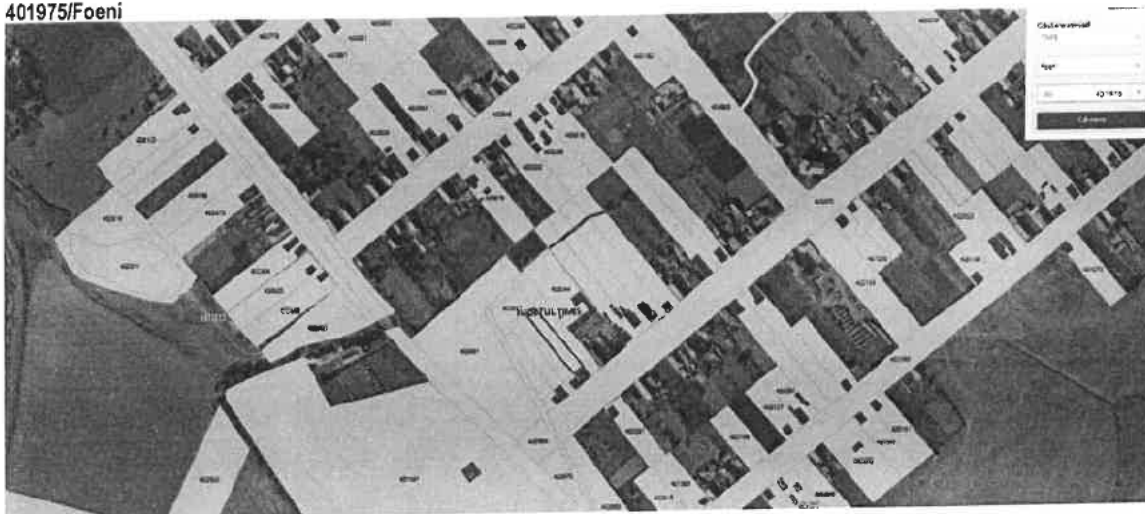
Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
- Patrimoniu 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.*

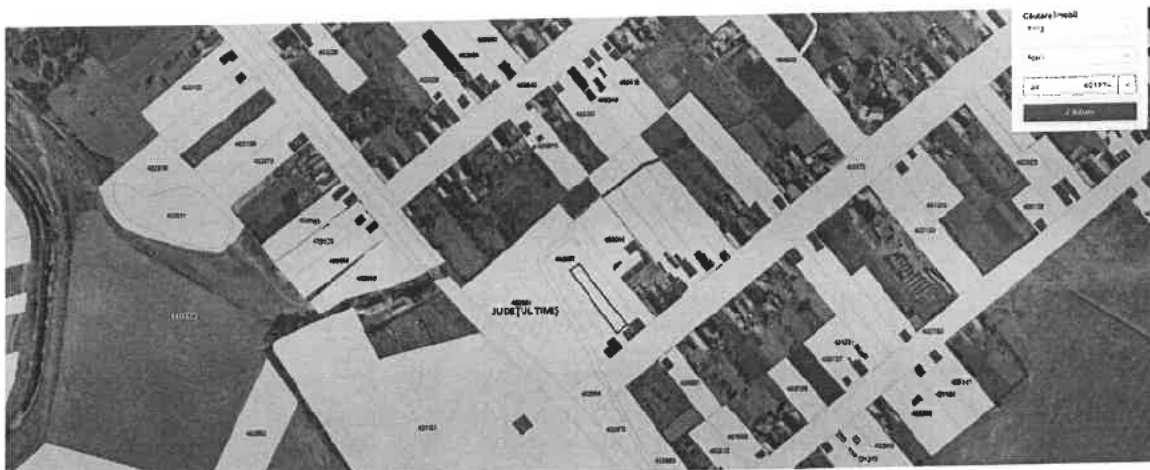
Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:

Sursă A.N.C.P.I.

