



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

(PROIECT)  
HOTĂRÂRE  
nr. 4 din 04.02.2025

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

**PRIMARUL comunei Foeni, județul Timiș.**

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 76 din 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 construire;
- dispozițiile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- art. 363, alin. (6) , art. 364 , alin. (1) si (2) din din OUG 57/2019 Codul administrativ

**PRIMARUL COMUNEI FOENI**, conform prevederilor art. 129, art.134 alin. 1 lit. a) coroborate cu disp. art. 133 alin. 1, ale art. 136, art. 139 alin. (3), lit. g) , art. 196, alin.(1) , lit. a) din OUG 57/2019 Codul administrativ,

**PROPUN SPRE APROBARE:**

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



**Art.11.** Se aprobă termenul maxim de 60 zile lucrătoare, de la aprobarea vânzării în ședința de Consiliu Local Foeni, pentru autentificarea prezentului contract.

**Art.12.** Pentru încheierea contractului de vânzare la Notariatul public se delegă doamna Saveta Moldovan, primarul comunei Foeni. Toate taxele notariale privind vânzarea imobilului înscris în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, cad în sarcina cumpărătorului.

**Art.13.** Terenul face parte din Domeniul Privat al comunei Foeni.

**Art.14.** Prezenta se comunică

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

Proiect inițiat de primar Moldovan Saveta



ROMÂNIA  
Județul TIMIȘ  
PRIMARUL COMUNEI FOENI

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

Nr. 76 din 04.02.2025

### REFERAT DE APROBARE

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

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

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

PRIMAR,  
Saveta MOLDOVAN



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. 77 din 04. 02. 2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

Prin Referatul de aprobare nr. 76 din 04.02.2025, Primarul Comunei Foeni, a inițiat Proiectul de hotărâre nr. 4 din 04.02.2025 privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 24.199 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr. 402715/Foeni, nr. Cad.402715, proprietate privată a comunei Foeni, jud. Timiș, către proprietarii construcțiilor edificate CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA.

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

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

Având în vedere raportul de evaluare nr. 18 / 20 martie 2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. care estimează valoarea de piață a imobilului de 120.400 lei;

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

Se aprobă prețul de vânzare de 120.400 lei.

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

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

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

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

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

### *în temeiul dispozițiilor*

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

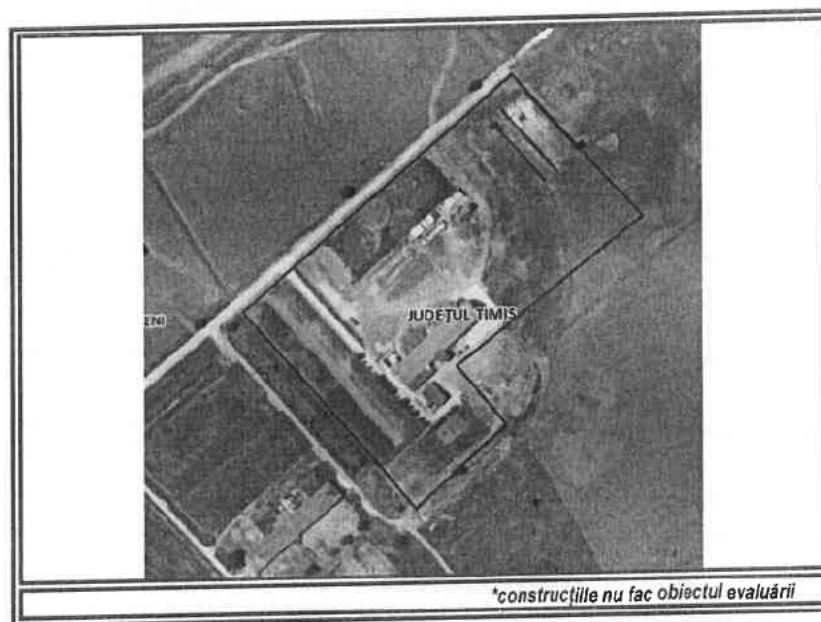
**propunem** Consiliului local al comunei Foeni, spre dezbatere și analiză, proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Întocmit,  
Inspector.

# RAPORT DE EVALUARE

18 / 20 martie 2024

« Teren intravilan »



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

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

**SINTEZA EVALUĂRII**

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

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

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

*Valoarea de piață „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

**Valoarea echitabilă**

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

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

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

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

**C.F. 402715/Foeni**

**Teren intravilan**

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

#### Construcții

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

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

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

Asupra A.1.teren -Nu sunt.

