



*Avizat pentru legalitate
Secretar general UAT
Jur Buzas Sabin*

(PROIECT)
HOTĂRÂRE
nr. 5 din 04.02.2025

*privind vânzarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș,
amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.*

PRIMARUL comunei Foeni, județul Timiș.

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 78/04.02.2025 al primarului comunei Foeni,
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiilor din cadrul consiliului local

În baza dispozițiilor:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) și art. 136 din Constituția României, republicată,
- art. 551 pct. 1, art. 552, art. 553 alin. (1) și alin. (4), art. 555, art. 557 alin. (2), art. 858, 886, art.2386, alin (1) și Titlul IX din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (r1) cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- dispozițiile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- art.287, art. 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 362-363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

PROPUN SPRE APROBARE:

Art.1. Se aprobă vânzarea a 2 loturi (imobile) după cum urmează: **lot.1-C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.000 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:720 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică, **lot.2-C.F. 401852/Foeni**,



nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.925 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:138,4 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică.

Art.2. Se însușește și se aprobă raportul de evaluare nr. 17/08.03.2024, nr. 22/04.04.2024, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, care estimează următoarele valori de vânzare: **lot.1-C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, preț 90.000lei, **lot.2-C.F. 401852/Foeni**, nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, preț 58.200 lei, cuprinse în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, la prezenta hotărâre;

Art.3. Valoarea de inventar: **lot.1-C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, preț 67.910,77 lei, **lot.2-C.F. 401852/Foeni**, nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, preț 29,421.77 lei, aprobată prin H.C.L. nr. 12/26.03.2024-Privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în proprietatea publică/private U.A.T. Foeni

Art.4. Se aprobă prețul de vânzare de pornire a licitației: **lot.1-C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, preț 92.100 lei, **lot.2-C.F. 401852/Foeni**, nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, preț 60.300 lei;

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

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

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

Art.7. Se aprobă și plata anticipată.

Art.8. Pentru diferența de preț neîncasată, comuna Foeni înțelege să utilizeze beneficiul înscrierii dreptului de ipotecă în favoarea sa, până la momentul achitării întregii sume restante. Toate taxele privind înscrierea ipotecii în extrasul de carte funciară nr. _____/Foeni, nr. Cad. _____, cad în sarcina cumpărătorului.



Art.9. Se aprobă termenul de 20 zile lucrătoare de la data notificării achitării integrale a prețului de către cumpărător pentru semnarea declarației autentice de radiere a dreptului de ipotecă legală în favoare subscrisei.

Art.10. Se aprobă Documentația de atribuire, care cuprinde Fișa de date, Caietul de sarcini, Contractul cadru de vânzare (urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică), Formulare, cuprime în Anexa nr. 3, Anexa nr. 4, Anexa nr.5 și Anexa nr. 6, la prezenta hotărâre;

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

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

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

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

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

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

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




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

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

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

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

Proiect initiat de Primar Saveta Moldovan

	ROMÂNIA Județul TIMIȘ PRIMARUL COMUNEI FOENI	PRIMĂRIA COMUNEI FOENI JUDEȚUL TIMIȘ 307175 FOENI • Localitatea Foeni, nr. 381 Fax 0256/413606 • Telefon: 0256/413401 E-mail: primariafoeni@yahoo.com Web: www.primariafoenim.ro. Nr. 78 din 04.02.2025
---	---	--

Primarul comunei Foeni,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) coroborat cu alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de a promova proiectul de hotărâre având ca obiect vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N., respectiv **lot.1-C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.000 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:720 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică, **lot.2-C.F. 401852/Foeni**, nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.925 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:138,4 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică.

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere ,

-raportul de specialitate nr. 79 din 04.02.2025

În conformitate cu prevederile:

- *art. 129, alin 2 lit. c), alin 6 lit.b), art. 139 alin. 1, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2, alin.4, din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre analiză și aprobare, Consiliului local proiectul de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR,
Saveta MOLDOVAN



ROMÂNIA
Județul TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI FOENI

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

Nr. 79 din 04. 02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Prin Referatul de aprobare nr. _____ din 04.02.2025, Primarul Comunei Foeni, a inițiat Proiectul de hotărâre nr. 5 din 04.02.2025 privind aprobarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

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

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

Având în vedere documentației întocmite privind **lot.1 - C.F. 401835/Foeni**, nr.cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.000 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:720 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică, **lot.2 - C.F. 401852/Foeni**, nr.cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 5.925 mp-teren curți construcții și construcția S. construită la sol:138,4 mp - Grajd, tip imobil: teren cu construcție agrozootehnică.