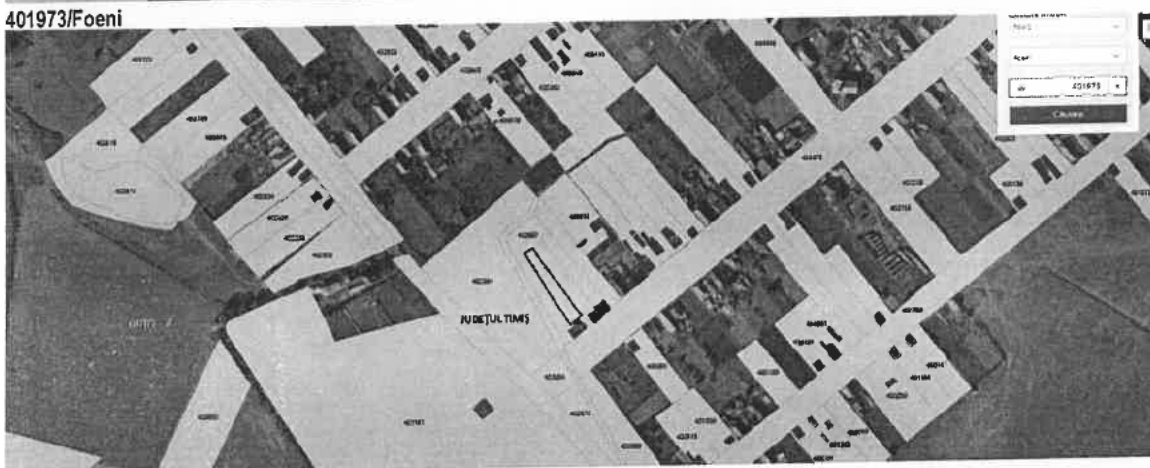
401975/Foeni



401974/Foeni

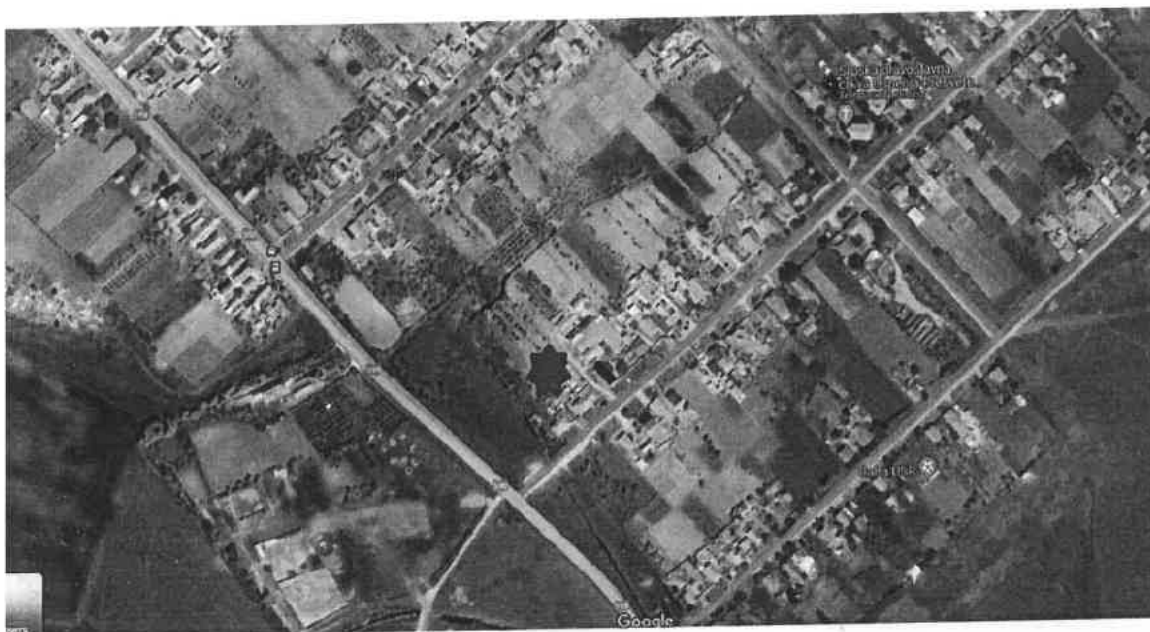


401973/Foeni

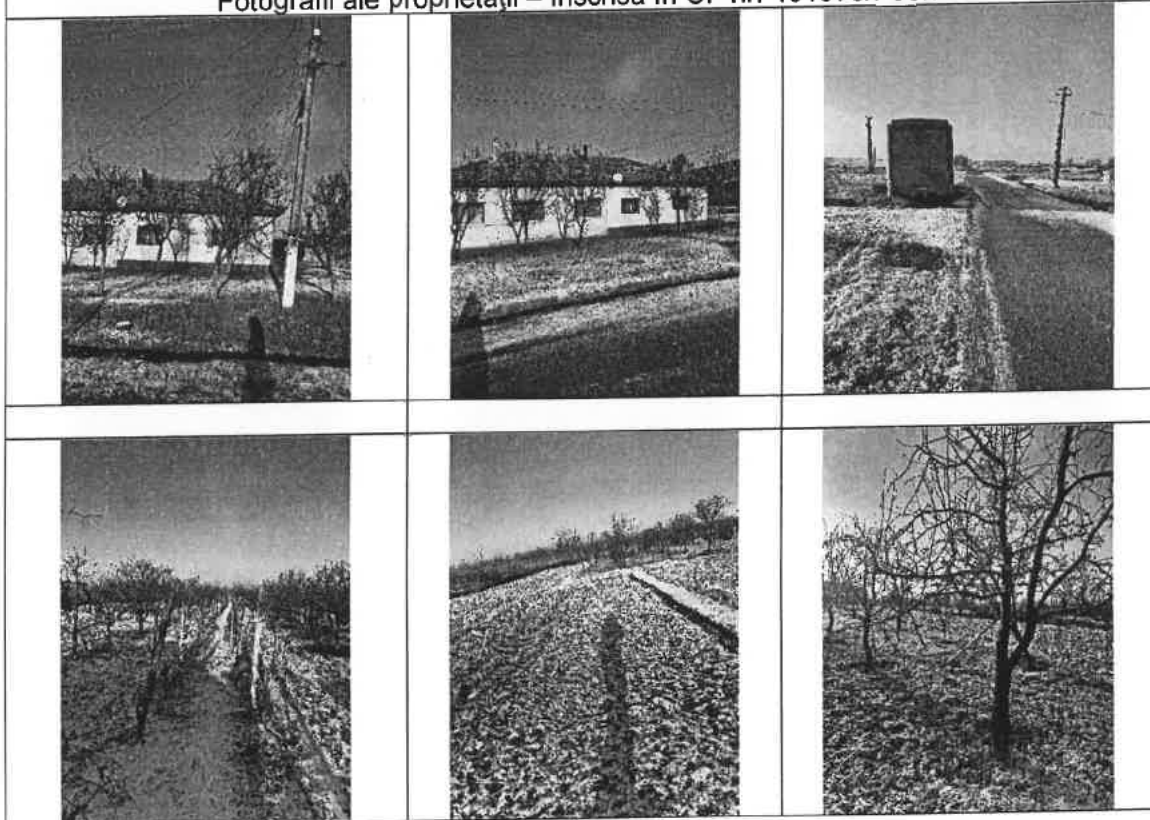














Sursă google maps:















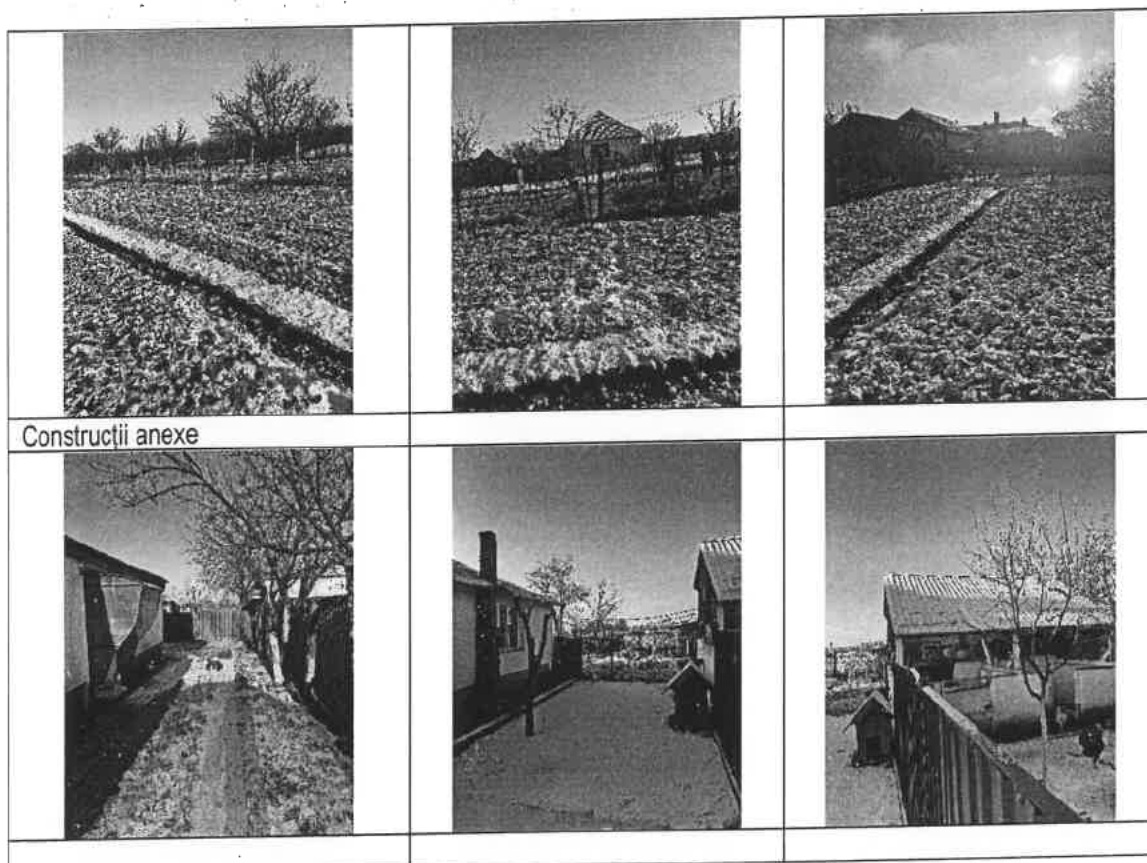


Fotografii ale proprietății – înscrisă în CF nr. 401975/Foeni



		
Construcții anexe:		
		
Fotografii ale proprietății – înscrisă în CF nr. 401974/Foeni		
		
		

		
Construcții anexe		
		
Fotografii ale proprietății – înscrisă în CF nr. 401973/Foeni		
		
		



Construcții anexe

2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
- În conformitate cu prevederile HCL;

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

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 PIETEI

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății,
identificarea pieței
proprietății subiect:
Arealul analizat:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan liber*, piață locală, amplasată în zona periferică a localității, cartier -.
- Zona de amplasare a proprietății, zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare și localități dezvoltate similar d.p.d.v. economico-social.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță 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 ¹	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor ²	<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:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Costuri de construire	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
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

¹ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

² Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

d. Condițiile sociale favorabile neinfluentabile dezavantajoase
 Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil
 Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie 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 intravilane construibile*;
 - 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*

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	Piață activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
Da	„Echilibru relativ” <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	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <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	Piață a vânzătorului <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 Scăzut „Echilibru relativ” Peste ofertă
 Nivelul ofertei Scăzut „Echilibru relativ” Peste cerere
 Val. de piață a prop. similare în zonă În creștere „Echilibru relativ” În scădere
 Perioada de marketabilitate < 6 luni 6 -12 luni >12 luni
 Lichiditate Mică Medie Mare
 Interes la cumpărare Mare Mediu Mic
 Interes la închiriere Mare Mediu 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 pomire 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 creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

UTILIZARE ACTUALĂ: teren liber, utilizat ca și grădină, parțial construit cu construcții anexe, neintabulate în C.F. Specificații C.U.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: CF nr. 401973, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad top 401973 și arabil intravilan cu St= 824 mp.
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

În imediata apropiere a terenului subiect sunt localizate atât proprietăți rezidențiale compuse din clădiri unifamiliale P, P+M, P+1E, dar și terenuri libere pentru dezvoltare rezidențială.