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

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

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

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

- drepturile de folosință cedate pe durata existenței construcției;
- valoarea terminală a terenului la finele 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. 18 / 20 martie 2024 în baza de date a evaluatorului

**CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT****Imobil**

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

**Caracteristici teren**

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

**Caracteristici construcții (amenajări)**



Tip: R;I;C;A etc	Carte Funciară Nr. 402715 Foeni:  1) A1.1: 402715-C1- S. construita la sol:834 mp; Magazie; 2) A1.2: 402715-C2- S. construita la sol:1247 mp; Siloz 3) A1.3: 402715-C3- S. construita la sol:547 mp; Grajd 4) A1.4: 402715-C4- S. construita la sol:38 mp; Birou  Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA  *construcțiile nu fac obiectul evaluării
------------------	---

Abordări/Metode/Tehnici utilizate      Metoda comparației directe

**Valoare echitabilă în cazul tranzacționării către proprietarii construcțiilor  
(CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA)**

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

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

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

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

## Cuprins

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

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

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

**Prestator:**

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

**Certificare**

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

## 1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport /  
Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 18 / 20 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, editia 2022, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

## 1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client

- C.L. Comuna Foeni,

Adresa clientului

- Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș

Destinatarul raportului

- C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA

## 1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- C.L. al Comunei Foeni, jud. Timiș, CHIRICI NICOLAE, CHIRICI SORINA
- 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, către proprietarii construcțiilor identificate în Extrasul de Carte Funciară nr. 402715 Foeni

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

Proprietate imobiliară:

Teren intravilan, înscris în C.F. nr. 402715/ Foeni, nr.cad. 402715

Descriere:

- Teren intravilan în suprafață de 24.199 mp , categoria de folosință Curți construcții .
- CMBU actuală și/sau viitoare teren construit-amenajament agrozootehnic

Adresa proprietății:

- Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș intravilan

Proprietar:

COMUNA FOENI, domeniul privat asupra teren cotă 1/1, respectiv CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA asupra construcțiilor cotă 1/1

Dreptul de proprietate  
evaluat:

- Ținând cont de condițiile fizice ale proprietății înscrise și înscrierile drepturilor reale înscrise în C.F. nr. 402715/ Foeni, nr. Top/cad: nr.cad. 402715 Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de folosință pe durata existenței construcției.*

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

**C.F. 402715/Foeni**

### **Teren intravilan**

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

### **Construcții**

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

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

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

*Asupra A.1.teren-Nu sunt.*

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

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

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

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

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

**Alte mențiuni ale evaluatorului:**

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

### **1.7 Tipul și premisa valorii**

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

- „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
- „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.
- „Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

**Ipoteză:**

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

**Curs de schimb:**

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

**Modalități de plată:**

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

**Premisa valorii:**

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

## 1.8 Data evaluării

**Data predării raportului:**

- 20 martie 2024

**Data inspecției :**

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

**Data de referință a evaluării:**

- 4 martie 2024

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

**Documentarea:**

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

**Restricții:**

- Nu a fost cazul

**1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate****Informații primite de la client / proprietar:**

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

**Informații colectate de evaluator:**

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

**1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative****Ipoteze semnificative:**

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

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

- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu clientul. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

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

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

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

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

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

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

- 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.