în temeiul dispozițiilor

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

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

Întocmit,
Inspector,
Periat Liliانا



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

**privind vânzarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni,
jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.**

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil			
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/ Foeni	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd
			401835-C1	720 mp	
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/ Foeni	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd
			401852-C1	138 mp	

Documentația de atribuire este alcătuită din:

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 17 / 8 martie 2024

« Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd »



Adresa proprietății:

Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat

Proprietar:

COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1

Client:

C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181

Adresa client:

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

UTILIZATOR:

C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

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

SINTEZA EVALUARII	
REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Prestator	ANDREIANA ALEXANDRA E.B.I. CIF: 40698116
Evaluator autorizat	ANDREIANA ALEXANDRA FAVIA
Legitimatie A.N.E.V.A.R.	18927/2024
Data predare	8 martie 2024
Ștampila	

Imobil evaluat Nr.CF / localitate	401835 / Foeni Teren în suprafață de 5.000 mp cu construcție zootehnică tip grajd
Cadastral / topografic	Nr. cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție
Adresa	Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
Proprietar conform CF	COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1
Client	C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Utilizator	C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptică: conform Extras de carte funciara	<i>Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd</i>
Identificare faptică: conform inspectiei	Conform cu identificarea din CF.
Dreptul de proprietate evaluat:	Absolut (integral)
Amplasare in localitate:	zona periferica trup izolat
Vecinatati: (prepond.R,I,A,etc.)	Terenuri libere agricole și proprietăți agroo-zootehnice
Calitatea vecinatatilor: NS;S;B;FB	buna
Piata cumparatorului: Da/Nu	Da
Piata vanzatorului: Da/Nu	Nu
CMBU : actuala/viitoare	agroo-zootehnic/ agroo-zootehnic
Teren	
Intravilan / extravilan: conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta: conform CF	Curti constructii
Suprafata:mp/ha	5.000 m ²
Utilitati la front stradal:	energie electrică, apă
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	beton
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Construcții	
Tip: R;I;C;A etc	mixt (agro-zootehnic)
Regim de inaltime:	P

Vechime:	ani	1960
Stare tehnica apreciata:	S,B,FB	Satisfăcătoare
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat:	%	100%
Gradul de finisare a constructiilor evaluate:		Inferioare, necesită renovare
Sc;Sd;Su :		Grajd – Sc 720 m ² ; Scd 720 m ² ;
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin cost - CIN
Valoare de piață (rotunjit)		18.100 € echivalent 90.000 lei

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	2
1.4	Destinatarul (utilizatorul) raportului.....	2
1.5	Scopul evaluării	2
1.6	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul valorii estimate. Premisele valorii.....	3
1.8	Data evaluării	3
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	3
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	3
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, GDPR.....	5
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	6
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	7
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	9
	Terenul.....	9
	Grajd	10
2.5	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3	Analiza pieței	12
3.1	Analiza cererii.....	13
3.2	Analiza ofertei	13
3.3	Echilibrul pieței	14
4	Cea mai bună utilizare	16
5	Evaluare	17
5.1	Abordarea prin cost	17
	Estimarea valorii terenului	18
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor	20
5.2	Abordarea prin piață	23
5.3	Abordarea prin venit.....	23
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	24
7	Anexe	25
7.1	Tranzacții și Oferte	25
7.2	Documente ale proprietății.....	31

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea prestator:	<ul style="list-style-type: none">▪ ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA-Evaluări de bunuri imobile▪ CUI: 14698116▪ Sediul - date de corespondență<ul style="list-style-type: none">○ Mun. Timișoara○ Strada: Constructorilor, nr. 38, et.2, ap.25○ Telefon: 0738.841.882○ E-mail: andreiana.flavia@gmail.com
---------------------------------	--

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:	<ul style="list-style-type: none">▪ Andreiana Alexandra Flavia, 18927 – valabilă 2024;▪ Telefon: 0738.841.882; E-mail: andreiana.flavia@gmail.com
--	--

Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
 - Certificăm 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;
 - Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face 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 alte persoane care au interese legate de client / destinatar și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
 - 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;
- Certificăm 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.

Declarația evaluatorului:

- Andreiana Alexandra Flavia, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 18927 – valabilă 2024, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:
 - a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilul în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
 - b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilului;
 - c) nu avem legătură cu vânzătorul sau cumpărătorul imobilului"

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 17/ 8 martie 2024 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, 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

Client

- C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181

Adresa clientului

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

1.4 Destinatarul (utilizatorul) raportului

Utilizatorul raportului

- C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

1.5 Scopul evaluării

- Estimarea valorii de piață-pentru informarea utilizatorului/clientului în vederea unei posibile tranzacționări vânzare
- Raportul de evaluare sau valorile opiniate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri;

1.6 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd, proprietate înscrisă în 401835 / Foeni, Cad/top: 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție

Descriere:

- ❖ Teren: 5.000 mp, teren intravilan, categoria de folosință *Curti constructii*
- ❖ Grajd P – Sc 720 m²; Scd 720 m²; structură din cărămidă, PIF: 1960

Adresa proprietății:

- Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat

Proprietar:

- COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral, deplin) de proprietate.

Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a Cărții Funciare nr. 401835 / Foeni, eliberată conform cererii 56905/29.02.2024, pusă la dispoziție de către beneficiar/client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobil grevat de contracte de concesiune / închiriere: nu există informații;
- Sarcinile înscrise în 401835 / Foeni sunt prezentate în cap. 2.1.

1.7 Tipul valorii estimate. Premisele valorii

- Definiție:**
 - „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”.
- Ipoteză:**
 - Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
- Curs de schimb:**
 - Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9699 lei.
- Modalități de plată:**
 - Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, eșalonări) etc.
- Premisa valorii:**
 - Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)
 - Valoarea opinată nu include costurile costurile vânzătorului generate de vânzare prin licitație sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

1.8 Data evaluării

- Data predării raportului:**
 - 8 martie 2024
- Data inspecției**
 - Inspecția s-a efectuat în data de 04.03.2024, în prezența reprezentantului clientului dna Saveta Moldovan.
- Data de referință a evaluării:**
 - 04.03.2024

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

- Documentarea:**
 - În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Extras 401835 / Foeni;
 - 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**
 - Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală (planuri, schițe ș.a.m.d.), avizată O.C.P.I.

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

- Informații primite de la client / proprietar / destinatar:**
 - Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
 - Beneficiarul raportului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de CF);
 - Istoricul proprietății, informații primite de la client
 - Scopul evaluării – conform utilizator
- Informații colectate de evaluator:**
 - Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
 - Baza de date a evaluatorului;

- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Devize de lucrări construcții, finisaje
- Comparabilele folosite în evaluare sunt prezentate în anexe.

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze semnificative, 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. 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 extrasul CF, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea în baza informațiilor avute. 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, prin reprezentant, 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.
- Starea tehnică a construcțiilor este cea descrisă în raport. Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică descrisă. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;

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 acurateței 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 nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului sau construcțiilor (nici proprietatea supusă 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 proprietatea evaluată 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, GDPR

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului. 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. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidentiale;
- 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 utilizatorului, 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.

Clauze GDPR

- Toate părțile¹ implicate acceptă faptul că se pot colecta și se pot prelucra datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport doar în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce

¹ Evaluator, client contractual

privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

- Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului raport, vor fi prelucrate doar în scopul executării misiunii de evaluare.

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului raport sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, la solicitarea expresă a acestora.

- În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

- Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

- Datele personale înscrise în prezentul raport sunt păstrate în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

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 întocmirii prezentului raport:

- 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
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

NU au fost devieri de la standarde

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;

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

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- În 401835 / Foeni, nr. cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd* este situată în Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat, această adresă se află în zona periferică, a localității. Accesul la imobil este bun și se face din drumuri publice și private proprietate Comuna Foeni asfalt, beton, astfel:



Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „ *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd*, nr. top/cad: Nr. cad. 401835 aferent teren, 401835-C1 aferent construcție;

Teren:

- tip teren intravilan;
- categoria de folosință Curti constructii;
- Suprafață de 5.000 mp.

Construcția:

- Grajd P – Sc 720 m²; Scd 720 m²; structură din cărămidă, an PIF: 1960

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

- *Este întabulat dreptul de proprietate în favoarea COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă 1/1;*
- Conform înscrierii privitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini:
- *Proprietatea este liberă de sarcini, nu sunt înscrieri.*
- Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă 1/1, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

Ipooteza:

- 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.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat 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
- Loc. Șemlacul Mare este o localitate rurală, mai puțin importantă, de dimensiuni mici,
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă agricolă;
- Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate proprietăți agro-zootehnice și terenuri libere
- 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): 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
 - Rețea urbană de apă: existentă; la teren
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: inexistentă
 - Rețea urbană de canalizare: inexistentă
 - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: existentă

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 zona periferică a localității, adresa: Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
- Zona este caracterizată ca una cu potențial mic de dezvoltare - agro-zootehnică, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: mare;
- Densitatea construcțiilor în zonă: <25%;
- Infrastructură: bună;
- Economia zonei: în stagnare;
- Șomaj: în scădere;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul

Parcelă de teren în suprafață totală de 5.000m².

Tipul:

- teren intravilan
- Categoria de folosință: Curți construcții;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): 69.72 f.s.
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Stare teren:

- Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. Nu necesită cheltuieli de adecvare.