- 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.

Conform specificațiilor din C.U.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU-republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr. I (pentru locuințe), ale Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2.00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Concluziile analizei sunt următoarele:

- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (familli care doresc să-și edifice o locuință);
- dezvoltarea ideală este o clădire cu regim de înălțime maxim: P/ P+M/P+1E;
- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială unifamilială;

- utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt dezvoltarea pentru Zonă rezidențială

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

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

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

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări rezidențiale și mixte (rezidențial/comercial/producție nepoluantă) din aria de piață definită, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

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 m² până la 500 m², 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/ servitute pe durata existenței construcției.
- Se cere să se evalueze valoarea terenului ținând cont de sarcinile asupra acestuia (drept de folosință/servitute), 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 prețului care este iust 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/servitute 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/sau conform înscrierilor din Cartea funciară;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului/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 50 de ani (DNF a clădirii existente-conf. constatare inspecție).

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

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin piață.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor *proprietăți* identice sau asemănătoare cu *proprietatea* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra *valorii*. Premisa importantă a abordării este aceea că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile

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, credibile³.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

³ Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Unități și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Preț vânzare / ofertare - total		24.999 €	34.356 €	25.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		8,82 €/mp	11,94 €/mp	17,24 €/mp	
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție	Tranzacție	Tranzacție nepărtinitoare	
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara	
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	Com. Foeni, sat Cruceni	Loc. Sânmartinu Sârbesc, Nr. 22B, Jud. Timiș	Loc. Giulvăz	
Caracteristici fizice	Suprafața totală teren:	între 824 mp și 850 mp	2.835 m.p.	2.878 m.p.	1.450 m.p.
	Forma:	neregulată / constructibil	regulată / constructibil 2 f.s.	regulată / constructibil ~ 39,0 ml	regulată / constructibil ~ 19,0 ml
		fără-servitute de trecere cu pasul și auto înscrisă în C.F.			
	Front stradal - aprox:				
	Raport front / adâncime:	0	8/16	4/16	
	Topografie:	plan	plan	plan	
Utilități	Energie electrică (distanțe):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
	Apă (distanțe):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
	Canalizare / fosa septică (distanțe):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
	Gaz metan (distanțe):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Zonarea	rezidențial	similar	similar	similar	

Grila de calcul se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	Com. Foeni, sat Cruceni	Loc. Sânmartinu Sârbesc, Nr. 22B, Jud. Timiș	Loc. Giulvăz
Suprafața	între 824 mp și 850 mp	2.835 m.p.	2.878 m.p.	1.450 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		24.999 €	34.356 €	25.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		8,82 €/mp	11,94 €/mp	17,24 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% -0,9 €	-10% -1,2 €	-10% -1,7 €
Preț de vânzare ajustat		8,0 €	10,8 €	15,5 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție	Tranzacție	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	Com. Foeni, sat Cruceni	Loc. Sânmartinu Sârbesc, Nr. 22B, Jud. Timiș	Loc. Giulvăz
Ajustare (%) / total		5% 0,40 €	-15% -1,8 €	-30% -4,7 €
Preț ajustat Localizare		8,40 €/mp	9,14 €/mp	10,86 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a. Mărime (dimensiune) și formă	Între 824 mp și 850 mp	2835 mp / regulata / 10,0% 0,84 €	2878 mp / regulata / 10,0% 0,9 €	1450 mp / regulata / 3% 0,3 €
Ajustare (%) / total				
b. Front stradal / raport front adâncime	fără-servitute de trecere cu pasul și auto înscrisă în C.F.	2 f.s.	~ 39 ml 8/16	~ 19 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c. Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență branșament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		9,24 €/mp	10,05 €/mp	11,19 €/mp
10. Zonarea	rezidențial	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat Utilizare		9,24 €/mp	10,05 €/mp	11,19 €/mp
Preț ajustat (rotund)		9,0 €/mp	10,0 €/mp	11,0 €/mp
Ajustare netă (%) / total		16% 1,2 €	-7% -0,7 €	-28% -4,3 €
Ajustare totală brută		€ 1,24	€ 2,53	€ 4,98
Ajustare brută procentuala		16%	24%	32%
Număr ajustări negative		0	1	1
Număr ajustări pozitive		2	1	1
Total număr ajustări		2	2	2
Suprafața	între 824 mp și 850 mp	Opinie unitara	9,0 €/mp	
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9699 lei	la data de	4-mar.-24	

Explicarea ajustărilor:				
Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.				
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite și 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				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)			
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustări			
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile			
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivații ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrangeri privind tranzacția			
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind pregătite pentru vânzare				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Construcții demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectată teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectată contaminanți	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €
Total costuri	0 €	0 €	0 €	
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării			
Localizare	S-au aplicat ajustări negative comparabilelor 2 și 3, fiind amplasate în localități mai bine cotate d.p.d.v. economico-social și ajustare pozitivă comparabilei 1 fiind amplasată într-o localitate mai slab cotate			
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	S-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor. În urma analizei de piață, a rezultat faptul că suprafețele mari de teren sunt oferite la prețuri mai mici, fiind mai greu vandabile.			
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări.			
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.			
Acces	Nu au fost necesare ajustări.			
Utilități	Nu au fost necesare ajustări.			
Energie electrică				
Apă				
Canalizare / fosa septică				
Gaz metan				
Zonarea	Nu au fost necesare ajustări			
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)				

Astfel, pornind de la cele enumerate anterior, valoarea de piață a terenului liber, cu dreptul deplin (absolut) de proprietate de 9 €/mp, evaluatorul a folosit următorul raționament:

1. Terenul este grevat de dreptul real de folosință prin Lege
2. "Normativul P 135" – CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R) prevede o uzură fizică a construcțiilor de locuit din zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal între 70% - 80% în jurul vârstei de 50 ani, uzură când construcția ar trebui demolată și înlocuită.
3. Proprietarul terenului (UAT) reintră în deplin drept asupra terenului, peste cca 50 ani, conform estimării proprii. (stare actuală construcție)
4. Dreptul de folosință ar fi 9 €/mp împărțit la 50 ani = 0,18000 €/mp/an
5. Prin actualizarea sumelor (pe o perioadă de 50 ani) ar rezulta o valoare de 32 €/mp ce ar reveni UAT FOENI după anul 50.

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 = 0,18000 €/mp

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

Perioada	50	ani
V piață teren	9,0 €/mp	
Rata de actualizare	6,6%	
c	4,0%	
g	2,6%	
Valoare rotunjit		2,6 €/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
0,1688555	0,1584	0,148594	0,1393939	0,130763	0,122667	0,115073	0,107948	0,101265	0,094995

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	0,27852
0,089113	0,083596	0,07842	0,073565	0,06901	0,064738	0,06073	0,05697	0,053442	0,050134

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
0,261276	0,245099	0,229924	0,215689	0,202334	0,189807	0,178056	0,167031	0,15669	0,146989
0,04703	0,044118	0,041386	0,038824	0,03642	0,034165	0,03205	0,030066	0,028204	0,026458

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
0,137888	0,129351	0,121342	0,11383	0,106782	0,100171	0,093969	0,088151	0,082693	0,077573
0,02482	0,023283	0,021842	0,020489	0,019221	0,018031	0,016914	0,015867	0,014885	0,013963

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
0,07277	0,068265	0,064038	0,060074	0,056354	0,052865	0,049592	0,046522	0,043641	0,040939239
0,013099	0,012288	0,011527	0,010813	0,010144	0,009516	0,008927	0,008374	0,007855	0,007369063

Σ (cash actualizat)

Valoare rotunjit	2,6 €/mp
------------------	----------

Nr. Crt	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (€/mp)
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/3/3	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/3/2	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/ 1/1/a/1/2/3	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
Total				6.600 €	32.700 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

Nr. Cr.	Nr. CF	Nr. cad.	Nr. lop.	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (rotunjit)	Valoare echitabilă estimată (€/mp)
1	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
2	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
3	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	2.200 €	10.900 lei	2,6 €/mp
Total				6.600 €	32.700 lei	

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Andreiana Alexandra Flavia

Andreiana Alexandra Flavia – E.B.I.