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

- Nu au fost utilizate



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

**Restricții:**

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

**Condiții limitative:**

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

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

**Standarde de evaluare:**

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

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

**Reglementări:**

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

## Devieri de la standarde

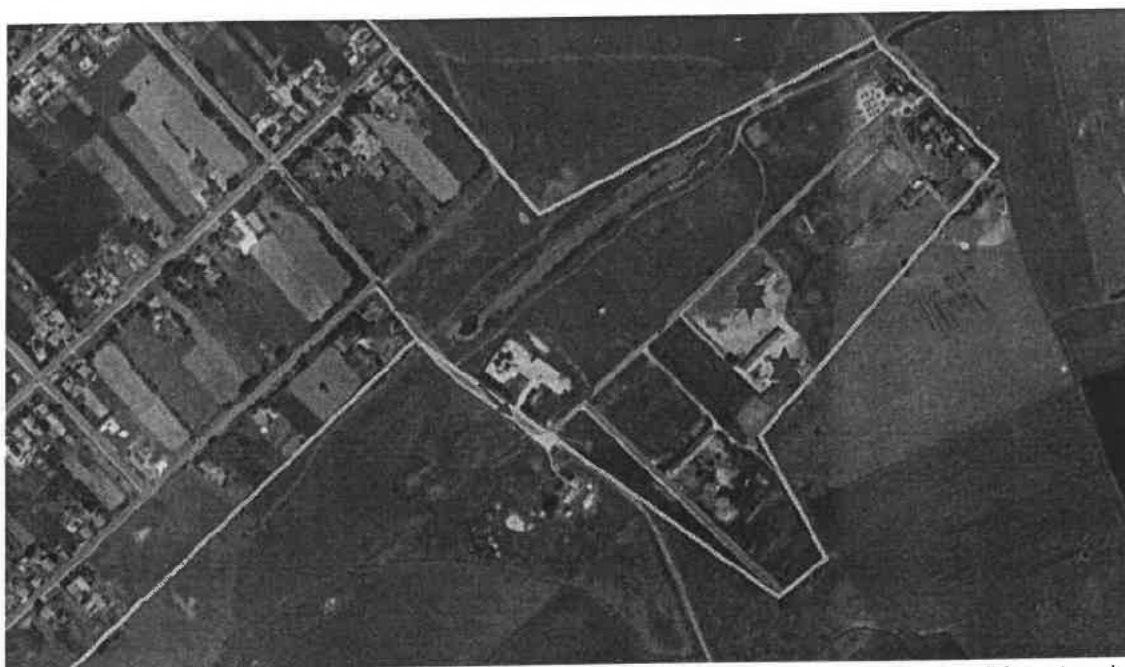
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.
- Nu au fost

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

**Identificarea:**  
**Acces:**

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



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

**Descrierea juridică**

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

**Teren intravilan**

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

**Construcții**

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

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

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

Asupra A.1.teren-Nu sunt

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

**Ipoteza:**

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

## 2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

**Bunuri mobile:**

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente 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 intravilan, zona periferică, -;
- Foeni este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Cruceni și Foeni (reședința)
- Situată în sud-vestul județului Timiș, la granița cu Serbia, localitatea Foeni se află la o distanță de 42,1 km de municipiul Timișoara (pe drumul județean DJ 593) și 39,9 km de orașul Deta. Este traversată de drumul național DN59B Cărpiniș - Deta. Se învecinează la nord cu Iohanisfeld, la nord-est cu Giulvăz și la sud cu Cruceni..
- Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Foeni se ridică la 1.500 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.737 de locuitori.
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă agricolă cu construcții agro-zootehnice și terenuri libere

**Caracterul zonei de amplasare:**

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

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

**Utilități edilitare:**

În zonă se află:

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

**Gradul de poluare orientativ**

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

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

**Concluzii generale privind zona de amplasare**

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

---

## 2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

---

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

**Tipul:**

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

**Amenajări:**

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

**Regim economic:**

- P, P+1, conform c-țiilor existente

**Vecinătăți:**

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

- Proprietăți private agro-zootehnice, terenuri libere.
- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți 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.

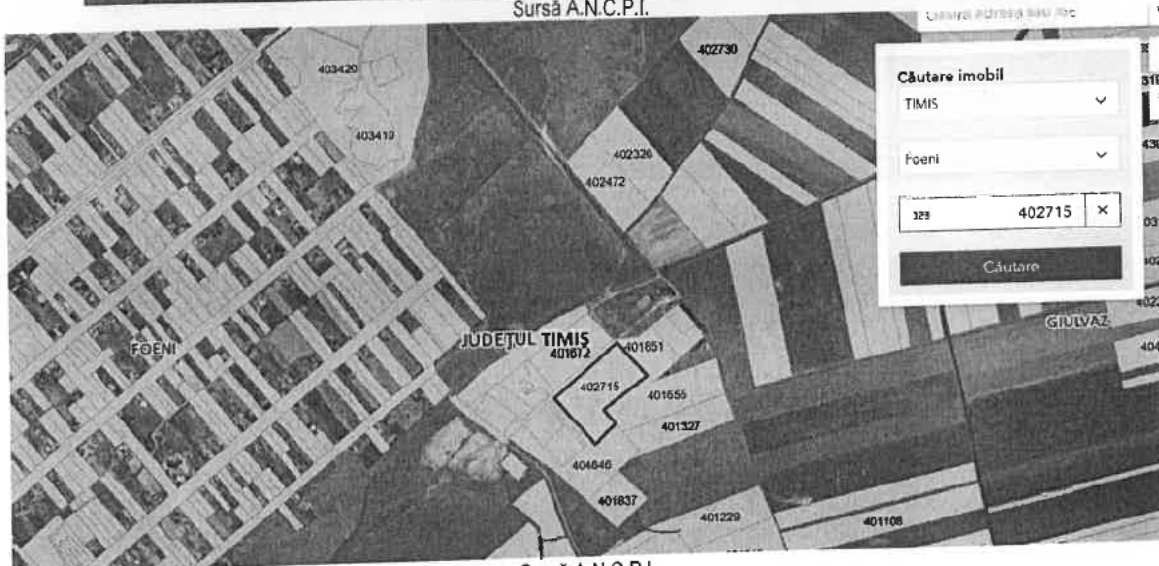
Astfel:

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



Sursă A.N.C.P.I.