Amenajări

- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Alte amenajări: Nu

Suprafață optimă necesar proprietății:

- Da;
- Teren în surplus: Nu
- Teren în exces: Nu

Utilități la teren:

- energie electrică, apă

Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



(sursă ANCP)



(sursă GOOGLE MAPS)



(sursă GOOGLE MAPS)

Grajd

Tip:	▪ P 1960 având o stare generală Satisfăcătoare cu un grad de finisaje considerat inferior
Arii:	▪ Grajd P – Sc 720 m ² ; Scd 720 m ² ; Su 600 m ² (estimat ev. Su=scd/1,2)
Structura constructivă	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastructura (fundatii) : beton+cărămidă ▪ Suprastructura: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caramidă ▪ Acoperis : sarpanta lemn. ▪ Invelitoare: țiglă
Utilități	▪ En.el., apă
Finisaje	▪ Inferioare, necesită renovare
Tâmplărie	▪ Lemn fără geam
Pardoseli	▪ beton

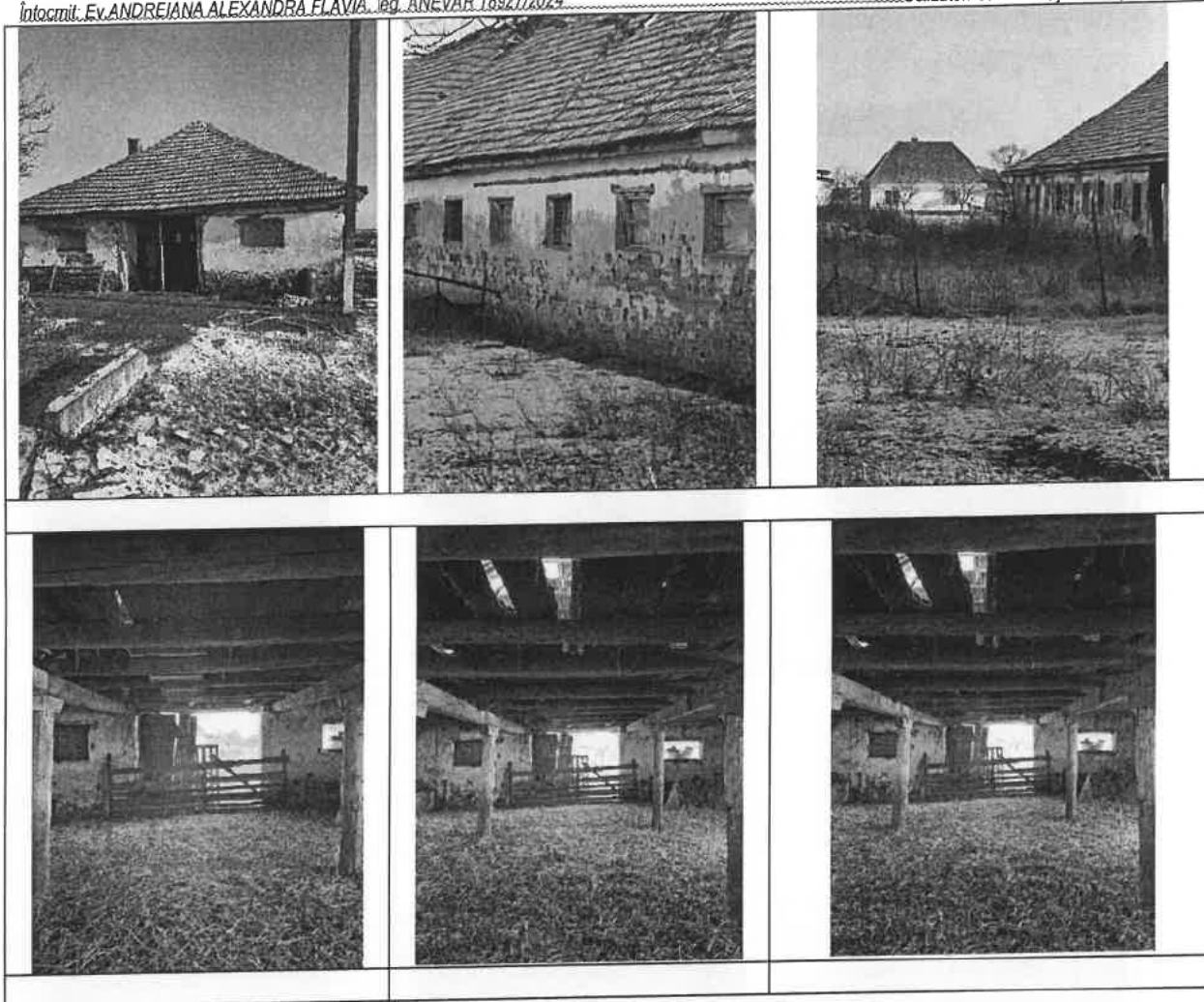
Pereți

▪ tencuieli și spoieli cu var-degradate

Fotografii

Acces




**Concluzii generale
privind construcția**

- Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta;
- Finisaje considerate "inferioare"; necesită reparații

Impozite

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

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
**Istoric, incluzând vânzările
anterioare**

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 Analiza pieței
Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor

sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

▪ Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd, amplasate în zona periferică a localității, respectiv atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*