7 Anexe

7.1 Oferte si tranzactii teren

(Oferte verificate telefonic /Interviu)

COMPARABILA 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-2835-mp-2-fronturi-stradale-cruceni-comuna-foeni/394f7975fe7173f4ef471i5ei4d8e5fd.html>

Teren intravilan 2835 mp, 2 fronturi stradale, Cruceeni comuna Foeni **24 990 EUR**

Timis, Foeni [Vezi pe harta](#)



0373760382

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

Comparteați anunțul

Fă o ofertă

Vizualizări: 59

Raportează

Emanuel Hategan
Vezi toate anunțurile
[De Urmărit](#)

EXCELENT - 3 ani
Cei mai mulți utilizatori ai descrierilor au dat cu acest anunț un rating

Specificații

Suprafata terenului	2635,0 m ²	Front stradal	40
Numar fronturi	2		

Descriere

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Cruceeni, zona Sud-Est.

FOXFORT propune teren intravilan pretabil constructii de vanzare in localitatea Cruceeni, zona Sud-Est, comuna Foeni, judetul Timis, avand o suprafata de 2835 mp, numar fronturi 2 si deschiderea de 40 ml la strada. Utilitati: curent electric, apa de la retea, put forat, telecomunicatii in zona. Zona linistita, excelent pentru constructie casa de locuit sau de vacanta, sau chiar pentru o afacere.

Pretul este de 24.990€ COMISION 0%.

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar.

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial FOXFORT: foxfort.ro. Sediul agentiei: Strada Mures, Nr. 39A, Timisoara, Timis. Mai multe detalii la telefon: 0374.069.727

ID Intern: V5800

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0373760382



COMISION 0%

EXCLUSIVITATE

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sanmartinu-sarbesc-IDhSQqc.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

INDIRA
10 Octombrie 2019
Activitate 2019-2024

Tribunale mesaj

076 468 3199

Ma multe anunturi de acest tip vandator >

LOCALITATE

Sanmartinu Sarbesc, Timis

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Foto de 01 februarie 2024

Teren intravilan Sanmartinu Sarbesc

34 356 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2.878 m² Extravilan / Intravilan, Intravilan

Publicitate

Calculaaza rata

DESCRIERE

Teren intravilan la vesie din Sanmartinu Sarbesc, inspre Sanmartinu Maghiar

30 km cile Timisoara

Suprafata 2878 m²

Pret 12 € m² negociabil

Există și posibilitatea de dezmembrare în 2 părți a câte 1438 m² pentru cine dorește teren cu suprafața mai mică!

ID: 2542/9936

Visualizare 1/4

Raportare



COMPARABILA3

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhSFBR.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 19 februarie 2024

PRIVAT



Vargatu Andrei

Pe OLX din decembrie 2023
Anul de înregistrare: 2023

Trimite mesaj

☎ 077 532 1048

Mai multe anunțuri de acest tip vânzător >

LOCALITATE

📍 GIUVĂZ, Timis



Vand teren intravilan

25 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1 450 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Publicitate

(P) Calculează rata

DESCRIERE

Vand teren intravilan, înscris în C.F. 404851 (curți construite) în loc. Giuvaz, Jud. Timis, la 28 km de Timișoara. Terenul se află pe strada principală, la aproximativ 200 m de intrarea în localitate, pe stanga în prima curbă la dreapta, unde dispune de utilități (rețea de apă curentă, electricitate). Suprafața este de 1450 mp. Prețul este de 25000 euro **NEGOCIABILI**

📞 26427575

Vizualizări: 148

🚩 Raportează



7.2 Documente ale proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401973 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3574

Nr. topografic: 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	401973		824	Teren neimpregmuit; Teren intravilan partial impregmuit cu sard de plasa si limita constructiei

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, uzucapiune, dobandit prin UZUCAPIUNE, cota actuala 1/3 1) COMUNA FOENI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3574)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

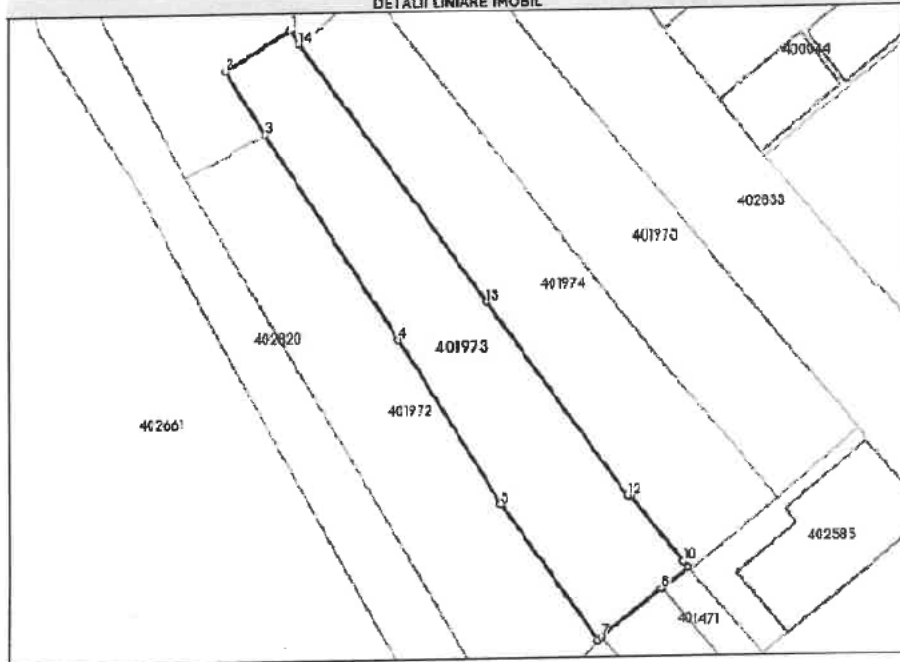
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401973	824	Teren intravilan partial imprejnit cu gard de plasa si limita constructiei

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	824	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	8.628
2	3	8.519
3	4	27.684
4	5	22.019
5	6	18.998
6	7	0.453

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	8	8.712
8	9	3.762
9	10	0.924
10	11	9.468
11	12	0.356
12	13	27.283
13	14	36.11
14	1	1.942

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,
29/02/2024, 13:56



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401974 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164855282



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3578

Nr. topografic: 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401974	846	Teren neimprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate si limite de constructii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior uzucapiune, dobandit din UZUCAPIUNE, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3578)	A1

C. Partea III. SARCINI .

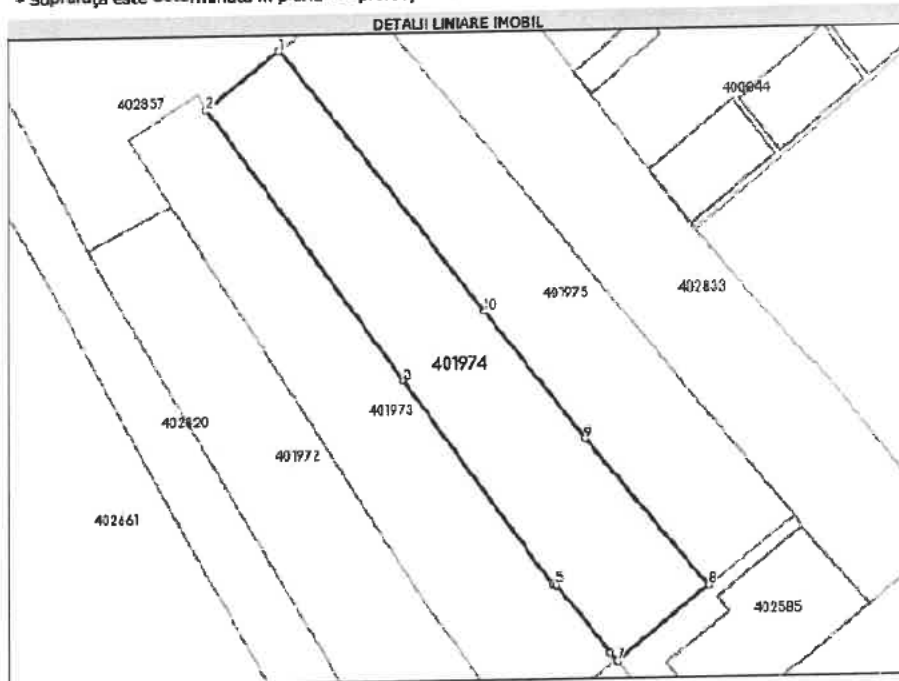
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401974	846	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de piatră, gard din plăci prefabricate și limite de construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	846	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	10.002
2	3	36.11
3	4	27.332
4	5	0.318
5	6	9.468
6	7	1.171