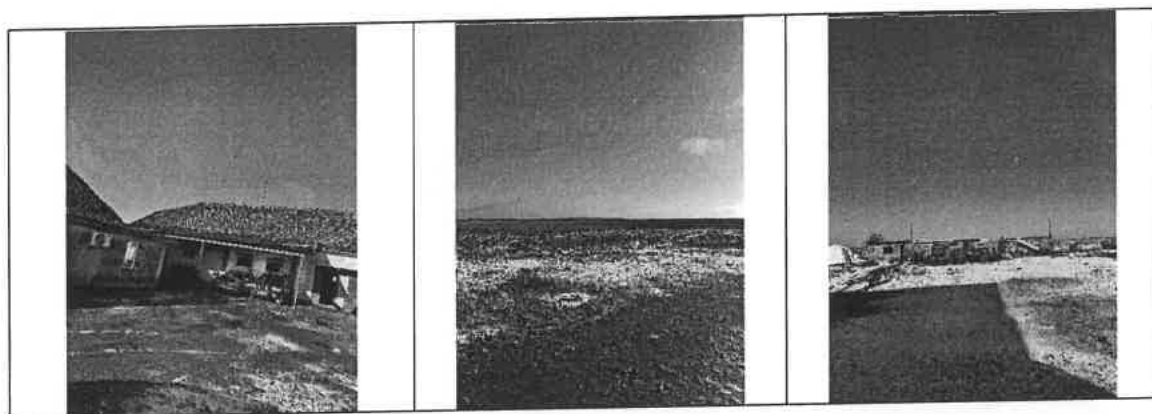
(Sursă google maps)



(Sursă google maps)

Fotografii ale proprietății –





## 2.5 Date privind impozitele și taxele

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

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

**Istoric, incluzând vânzările anterioare**      ▪ Conform ultimei înscriseri din CF;

**Oferte sau cotații curente:**      ▪ Conform analizei de piață.

## 3 ANALIZA PIETEI

<b>Considerente generale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).</li> <li>▪ Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.</li> <li>▪ Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.</li> </ul>
<b>Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul <i>Teren intravilan</i>, piață locală și regională amplasate în zona periferică, cartier - dar și terenuri extravilane cu posibilitatea de trecere în intravilan - construibile</li> </ul>
<b>Arealul analizat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona de amplasare a proprietății, zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare și localități dezvoltate similar d.p.d.v. economico-social din județul de amplasare -piața regională</li> </ul>

### 3.1 Analiza cererii

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

**Populația din "aria" proprietății**

dezavantaj

neinfluentabil

avantaj



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

- Concluzii**
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mic* din partea potențialilor cumpărători;
  - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mic*;
  - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

### 3.2 Analiza ofertei

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

Factorii importanți analizați:

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

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

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

<sup>2</sup> Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

### 3.3 Echilibrul pieței

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

Nu	<b>Piața activă:</b> <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
Da	<b>"Echilibru relativ"</b> <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	<b>Piață în declin:</b> <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	<b>Piață a cumpărătorului</b> <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	<b>Piață a vânzătorului</b> <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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

#### 4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

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

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

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

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

UTILIZARE ACTUALĂ: construit cu construcții agro-zootehnice

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

Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

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

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

Concluziile analizei sunt următoarele:

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

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare agrozootehnică – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare. Ținând cont de tipul proprietății și amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate (proprietate agro-zootehnică).