Arealul analizat:

▪ Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre *zona periferică* a localității precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localitatea de amplasare, respective zone similare ca dezvoltare din județul de amplasare *pieță regională*

3.1 Analiza cererii

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

Populația din "aria" proprietății	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare ²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor ³	<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 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

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vânzătorilor din aria comercială

Costuri de construire scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

b. Condițiile juridice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

d. Condițiile sociale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil Nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

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

3.3 Echilibrul pieței

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

- Nu** **Piața activă:**
Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
- Da** **“Echilibru relativ”:**
Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții
- Nu** **Piață în declin:**
Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
- Da** **Piață a cumpărătorului**
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)
- Nu** **Piață a vânzătorului**
O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare 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.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii Scăzut “Echilibru relativ” 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 (CMBU) 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.

CMBU - "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 utilizarea care, din perspective *aunui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoarea unui *activ*.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția este amplasat în zona periferică a localității Foeni, zonă slab populată agricolă, cu construcții tip agro-zootehnice.



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:

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

5 Evaluare

5.1 Abordarea prin cost

Metoda costului de înlocuire

Costul de înlocuire este relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață.

Scopul metodei costului de înlocuire este stabilirea valorii de piață a proprietății subiect prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcțiilor.

Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere externă (economică).

După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost de înlocuire net.

Proprietatea evaluată este una destul de atipică, terenul fiind intravilan-curți-construcții, conform documente, dar cu o utilizare agricolă.

Pe piață nu sunt oferite cu suprafețe comparabile,

Estimarea valorii terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia, la care s-au adăugat cheltuieli cu trecerea în intravilan.

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

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

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

Unitatea de comparație a fost €/ha și elementele de comparație au fost:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț total vânzare / ofertare	?	24.640 €	10.000 €	11.500 €
Prețul unitar- criteriul de comparație		14.000 €/Ha	10.000 €/Ha	7.986 €/Ha
Elemente specifice tranzacției				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1. Drepturi de proprietate transmis	absolut (integral)	similar	similar	similar
2. Restricții legale / de mediu	fara	similar	similar	similar
3. Situația la "CF" (extras CF / identificare cadastrală / schița 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	nepartinătoare	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	0,50 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)	II	II	II	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	agricol	agricol	agricol	agricol

Grila de piață se prezintă astfel:

Unități de COMPARATIE		Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare		Intravilan loc. Foeni	Extrav. Liebling		Extrav. Obad		Extrav. Denta	
data		prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața		0,5 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Preț total vânzare / ofertare			24.640 €		10.000 €		11.500 €	
Prețul unitar- criteriul de comparatie			14.000 €/ Ha		10.000 €/ Ha		7.986 €/ Ha	
Tip comparabilă			oferta		oferta		oferta	
Analiza date / negociere / interviu			-2.464 €		-1.000 €		-1.150 €	
Marja de negociere (%) / absoluta			-10% -1.400 €		-10% -1.000 €		-10% -799 €	
Preț de vânzare ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
1. Drepturi de proprietate transmise		absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
2. Restricții legale / de mediu		fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
3. Situația la "CF"		da/da/da	da/da/da		da/da/da		da/da/da	
Cheltuieli intabulare, schile cadastrale			0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
4. Condiții de finanțare		presupus cash	considerate numerar		considerate numerar		considerate numerar	
Ajustare (%) / total			0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
5. Condiții de vânzare		nepartinibare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total			0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț 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 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			12.600 €/ Ha		9.000 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
7. Localizare		Intravilan loc. Foeni	Extrav. Liebling		Extrav. Obad		Extrav. Denta	
Ajustare (%) / total			-30,0% -3.780 €/ Ha		-20,0% -1.800 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			8.820 €/ Ha		7.200 €/ Ha		7.190 €/ Ha	
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploatare		0,50 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Ajustare (%) / total			-5% -440 €/ Ha		-3% -220 €/ Ha		-5% -360 €/ Ha	
8.b. Grad de comasare al terenurilor		mediu	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
8.c. Calitatea solului (Clasa)		III	III		III		III	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
8.d. Categoria		B	B		B		B	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
8.e. Drum acces la parcelă		beton	fără importanță economică		fără importanță economică		fără importanță economică	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			8.380 €/ Ha		6.980 €/ Ha		6.830 €/ Ha	
8.f. Amenajari		fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha		0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			8.380 €/ Ha		6.980 €/ Ha		6.830 €/ Ha	
9. Zonarea -destinată legată permisa		curți construcții	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			8.380 €/ Ha		6.980 €/ Ha		6.830 €/ Ha	
10. Cea mai bună utilizare		agricol	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total			0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha		0,0% 0 €/ Ha	
Preț ajustat			8.380 €/ Ha		6.980 €/ Ha		6.830 €/ Ha	
Preț ajustat (rotunjit)			8.400 €/ Ha		7.000 €/ Ha		6.800 €/ Ha	
Ajustare netă (%) / absoluta			-33% -€ 4.220,00		-22% -€ 2.020,00		-5% -€ 360,00	
Ajustare brută absoluta			€ 4.220,00		€ 2.020,00		€ 360,00	
Ajustare brută procentuala			33%		22%		5%	
Număr ajustări negative			2		2		1	
Număr ajustări pozitive			0		0		0	
Total număr ajustari			2		2		1	

Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

Valoare teren extravilan/ ha	6.800 €/ha	echivalent a	33.800 lei/ha
Valoare teren extravilan (rotunjit)	3.400 €	echivalent a	16.900 lei
Curs valutar folosit in calcul 1 € = 4,9699 lei			
la data 4-mar.-24			

Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere în 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	2,200

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

Identificare imobil					Observații		
Nr. CF	Nr. cad.	Tip teren	Suprafața (mp)	Suprafața (ha)	Tip teren	Suprafață construită (mp)	Suprafață liberă pentru construit (mp)
401835/F oeni	401835	curți construcții	5.000 mp	0,5 ha	teren construit grajd- proprietate UAT FOENI	720 mp	4.280 mp

VALOARE DE PIATĂ TEREN LIBER						
Valoare de piață €/ha	Valoare de piață teren extravilan (€)	Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere în intravilan trup izolat și lucrări topografice	Valoare de piață estimată (rotunjit) (€)	Valoare de piață estimată (rotunjit) (lei)	Valoare de piață estimată (€/mp)	
6.800 €/ha	3.400 €	1,0 €/mp	4.280 €	7.700 €	38.300 lei	1,5 €/mp

Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de depreciere fizice și depreciere relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN⁴)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" corectate cu un coeficient de corecție "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

⁴Costul de înlocuire reprezintă costul de obținere al unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - GRAJD

1. Adresa: Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -irup izolat

2. Data de referință: Data 4-mar.-24

an construcție / renovare: 1960 (conf. declarație client) Curs 1 € = 4,9699 lei

suprafața teren aferent: 5.000 mp

suprafața construită sol: 720,00 mp

suprafața desfășurată: 720,00 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL 2023-2024

K1 0,9970 K2 1,0000

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Structură	STRGVBOV	852,2 lei/mp	K3 1,0	849,7 lei/mp	171,0 €/mp	144 €/mp	103.438,54 €	
Finisaj	FINGVBOV	362,5 lei/mp	K3 1,0	361,4 lei/mp	72,7 €/mp	61 €/mp	43.999,61 €	
Învelitoare cu țigă	INVGVBOV	374,7 lei/mp	K3 1,0	373,6 lei/mp	75,2 €/mp	63 €/mp	45.480,43 €	284 €/mp
Instalații electrice	ELGVBOV	51,7 lei/mp	K3 1,0	51,5 lei/mp	10,4 €/mp	9 €/mp	6.275,26 €	
Instalații sanitare	SAGVBOV	40,7 lei/mp	K3 1,0	40,6 lei/mp	8,2 €/mp	7 €/mp	4.940,09 €	
Total valoare la suprafața							204.133,92 €	

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	1.014.000 lei	echivalent	204.100 €	284 €/mp
--	----------------------	------------	------------------	-----------------

La data de 04-mar.-24
curs folosit în calcul 1 € = 4,9699 lei

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 -punerea în opera(CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (din cauze externe).

- deteriorarea fizică _ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională _ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenți proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
- deprecierea economică _ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exteriori proprietății (cum ar fi prețuri majorate pentru materii prime, manoperă sau utilități fără creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementari restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

Pentru calculul deprecierei s-a folosit o metodă de segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

În practică se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

4. Estimare deprecierei

Element	Uzura fizică recuperabilă - reparatii			
	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total
Cost brut	148.919 €	44.000 €	11.215 €	204.134 €
Pondere din valoare	72,95%	21,55%	5,49%	100%
Necesar de reparatii	0	0 €	0 €	0 €
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0 €	0 €
Cost depreciat	148.919,0 €	43.999,6 €	11.215,3 €	204.134 €

S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

4.a. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalatii	Total
CIB - Uzura fizică recuperabilă	44.000 €	11.215 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	28 ani	36 ani	
Durata de viață utilă	30 ani	40 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	86,67%	90,00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	38.133 €	10.094 €	48.227 €

Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.