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
7	8	12.659
8	9	20.76
9	10	17.569
10	1	35.74

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 29/02/2024, 13:56



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401975 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare

100164855282



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3579

Nr. topografic: 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	401975	850	Teren neimprejmut; Teren intravilan partial imprejmut cu gard de plasa si gard din placi prefabricate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembreare, anterior uzucapiune, dobandit prin UZUCAPIUNE, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3579)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

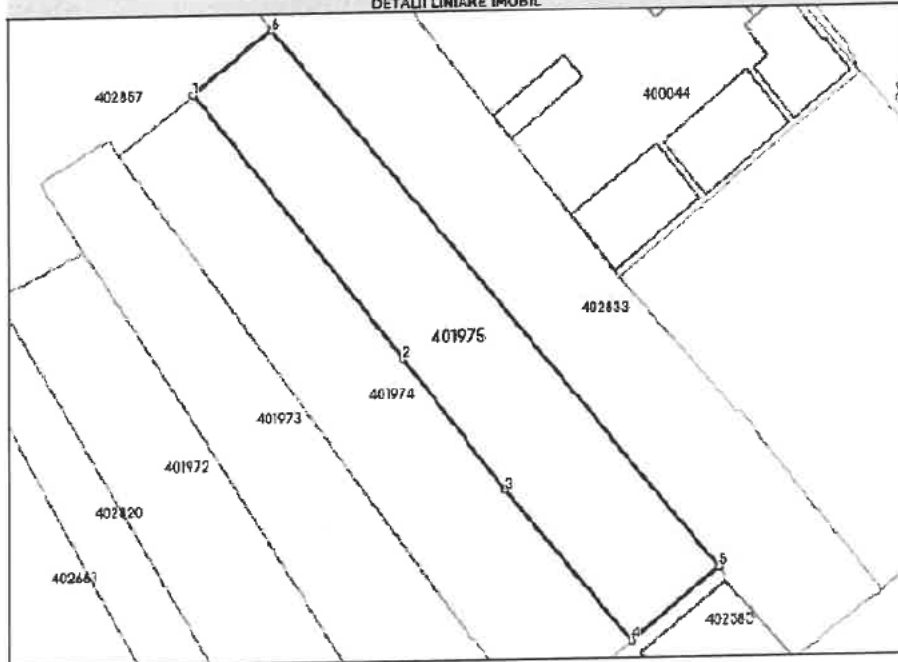
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401975	850	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa si gard din placi prefabricate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	850	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.74
2	3	17.569
3	4	20.76
4	5	11.9
5	6	73.913
6	1	10.622

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
**** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
29/02/2024, 13:56



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402585 Foeni

Nr. cerere	56505
Ziua	25
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3577

Nr. topografic: 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Nr. 100b, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	402585		304	Constructia C1 inscrisa in CF 402585-C1; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard metalic si limite de constructii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. -, din 30/08/2005 emis de -:		
B1	Înțabulare, drept de PROPRIETATE de dezmembrare, edificare nr. 22662/2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI	A1

C. Partea III. SARCINI

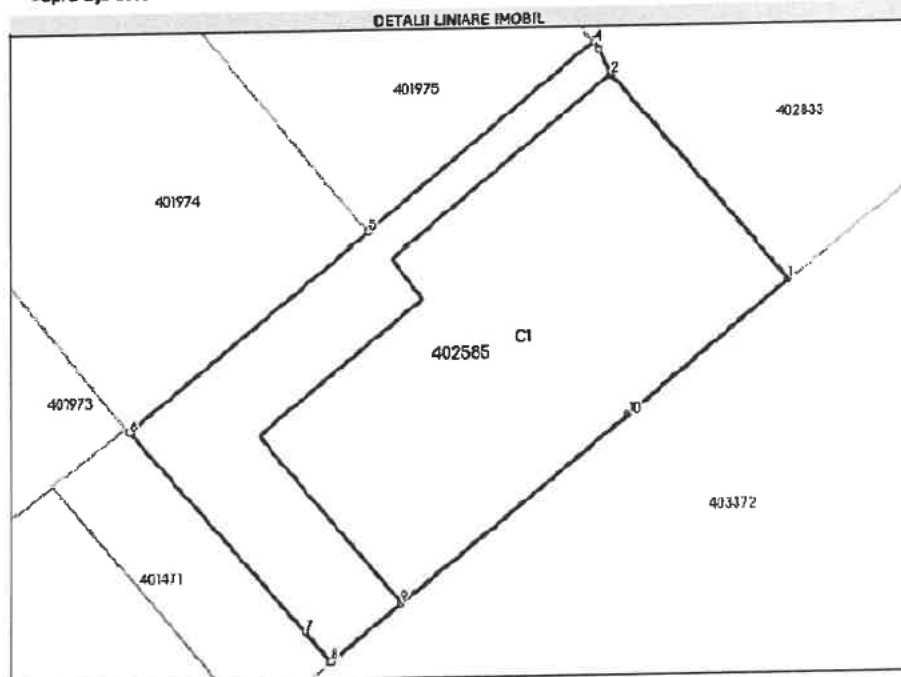
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. -, din 30/08/2005 emis de -:		
C1	Înțabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu pasul si auto pe o suprafata de 49 mp(L-12.36 m, l-4 m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu nr.top 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2 asupra parcelei cu nr. top 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
402585	304	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic și limite de construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	304	-	-	624/b/1, a/2/1 1/1/a/1/3/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.07
2	3	1.12
3	4	0.394
4	5	11.9
5	6	12.659
6	7	10.921

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	8	1.635
8	9	3.671
9	10	11.979
10	1	8.507

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

29/02/2024, 13:56



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401471 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3572

Nr. topografic:624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Nr. 100A, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401471		355	Teren neimprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 401471-C1; Teren intravilan parțial imprejmuit cu gard de plasa, gard metalic și limite de construcții

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 0:		
B1	Întabulare, drept de PROPRIETATE inițial uzucapiune nr. 7002/1939, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3572)	A1

C. Partea III. SARCINI

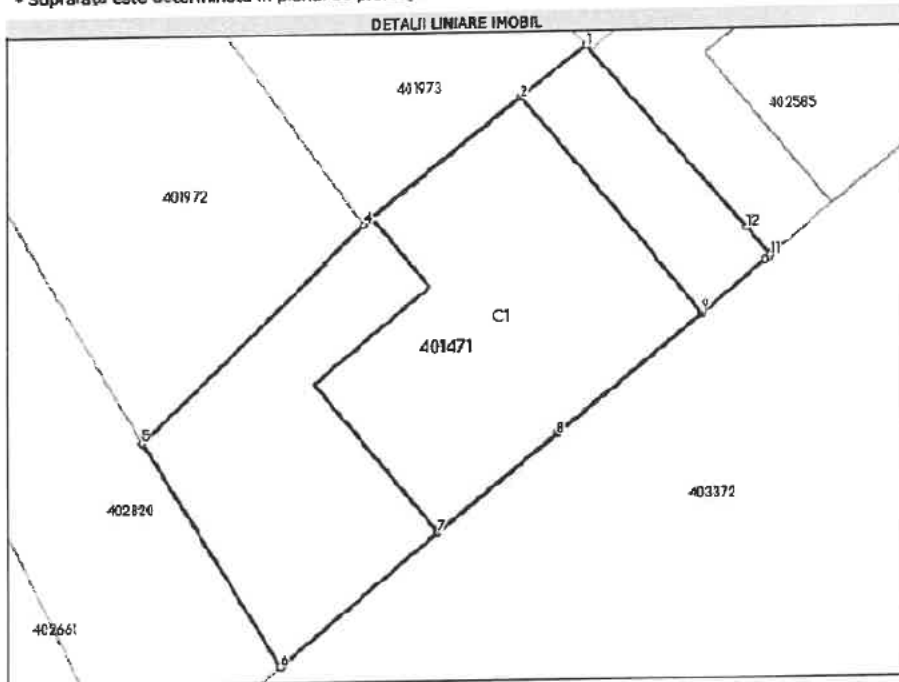
Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0.		
C1	Drept de servitute de trecere cu pasul și auto pe o suprafață de 49mp (L=12,36m, l=4,00m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3 și asupra 54mp(L=13,64m, l=4,00m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/2 asupra imobil de sub A1. OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3572)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
401471	355	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de plasa, gard metalic si limite de constructii