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

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

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

## 5 EVALUAREA

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

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

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

### Art. 1.

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

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

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

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

#### Testul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grila de calcul se prezintă astfel:

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

<b>Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)</b>			
Valoare teren extravilan/ ha	7.600 €/ha	echivalent a	37.800 lei/ha
Valoare teren extravilan (rotunjit)	18.400 €		91.400 lei/ha
Curs valutar folosit in calcul 1 € = 4,9699 lei			
la data 4-mar.-24			

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1. Terenurile sunt grevate de dreptul real de folosință, pe terenuri sunt edificate 4 construcții agrozootehnice

- A1.1- 402715-C1- S. construită la sol:834 mp; Magazie;
- A1.2- 402715-C2- S. construită la sol:1247 mp; Siloz
- A1.3- 402715-C3- S. construită la sol:547 mp; Grajd
- A1.4- 402715-C4- S. construită la sol:38 mp; Birou

▪ Proprietari cotă 1/1 CHIRICI NICOLAE și CHIRICI SORINA

2. "Normativul P 135" – CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R) prevede o uzură fizică a construcțiilor agrozootehnice din zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal de 90 % în jurul vârstei de 70 ani, uzură când construcția ar trebui demolată și înlocuită.
3. Proprietarul terenului (UAT) reintră în deplin drept asupra terenului, peste cca 20 ani, conform estimării proprii.(stare actuală construcție ani PIF 1960 -varsta 64 ani-constatare insp.)
4. Dreptul de folosință ar fi 1,6 €/mp împărțit la 20 ani = 0,08244 €/mp/an
5. Prin actualizarea sumelor (pe o perioadă de 20 ani) ar rezulta o valoare de 3 €/mp ce ar reveni UAT FOENI după anul 20.

## 2. Actualizarea

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

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

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

Unde:

$V_0$  – capitalul inițial investit

$V_n$  – capitalul viitor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Σ (cash actualizat)

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

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

## 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

### Valoarea echitabilă

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

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator  
**Andreiana Alexandra Flavia**

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

## 7 Anexe

Oferte si tranzactii teren (Oferte verificate telefonic /Interviu)

### COMPARABILA1

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



Postat 08 februarie 2024

PRIVAT ⓘ

 **Raul**  
Pe OLX din mai 2019  
Scara rating: 100%

Trimite mesaj

☎ 072 151 9045

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Liebving, Timis 

REZERVĂ CONSUMATORILOR

♡

Teren agricol 3,52 Ha Liebving

**49 280 €**

Publicitate

 RATA DE LA: 1198 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

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

Extravilan / intravilan: Extravilan

Publicitate

 **(P) Calculeaza rata**

### DESCRIERE

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

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

Pret: 14 000 euro / Ha

ID: 264380236

Vizualizări: 327

 [Raporteaza](#)

## COMPARABILA 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-lDhZ4xz.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-lDhZ4xz.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT



mjaravete07

Felicitat din luna 2023  
Acti pe 04 noiembrie 2024

Trimite mesaj

072 135 9854

Ma mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Timisoara,  
Timis



Postat 04 februarie 2024



## Vand un hectar de teren arabil in localitatea Obad

### 10 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 243 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

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

Publicitate

(P) Calculeaza rata

## DESCRIERE

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

ID: 265763177

Vizualizări: 88

Raportează

### COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-1-44-ha-teren-agricol-denta/1906idd5h2qi760113684i9ffh04i951.html>

Vand 1,44 Ha teren agricol Denta

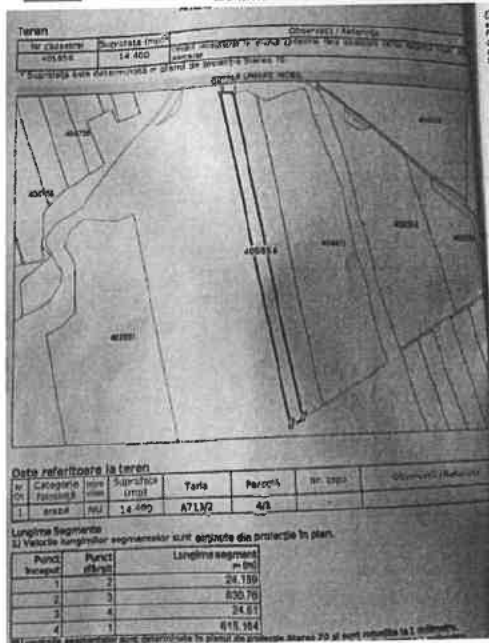
Timis Denta

11 500 EUR

Vizualizat de 202 ori la 19.08.2019



1/2



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

0724472716

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă faier ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 99

Raportează

faniu

☎ Telefon valdat  
 Vezi toate anunțurile

📍 Urmărește

Distribuie anunțul pe

f w t

## 7.1 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. 402715 Foeni

Nr. cartea 72345  
Ziua 18  
Luna 03  
Anul 2024



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

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

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402715-C1	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol:834 mp; Magazie
A1.2	402715-C2	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol:3247 mp; Sfez
A1.3	402715-C3	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol:547 mp; Grajd
A1.4	402715-C4	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol:38 mp; Birou