4.b. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare
CIB - Total	204.134 €
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	55.215 €
Cost element cu viață lungă	148.919 €
Varsta efectivă "pe care o arată"	85 ani
Durata de viață utilă	100 ani
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	85,00%
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	126.681 €

Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă:

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €
Total 1	0 €
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	17.896 €
Minus uzura fizică deja aplicată	15.212 €
Minus valoarea recuperabilă	0 €
Total 2	2.684 €
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €
Total 3	0 €
Total Neadekvare funcțională	2.684 €

Au fost considerate cheltuieli cu reparatiile pentru aducerea la stadiul de funcțiune

4.d. Deprecierea externă

Depreciere externă aplicabilă	16.223 €
	55,32%

conf. calcul

Calcul depreciere externă

nr. crt.	Element	Comparabilitate			Explicații
1	Preț ofertă proprietăți similare	C1: 49.992 €	C2: 7.000 €	C2: 49.982 €	conform oferte
2	Marja medie negociere (%)	10%	10%	10%	Conform analiza de piață
3	Preț ofertă ajustat	44.993 €	6.300 €	44.984 €	crt. 1 - (crt. 1 x crt. 2)
4	Suprafața teren amplasamente comparabile	2.030 mp	0 mp	3.000 mp	conform oferte
5	Valoare unitară teren amplasamente comparabile	5,0 €/mp	0,0 €/mp	4,0 €/mp	Estimat evaluator
6	Total valoare teren amplasamente comparabile	10.150 €	- €	12.000 €	crt. 5 x crt. 6
7	Preț rămas pentru construcții comparabile	34.843 €	6.300 €	32.984 €	crt. 3 - crt. 6
8	CIB mediu unitar construcții comparabile	283 €	282 €	283 €	Conf. cat. IROVAL
9	Suprafața desfășurată construcții	459 mp	500 mp	720 mp	conform oferte
10	Total CIB construcții comparabile	129.897 €	141.000 €	203.760 €	crt. 8 x crt. 9
11	Depreciere fizică construcții comparabile	50,00%	90,00%	60,00%	Estimat evaluator
12	Depreciere funcțională construcții comparabile	0%	0%	0%	Estimat evaluator
13	CIB depreciat fizic și funcțional	64.949 €	14.100 €	81.504 €	crt. 10 X (1-crt. 11)(1-crt. 12)
14	Depreciere externă (%)	46%	55%	60%	(crt. 13 - crt. 7) / crt. 13
	Depreciere externă aplicabilă		55%		selectată evaluator

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierei din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire Net al construcției:

Centralizator calcul valori - Cost de înlocuire depreciat (CIN)	
Element	Valoare
Total CIB	204.134 €
Uzura fizică recuperabilă	0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	48.227 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	126.581 €
Subtotal uzura fizică	174.808 €
Neadekvare funcțională	2.684 €
Depreciere externă	16.223 €
Cost de înlocuire depreciat construcții	10.419 €

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă

Opinia abordării prin cost (construcții)			
Valoare construcție (rotunjit)	10.400 €	echivalent	51.700 lei

Centralizator opinia abordării prin cost (teren și construcții)			
Valoare teren	7.700 €	echivalent	38.300 lei
Valoare grajd (rotunjit)	10.400 €	echivalent	51.700 lei
Total abordare prin cost (rotunjit)	18.100 €	echivalent	90.000 lei

Valoare obținută - abordarea prin cost (CIN) = 18.100 € echivalent a 90.000 lei

5.2 Abordarea prin piață

Metoda comparației vânzărilor

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile⁵.

În prezentul raport abordare prin piață nu a fost utilizată, din lipsa comparabilelor.

Abordarea prin piață = 0 € echivalent 0 lei

5.3 Abordarea prin venit

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este: neaplicabilă

⁵Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:			
Rezultate obținute: <i>echivalent a (rotunjit) :</i>	Abordarea prin piață 0 € 0 lei	Abordarea prin venit neaplicabilă	Abordarea prin cost 18.100 € 90.000 lei
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
<i>Adecvarea metodei</i>	neaplicată	neaplicată	bună
<i>Precizia</i>	bună	fără precizie	rezonabilă
<i>Cantitatea informațiilor</i>	insuficientă	insuficientă	suficientă
<p>Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:</p> <p style="text-align: center;">18.100 € echivalent a 90.000 lei</p> <p style="text-align: center;">Valoarea a fost determinată prin abordarea prin cost</p>			
Valoarea nu conține TVA;			
<p>Evaluator Andreiana Alexandra Flavia</p>			
<p>ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA – E.B.I.</p>			

7.1 Tranzactii si Oferte

Verificate telefonic /Interviu
Oferte vânzare teren intravilan
COMPARABILA1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-agricol-3-52-ha-liebling-IDhTjnm.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 08 februarie 2024

Teren agricol 3,52 Ha Liebling

49 280 €

Publicitate

RATA DE LA: 1198 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 35 200 m² 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, livada, fonduri europene sau parc fotovoltaic.