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	355	-	-	624/b/1/a/2/1 1/1/a/1/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (= lm)
1	2	3.762
2	3	8.712
3	4	0.451
4	5	14.146
5	6	12.066
6	7	9.389

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	7.009
8	9	8.589
9	10	3.759
10	11	0.288
11	12	1.637
12	1	11.168

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 **** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 29/02/2024, 13:56

ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Foeni
Loc. Foeni, Nr. 381, Cod poștal 307175
Tel/Fax 0256 413401

Nr. 263 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 07 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI Jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA FOENI prin primar Saveta MOLDOVAN , cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 263 din 05.03.2024 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI , intravilan , , identificat prin CF nr. 401973, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401973 plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții ;
2. Proprietar : COMUNA FOENI prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: CF nr. 401973, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401973 și arabii intravilan cu St= 824 mp .
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996; Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

J. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU-republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (*pentru locuințe*), ale Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2,00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C.-D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ **INFORMARE** ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directivă EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 91/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea analizei planșii și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, învedrarea/nelucidarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.F. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

		Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
SAVETA MOLDOVAN**

**SECRETAR GENERAL UAT,
BUZAS SABIN**

**ARHITECT ȘEF,
LIVIU BUZULICĂ**

Scutit taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Nr. 262 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA FOENI** prin primar **Saveta MOLDOVAN** , cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni, satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 262 din 05.03.2024 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI - intravilan , , identificat prin **CF nr. 401974, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad top 401974** plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții ;
2. Proprietar : **COMUNA FOENI** prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: **CF nr. 401974, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad top 401974** și arabil intravilan cu $S_t = 846$ mp.
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024*;
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU¹ republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (pentru locuințe), ale Legii nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare:

Distanțele față de limitele laterale sunt de MIN 3,00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general; volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C./D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelcadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, controlării opțiunilor publicului și finalizării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarșului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
EVAZETA MOLDOVAN

SECRETAR GENERAL UAT,
BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,
LIVIU BUZULICĂ

Seu și taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Comunei Foeni
Loc. Foeni, Nr. 381, Cod poștal 307175
Tel/Fax 0256 413401

Nr. 261 din 05.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 05 din 05.03.2024

În scopul: „INFORMARE”

localitatea FOENI jud TIMIS

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA FOENI prin primar Saveta MOLDOVAN , cu domiciliul în jud. Timiș, comuna Foeni satul Foeni nr 381 înregistrată Nr. 261 din 05.03.2024 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI , intravilan , , identificat prin CF nr. 401975, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401975 plan de situație și plan de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391/03.03.2011, faza PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

I. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Foeni localitatea Foeni curți construcții ;
2. Proprietar : COMUNA FOENI prin Uzucapiune
3. Servituți: nu este cazul;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: CF nr. 401975, Comuna Foeni , FOENI nr. Cad top 401975 și arabil intravilan cu St= 850 mp .
2. Destinația conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Foeni privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU-republicat, aprobat cu HG nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 114/1996, Anexa nr.1 (pentru locuințe), ale Legii nr 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare;

Distanțele față de limitele laterale: sunt de MIN 2,00 M pentru fațadele cu goluri și de MIN 0,60 M pentru fațadele fără goluri;

Se va respecta specificul arhitecturii locale privind aspectul general: volumetria, raportul plin-gol, materialele, finisajele și paleta cromatică;

POT maxim: 30 %;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în relație cu circulația din afara parcelei, sistematizarea pe verticală;

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construire și organizării execuției lucrărilor (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : „ INFORMARE ”

Certificatul de urbanism nu (îns loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Nu e cazul

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nu încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINTĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR
SAVEA MOLDOVAN**

**SECRETAR GENERAL UAT,
BUZAS SABIN**

**ARHITECT ȘEF,
LIVIU BUZULICĂ**

Scutit taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

COMUNA FOENI
Serviciul Impozite si Taxe
CUI 5517181
IODCP
Nr. 5175 din 23/02/2024

Anexa nr.11
Model 2016 ITL011

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

Că urmare a cererii D-Ju/D-nei **BIGHIU SANDA IRINA**, n5175 23/02/2024
cu domiciliul în **Jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.100/C BL.,sc.,et.,ap.**
legitim(a)prin **,cu CNP 2740129354771**, având calitatea de proprietar
și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorității administrației publice locale
la nr.de rot nominal unic **1146**, se elaste următoarele :
Numele și prenumele : **BIGHIU SANDA IRINA**
CNP : **2740129354771**
Domiciliul : **Jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.100/C**

Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri :
CLADIRI SI TERENURI Total: intravilan=1000 00 mp. Fis: (1)
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.100/C ,bl. ,sc. ,et. ,ap. (1)
Detalii: Zona A, rangul 4, nr. CF. 402585-C1, 402585, 401974, nr. TOP. 624/b/1n/2/1/1/1/n/1/3/1/1, 402586, 401974 din anul: 1970 (1)
Val impozabila: Rez. 58752, Nerez. 0 lei, suprafețe :
-clădiri (beton/cădre b., cărămizi, alte mat. , fara inst.) , Sup. rezidențiale
S.C.=94.00 mp, val. imp.=58827.50 lei.(an:1970)
-construcții anexe (beton/cădre b., cărămizi, alte mat. , fara inst.) , Sup. rezidențiale
S.C.=39.00 mp, val. imp.=10124.40 lei.(an:2000)
Teren aferent: impozit total/teren 108 00 lei, curți/construcții:1000.00mp, din care: cu construcții 133 mp și curți 857 mp. (1)

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

Denumirea creanței bugetare	Ramasita	Curent	Majorari	Total
Impozit clădiri PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa auto PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit agricol PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Total restant	0.00	0.00	0.00	0.00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la comunicarea datei decesului, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor 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 a 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. (6) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

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

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii

PRIMAR,
Moldovan Saveta

REFERENT,
BIGHIU SANDA IRINA

Casier
Szeider Lorincz Laura

COMUNA FOENI
Serviciul Impozite si Taxe
CUI 5617161
IODCP
Nr. 6173

din 23/02/2024

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-lui/D-nei **BONDRAS VETURIA**, n6173 23/02/2024
cu domiciliul in **Jud.TIMIS,loc.FOENI,str.,nr.100/B BL.,sc.,et.,ap.**
legitimat(a)prin **TZ 081055**, cu CNP **2630706350108**, avand calitatea de proprietar
si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale
la nr.de rol nominal unic **1192**, se atesta urmatoarele:
Numele si prenumele: **BONDRAS VETURIA**
CNP: **2630706350108**
Domiciliul: **Jud.TIMIS,loc.FOENI,str.,nr.100/B**

Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

CLADIRI SI TERENURI Total: Intravilan=1000.00 mp. File
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.100/B ,bl. ,sc. ,et. ,ap. (2)
Detalii: Zona:A,rangul:4, nr.CF 401471-C1-U2 401471, 401973,nr.TOP 624/b1/a/2/1/1/1/a/1/2/1/1. 401471 din anul 1952 (2)
Val.impozabila: Rez. 44562, Nerez. 0 lei, suprafata:
-cladin (beton/cadre b.,caramida,alte mat. , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=59.00 mp, val. imp.=36798.30 lei (an.1952)
-constructii anexe (beton/cadre b.,caramida,alte mat. , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=16.00 mp, val. imp.=4672.90 lei (an.2015)
-constructii anexe (lemn,caramida nearsa,valetuci,piatra naturala , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=28.00 mp, val. imp.=3110.80 lei (an.2014)
Teren aferent: Impozit total/Teren 108.00 lei, curti/construcii:1000.00mp, din care: cu constructii 108 mp si curti 895 mp. (2)