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>72345 / 18/03/2024</b>		
Act Administrativ nr. HCL 17, din 27/04/2018 emis de COM. FOENI:		
B1	Se înființează cf. 402715 a imobilului cu nr. cad. 402715/Foeni ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.402589/cf.402589; -- nr.cad.402586/cf.402586;	A1
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 39, din 11/01/2000 emis de SCA PETIM SA:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2008, ant nr 199127/09.12.2013, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 226440 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401833/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 203691 din 05/12/2014; 1 parte transcrisa din CF 402586/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 226450 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401836/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 199127 din 09/12/2013;	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 397, din 27/02/2015 emis de Golban Curuti Mariana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRICI NICOLAE</b> , si sotia 2) <b>CHIRICI SORINA</b> , bun comun OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 226440 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401833/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 34763 din 02/03/2015;	A1 1, A1 2, A1 3
Act Notarial nr. contract de vanzare autentificat sub nr.397, din 27/02/2015 emis de Golban Curuti Mariana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CHIRICI NICOLAE</b> , si sotia 2) <b>CHIRICI SORINA</b> , bun comun OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402586/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 226450 din 07/11/2017; pozitie transcrisa din CF 401836/Foeni, inscisa prin incheierea nr. 34748 din 02/03/2015;	A1.4

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

Pagina 1 din 4

Există pentru informații suplimentare la adresa: [epay.ancpl.ro](mailto:epay.ancpl.ro)

Formular standard 1.1

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

## C. Partea III. SARCINI

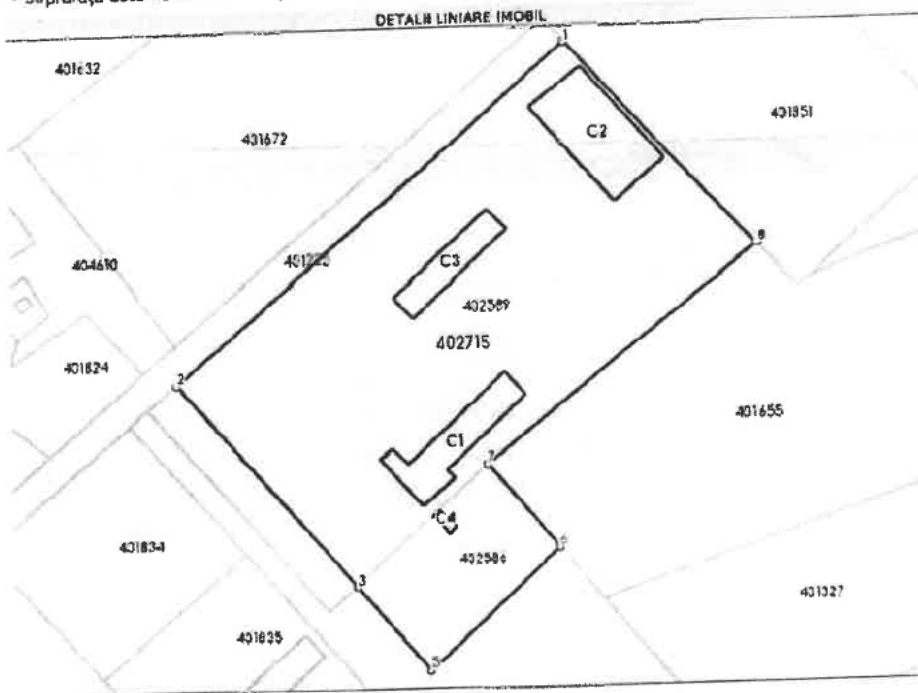
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>72345 / 18/03/2024</b>	
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut. 168, din 21/03/2023 emis de SICA SILVIA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 500000 LEI în favoarea 1) <b>SC RODBUN GRUP SRL, CIF: 17723673</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402589/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 65602 din 22/03/2023;</i>
Act Notarial nr. contract de ipotecă aut. 169, din 21/03/2023 emis de SICA SILVIA;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 500000 LEI convențională, și asupra construcțiilor viitoare 1) <b>SC RODBUN GRUP SRL, CIF: 17723673</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 402586/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 65595 din 22/03/2023;</i>



Carte Funciară Nr. 402715 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren		
Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
402715	24.199	Teren intravilan neimprejmuit

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereio 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Yarta	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Cuili constructii	DA	24.199	-	-	-	Teren intravilan cu magazine, siloz, grajd si birou