La data de intai a lunii urmatoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală,figureaza in evidentele compartimentului
fiscal 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	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Total restant	0.00	0.00	0.00	0.00

In cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până
la comunicarea datei decesului, iar notarul are obligatia înscrisa în certificatul de moștenitor a debitorilor ca 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 delorează 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 aceasta calitate

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

PRIMAR,
Moldovan Saveta

REFERENT,
BIGHIU SANDA IRINA

COMUNA FOENI
Serviciul Impozite si Taxe
CUI 5517181
IODCP
Nr. 5174

Anexa nr.11
Model 2016 ITL011

din 23/02/2024

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **BAHRII CONSTANTIN**, n.5174, 23/02/2024
cu domiciliul in **jud.TIMIS,loc.FOENI,atr.,nr.100B BL.,sc.,et.,ap.**
legitim(a)prin **,cu CNP 1670204350313**, avand calitatea de **proprietar**
si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale
la nr.de rol nominal unic **102**, se atesta urmatoarele:
Numele si prenumele : **BAHRII CONSTANTIN**
CNP : **1670204350313**
Domiciliul : **jud.TIMIS,loc.FOENI,atr.,nr.100B**

Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri :

CLADIRI SI TERENURI Total: intravilan=1000.00 mp. Fila:
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.100/D ,bl. ,sc. ,et. ,ap. (2)
Detalii: Zona:A,rangul:4 ,nr.CF.402585-C1-U1, 402585, 401975,rv. TOP.024/b1/a2/1/1/1/a/1/3/1, 402585, 401975 din anul:1970 (2)
Val.impozabila: Rez. 75775; Nerez. 0 lei, suprafele :
-cladiri (beton/cadre b.,caramida,alte met. , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=114.00 mp, val. imp.=71101.80 lei.(an:1970)
-constructii anexe (beton/cadre b.,caramida,alte met. , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=18.00 mp, val. imp.=4672.80 lei.(an:2010)
Teren aferent: impozit total/teren 108.00 lei, curti/constructii:1000.00mp, din care: cu constructii 172 mp si curti 828 mp , (2)
[X] Adresa: loc.FOENI,nr.100/D ,bl. ,sc. ,et. ,ap. (3)
Detalii: Zona:A,rangul:4, din anul:2022 (3)
Val.impozabila: Rez. 10384; Nerez. 0 lei, suprafele :
-constructii anexe (beton/cadre b.,caramida,alte met. , fara inst.) ,Sup. rezidentiale
:S.C.=40.00 mp, val. imp.=10384.00 lei.(an:2022)

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii 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	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa auto PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Total restant	0.00	0.00	0.00	0.00

In cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la comunicarea datei decesului, iar notarul are obligatia înscrierii 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

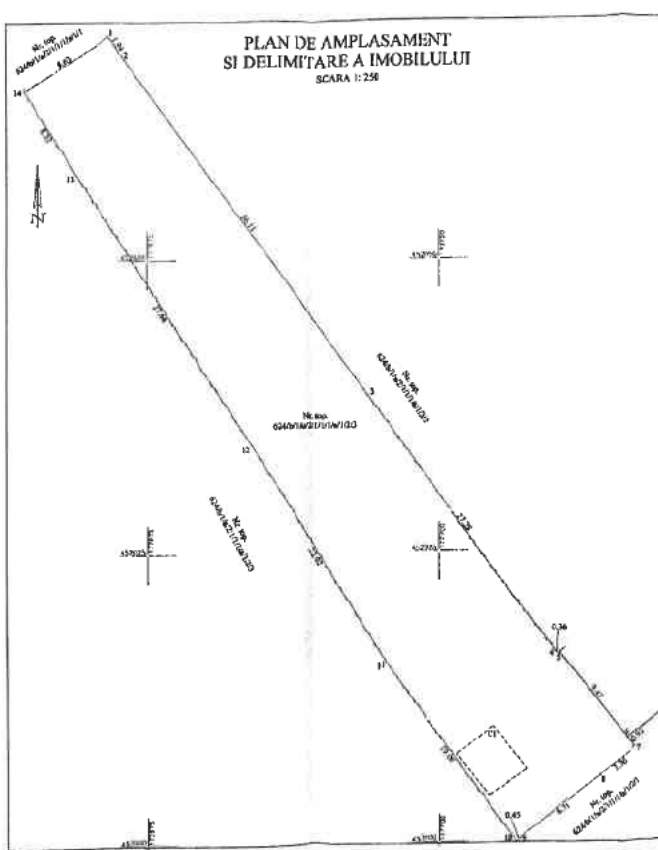
Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității 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. Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii

PRIMAR,
Moldovan Saveta

REFERENT,
BIGHIU.SANDA IRINA



Anexa 1.35 la regulamentul

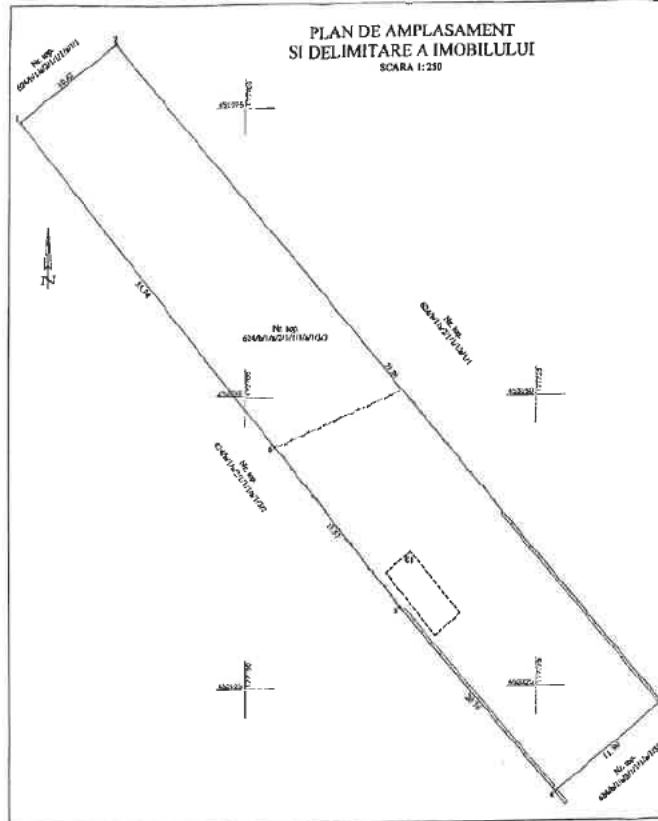
Nr. Inp.	Serviciu la care s-a înscris în imobiliul (mp)	Adresa Imobilului
64636/2020/03/100	134	loc. POBENI, sat. Tâmb
Carte Funciara		Unitatea Administrativă Teritorială (UA T)
40193		PUENI

NOTA - constructia CI prezenta se face conform cu planul de amplasament

A. Date referitoare la teren			
Numar parcelă	Categoria de folosire	Suprafata (mp)	Moștenitor
1	Agri	824	Taruș Ionel Ionel Impozabil cu gard de pământ
Total		824	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata constructii la sol (mp)	Moștenitor
Total			

Suprafata totala constructii a autorizatului = 824 mp
Suprafata din act = 824 mp

<p>Executant Ing. Alina Elena Costache</p> <p>Declarație: Operatiunile descrise în acest proiect sunt realizate în conformitate cu planul de amplasament și cu regulile de urbanism.</p> <p>PROF. AS ING. ALINA ELENA COSTACHE Căminarilor și arhitecților</p> <p>Data: 10.05.2018</p>	<p>Inspector</p> <p>Căminarilor și arhitecților în baza de date teritoriale și cadastrale</p> <p>Stampa BCP</p> <p><i>20165</i></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Anexa 1.35 la regulamentul

Nr. Inp.	Serviciu la care s-a înscris în imobiliul (mp)	Adresa Imobilului
64636/2020/03/100	134	loc. POBENI, sat. Tâmb
Carte Funciara		Unitatea Administrativă Teritorială (UA T)
40193		PUENI

NOTA - constructia CI prezenta se face conform cu planul de amplasament

A. Date referitoare la teren			
Numar parcelă	Categoria de folosire	Suprafata (mp)	Moștenitor
1	Agri	830	Taruș Ionel Ionel Impozabil cu gard de pământ și gard de pământ învecinat
Total		830	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata constructii la sol (mp)	Moștenitor
Total			

Suprafata totala constructii a autorizatului = 830 mp
Suprafata din act = 830 mp

<p>Executant Ing. Alina Elena Costache</p> <p>Declarație: Operatiunile descrise în acest proiect sunt realizate în conformitate cu planul de amplasament și cu regulile de urbanism.</p> <p>PROF. AS ING. ALINA ELENA COSTACHE Căminarilor și arhitecților</p> <p>Data: 10.05.2018</p>	<p>Inspector</p> <p>Căminarilor și arhitecților în baza de date teritoriale și cadastrale</p> <p>Stampa BCP</p> <p><i>21031</i></p> <p>10.05.2018</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Nr. /

MODEL ORIENTATIV 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" – ofertant desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire a contractului;
- "bun" – lot nr. _____, înscris în C.F. nr. _____/Foeni, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan;
- "contract" termenul face referire la prezentul contract de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
- "caiet de sarcini" termenul face referire la caietul de sarcini, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "fișă de date" termenul face referire la fișa de date, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "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 următoarelor documente: Procesul-Verbal de deschidere a ofertelor nr. 1, Procesul-Verbal de analizarea ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare nr. 2, Raportul Licităției nr. anexe la prezentul contract, încheiate cu ocazia susținerii licitației publice deschise cu oferte în plic închis la sediul vânzătorului.



II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului: lot nr. ____, înscris în C.F. nr. _____, nr. Cad. _____, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan, imobil tip _____ (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 al terenului adjudecat în sumă de lei.

Art.3.2. Garanția de participare achitată în sumă de _____, conf. chitanță/O.P. nr. ____/_____

Art.3.3. Modalitatea de efectuare a plății pentru valoarea imobilului: 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, 12 luni

Art.3.4. 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 rezilează/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.3.5. Este posibilă și plata anticipată.

Art.3.6. Cumpărătorul va achita în fiecare an, către bugetul local și taxa/ impozit, 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. În cazul decesului cumpărătorului, moștenitorii legali sau testamentari au dreptul să continue derularea contractului (dacă plata se face eșalonat), 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. (după termenul scadent majorări 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 60 zile lucrătoare, de la finalizarea procedurilor de licitație. (După 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului)

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 prezentul contract în 60 zile lucrătoare, de la finalizarea procedurilor de licitație. (După 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului)

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.

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 atribuirea, 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 Dicastrial, Piața Țepeș 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.



X. ALTE CLAUZE OBLIGATORII:

Art. 10.1. Cumpărătorul este obligat să-și asume pe proprie răspundere exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor, angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii pentru încheierea contractului.

Art. 10.2. În cazul în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract, incompatibile cu noile reglementări, se modifică prin încheierea unui act adițional.

IX. DECLARAȚII

DECLARAȚIE CUMPĂRĂTOR

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că **am citit personal și cu mare atenție conținutul** prezentului contract de vânzare, precum și documentația de atribuire care a stat la baza **înțocmirii** acestuia (caietul de sarcini și fișa de date a procedurii, formulare) 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**, înțeleg faptul că, **acolo unde nu are prevederi exprese, prezentul contract de vânzare se întregește cu condițiile și obligațiile** caietului de sarcini, fișa de date a vânzării, prevederile O.U.G. 57/2019-privind Codul Administrativ- actualizat, legea 287/2009-privind Codul Civil-actualizat, 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., și ale celorlalte legi conexe aplicate în conformitate cu destinația bunului.

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

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că sunt de acord și solicit în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, cu intabularea unui drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, în CF nr./Foeni, nr. Cad..... 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, subscrisea 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 _____ 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

COMUNA FOENI
Prin Primar
Saveta Moldovan

OFERTANT

(denumirea/numele)

Către,

COMUNA FOENI, jud. TIMIȘ

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ

Prin prezenta solicit înscrierea la Licitația Publică deschisă cu oferte în plic închis, privind vânzarea lot nr. _____, înscris în C.F. nr. _____/Foeni, nr.cad. _____, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș – intravilan.

Alăturat atașez:

-
1. Dovada plății taxei obținerii documentației de atribuire;
 2. Dovada plății taxei de participare;
 3. Dovada plății garanției de participare;
 4. 1 PLIC ÎNCHIS

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de **40 (patruzeci) zile**, de la data depunerii ofertei și ea rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(ofertantul) _____,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că îndeplinesc condițiile prevăzute art. 339 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ după cum urmează:

- am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- am depus oferta împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- am îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe Judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de vânzare.
- Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.
- Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)**INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL /DECLARAȚIE PARTICIPARE**

Prin prezenta, ne declarăm interesul de a participa la licitația publică deschisă cu oferte în plic închis privind vânzarea lot nr. _____, înscris în C.F. nr. _____/Foeni, nr.cad _____, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș – intravilan. În acest scop vă comunicăm următoarele informații, pentru a căror corectitudine ne asumăm răspunderea legală:

DATE ACTUALE OFERTANT

1. Denumirea/numele: _____
2. Date identificare ale reprezentantului legal(dacă este cazul) _____
3. Cod Fiscal/C.N.P.: _____
4. Adresa sediului central/Domiciliu: _____
5. Telefon/fax: _____
6. E-mail: _____
7. Certificatul de înmatriculare/inregistrare _____
8. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
8. Cont bancar(restituire garanție): _____
9. Persoană de decizie: _____
10. Alte mențiuni _____

Ne angajăm, ca în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu autoritatea contractantă contractul de vânzare în termenii și condițiile stipulate în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de încheiere a contractului de vânzare, vom fi decazuți din drepturile castigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare.

Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedura, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor, angajamentelor furnizate/facute în cadrul procedurii.

Am luat la cunoștință de prevederile Documentație de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea și contractul de vânzare să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

Ofertant

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

OFERTA FINANCIARĂ

privind vânzarea lot nr. _____, înscris în C.F. nr. _____/Foeni, nr.cad. _____, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș – intravilan.

Examinând documentația de atribuire a contractului de vânzare (caietul de sarcini și fișa de date a procedurii), în calitate de ofertant, **ne oferim** ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire,

să cumpărăm bunul la prețul de: _____

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de **40 (patruzei) zile**, de la data depunerii ofertei și ea rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să încheiem cu autoritatea contractantă contractul de vânzare în termenii și condițiile stipulate în documentația de atribuire.

Data completării

Ofertant

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere – persoane juridice

Subsemnatul (oferantul) _____, reprezentat prin _____
declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate
faptei de fals în acte publice, că

nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un
administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui
aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare,
reglementată prin lege;

nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale
unității administrativ-teritoriale Foeni, jud. Timiș, în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori
nu am plătit prețul, din culpă proprie. (Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea
persoanei respective drept câștigătoare la licitație);

Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări
în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de
vânzare sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de
vânzare

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere – persoane fizice

Subsemnatul(ofertantul) _____

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că

nu am fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale Foeni, jud. Timiș, în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie. (Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație)

Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de vânzare.

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere

Subsemnatul(ofertantul)_____

declar pe propria răspundere că, modalitatea de plată pentru imobilul licitat este:

- integral înainte de data încheierii contractului de vânzare
- rate lunare, pe o durată de:1 an, 12 luni

La data deschiderii ofertelor, în conformitate cu documentele care atestă diponibilitatea bănească, dețin suma de _____, reprezentând _____%, din prețul ofertat.

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere

LOT1, LOT2, LOT3

Subsemnatul(ofertantul)_____

declar pe propria răspundere că, voi utiliza terenul cu destinația :

Pentru producerea de culturi -grădină

Pentru dezvoltare rezidențială -în conformitate cu specificațiile din Certificatul de Urbanism

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)