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	402715-C1	constructii industriale si edilitare	834	Cu acte	S. construita la sol: 834 mp; Magazine
A1.2	402715-C2	constructii industriale si edilitare	1.247	Cu acte	S. construita la sol: 1247 mp; Siloz
A1.3	402715-C3	constructii anexa	547	Cu acte	S. construita la sol: 547 mp; Grajd
A1.4	402715-C4	constructii de locuinte	38	Cu acte	S. construita la sol: 38 mp; Birou

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	199.967
2	3	105.507
3	4	0.01
4	5	43.548
5	6	68.983
6	7	43.63
7	8	133.059
8	1	108.199

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,  
22-03-2024

Asistent Registrator,  
Lucia-Roxana OPREA

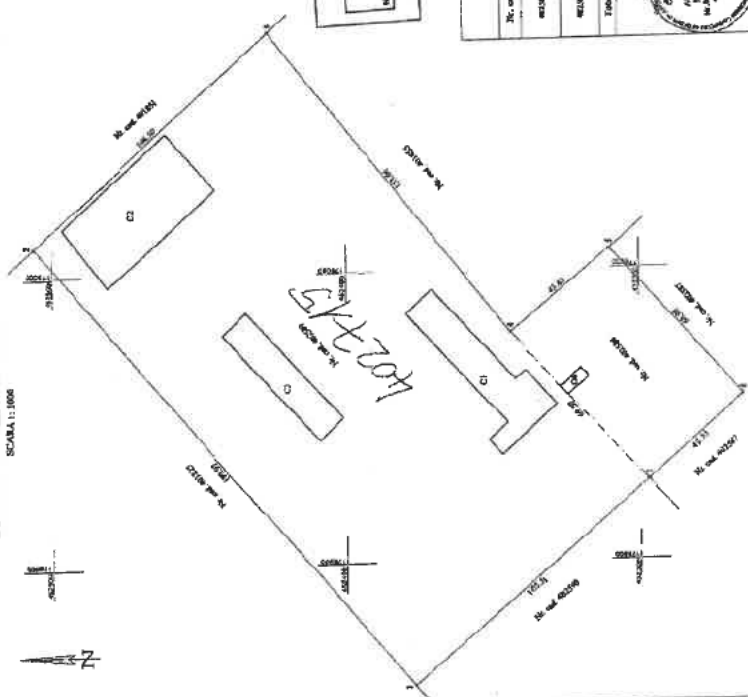
Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNEREA DE ALPIRE  
SCALA 1:1000



Aviza 1:25 la regularizat

No. cad.	Suprafata	Adresa
402209	2181	Lot. Post.
402286	2611	Lot. Post.

Cant. Finantata	Lot.	PODOL
Cant. Finantata	Lot.	PODOL

JUDETUL TIMIS  
PRIMĂRIILE COMUNELOR  
CĂMINA A  
COMUNICĂȚII ȘI PLANȘIM  
No. 01-3.01-2/4

Situatia actuala (stabilite de alpiere)			Situatia viitoare (dupa alpiere)		
No. cad.	Suprafata totala (m <sup>2</sup> )	Destinatie destinatie destinatie	No. cad.	Suprafata totala (m <sup>2</sup> )	Destinatie destinatie destinatie
402209	2181	2181	402209	2181	2181
402286	2611	2611	402286	2611	2611
TOTAL	4792		TOTAL	4792	

Comuna Municipality Council of Timisoara, Romania

Stampa: \_\_\_\_\_  
Directorul Municipality Council: \_\_\_\_\_  
Directorul Serviciului: \_\_\_\_\_  
MAGHIOR SREY  
COMARIEU

22/3



COMUNA FOENI  
Serviciul Impozite si Taxe  
CUI 5517181  
IODCP  
Nr. 5233

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 **CHIRICI NICOLAE**, n5233 06/03/2024  
cu domiciliul in **Jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.C.A.P BL.,sc.,et.,ap.**  
legitimat(a) prin **TZ 099710**, cu CNP **1751207354723**, avand calitatea de proprietar  
si a verficantilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate si autoritatilor administratiei publice locale  
la nr.de rol nominal unic **1377**, se atesta urmatoarele:  
Numele si prenumele: **CHIRICI NICOLAE**  
CNP: **1751207354723**  
Domiciliul: **Jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.C.A.P**

Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri:

- CLADIRI SI TERENURI** Total: intravilan=22752.00 mp. (1)  
(1)
- (X) Adresa: loc.FOENI,nr.C.A.P ,bl.,sc.,et.,ap. (1)  
Detalii: Zona A,rangul 4, nr.CF.401838 nr.TOP.401838-C1 din anul 1960  
Val.impozabila: Rez. 23701, Nerez. 0 lei, suprafaa:  
-cladiri ( beton/cadru b. caramida,alte mat., fara inst) .Sup. rezidentiale  
S.C.=38.00 mp, val. imp.=23700.60 lei (an 1960)  
Coproprietar: **CHIRICI NICOLAE 1751207354723**, procent 50%  
Coproprietar: **CHIRICI SORINA 2731004354723**, procent 50%  
Teren aferent: impozit total/teren 4.00 lei, curti/construcii 38.00mp, din care: cu constructii 38 mp si curti 0 mp. (3)  
(3)
- (X) Adresa: loc.FOENI,nr.CAP ,bl.,sc.,et.,ap. (3)  
Detalii: Zona A,rangul 4, din anul 1960  
Val.impozabila: Rez. 226805, Nerez. 0 lei, suprafaa:  
-constructii anexe ( beton/cadru b. caramida,alte mat., fara inst) .Sup. rezidentiale  
S.C.=1247.00 mp, val. imp.=226804.64 lei (an 1960)  
Coproprietar: **CHIRICI NICOLAE 1751207354723**, procent 50%  
Coproprietar: **CHIRICI SORINA 2731004354723**, procent 50% (4)  
(4)
- (X) Adresa: loc.FOENI,nr.C.A.P ,bl.,sc.,et.,ap. (4)  
Detalii: Zona A,rangul 4, nr.CF.401833 nr.TOP.401833-C2, 401833-C4, 401833-C5 din anul 1960  
Val.impozabila: Rez. 250955, Nerez. 0 lei, suprafaa:  
-constructii anexe ( beton/cadru b. caramida,alte mat., fara inst) .Sup. rezidentiale  
S.C.=1381.00 mp, val. imp.=250955.32 lei (an 1960)  
Coproprietar: **CHIRICI NICOLAE 1751207354723**, procent 50%  
Coproprietar: **CHIRICI SORINA 2731004354723**, procent 50% (4)  
Teren aferent: impozit total/teren 0.00 lei, curti/construcii 22714.00mp, din care: cu constructii 2628 mp si curti 20086 mp. (4)  
(4)

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

Denumirea creantei bugetare	Ramasita Curent	Majorari	Total
Impozit cladiri PF	240.00	0.00	21.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00
Total restant	240.00	0.00	21.00

In cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la comunicarea data decesului, iar notarul are obligatia înscrierii în certificatul de mo'tenitor a debitorilor ce revin mo'tenitorilor și către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mo'tenitor.

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

PRIMAR,  
Moldovan Saveta

REFERENT,  
BIGHIU SANDA IRINA



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:*

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

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Între,**

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

**Și**

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

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



## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

## III. PREȚUL

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

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

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

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

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

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

## IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

### 4.1. DREPTURILE CUMPĂRĂTORULUI

**Cumpărătorul are dreptul :**

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

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

**Art.4.1.3.** 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 prelabile 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 maxim 60 zile lucrătoare, de la aprobarea vânzării în ședința de Consiliu Local Foeni.

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

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

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

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

### 5.2.OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul este obligat să:

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

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

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

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

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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI



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

a) nu achită prețul, în termenele stabilite de la Art.3.

## VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

**Art.7.3.** Acțiunea în justiție se poate introduce la Tribunalul Timiș, adresa: Palatul Dicasterial, Piața 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.

## IX. DECLARAȚII

### DECLARAȚIE CUMPĂRĂTOR

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

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

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

**Eu, CUMPĂRĂTORUL,** declar că vânzătorul mi-a adus la cunoștință că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, nu există vreun litigiu referitor la acesta, nu a promis și nici nu a făcut acte sub semnătură private



sau acte autentice de dispoziție sau grevare (referitoare la închiriere, întreținere, donație, comodat, ipotecare) cu nici o persoană fizică sau juridică și nici un face obiectul unei cereri de retrocedare în baza Legii nr.10/2001 și Legii nr.247/2005.

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

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

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

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

## DECLARAȚII VÂNZĂTOR

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

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

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

Predarea imobilului se face astăzi, la data autentificării contractului.

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

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

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



**Vânzător**

**COMUNA FOENI**  
prin Primar  
Saveta Moldovan

Cumpărător

CHIRICI NICOLAE / CHIRICI SORINA