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

Pret 14 000 euro / Ha

ID: 264380236

Vizualizări: 327

raportează

Am utilizat suprafata de 1,76 ha

PRIVAT

Raul
 Pe OLX din mai 2019
 Activ ieri la 09:05

Trimite mesaj

072 151 9045

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Liebling,
 Timiș

RESPONSABIL CONSUMATORII OR

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-IDhZ4xz.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



mjaravete07

Pe OLX din iunie 2023

Activ pe 04 februarie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 135 9854

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 LE!

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 10 000 m²

Publicitate

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

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

ID: 265753177

Vizualizări: 88

📄 Raportează

COMPARABILA 3

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

Vand 1,44 Ha teren agricol Denta

11 500 EUR

9 Teren Denta

Modificat din: 05.02.2024 11:04:28



1/2

Teren		Suprafata teren		Cantitatea teren	
nr. autorizatiei	14.950	nr. suprafata in plan	1.440	nr. terenuri	1

Date referitoare la teren					
nr. DA	Categoria teren	nr. teren	Suprafata teren (ha)	Terita	Parcela
1	arabil	141	1.440	A713/2	4/1

Lungime Segmente		
Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segmente in (m)
1	2	24.188
2	3	630.79
3	4	24.61
4	1	616.184

Descriere

Vand 1,44 Ha teren agricol Denta
Pret 8000 ha
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724472716

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

Fă cteră

Vizualizări: 99

Raportează



Ianu

Trăitor vâltat
Vezi toate anunțurile

Înregistrat

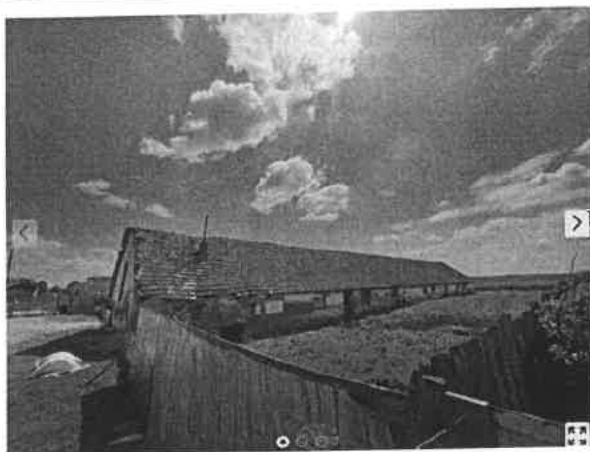
Distribuie anunțul pe



OFERTE CALCUL DEPRECIERE EXTERNĂ

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-graid-in-mandruoloc-lDhcoyC.html>



PRIVAT



Dani

Pe OLX din februarie 2022
Anunț de la februarie 2022

Trimite mesaj

074 579 1053

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

LOCALITATE

Măndruoloc,
AR



Postat 09 februarie 2024

Vând grajd în Măndruoloc

50 000 €

Prețul e negociabil

PUBLICARE

RATA DE LA: 1215 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 2.030 m²

Extravilan / Intravilan, intravilan

DESCRIERE

Se propune spre vânzare un grajd în
Arad, loc. Măndruoloc.
Terenul este intravilan cu acces la drum.
Suprafața totală este de 2030 mp din care 459 mp reprezintă grajdul.
Proprietatea este perfectă pentru începerea unei afaceri.

ID: 25452060

Visualizări: 846

Raportează



Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa-la-tara/anunt/graid-de-demolare/ge334h75662i7d68d823194036ie4h25.html>

Grajd de demolare
Tara, 111 a. • VED PE KAROL

7 000 EUR 140 m²

0740586272



Doare ma interesati de oferta de vanzare? Ma este valabil?

Adauga in lista ta

Contacteaza intermediarul

Vezi oferta

Arata mai multe

Recomandari

M

Ion

Agent imobiliare

Vezi toate ofertele

Un agent

Specificatii

Suprafata utila 500,0 m²

Descriere

Vand grajd de demolare, mai multe detalii la telefon.

0740586272





Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-fost-grajd-animale-IDhCJf5.html>




PRIVAT ⓘ

 **Daniel**
Pe OLX din august 2023
Activ pe 11 februarie 2024

 Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

 Intra în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

Intra în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Postat: 09 februarie 2024



Vând fost grajd animale

74 575 lei Prețul e negociabil

 PROMOVEAZA  REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Stare: Utilizat

DESCRIERE

Vând 3000 m² de fost grajd animale ,platforma în lateralul grajdului de beton de 700m² ,lungime grajd 60m, lățime 12m total 720m² de fost grajd lac de pescuit de 12mx7 m cu adâncime de 2 m...proprietar acte la zi ...preț total pentru cei 3000m² este de 15.000

ID: 250429091

Vizualizări: 406

 Raportează

7.2 Documente ale proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401835 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401835	5.000	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401835-C1	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol: 720 mp; Grajd

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199127 / 09/12/2013		
Act nr. 0:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. HCL 30/31.10.2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA		
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 401226/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 77576 din 25/05/2011;		

C. Partea III. SARCINI .

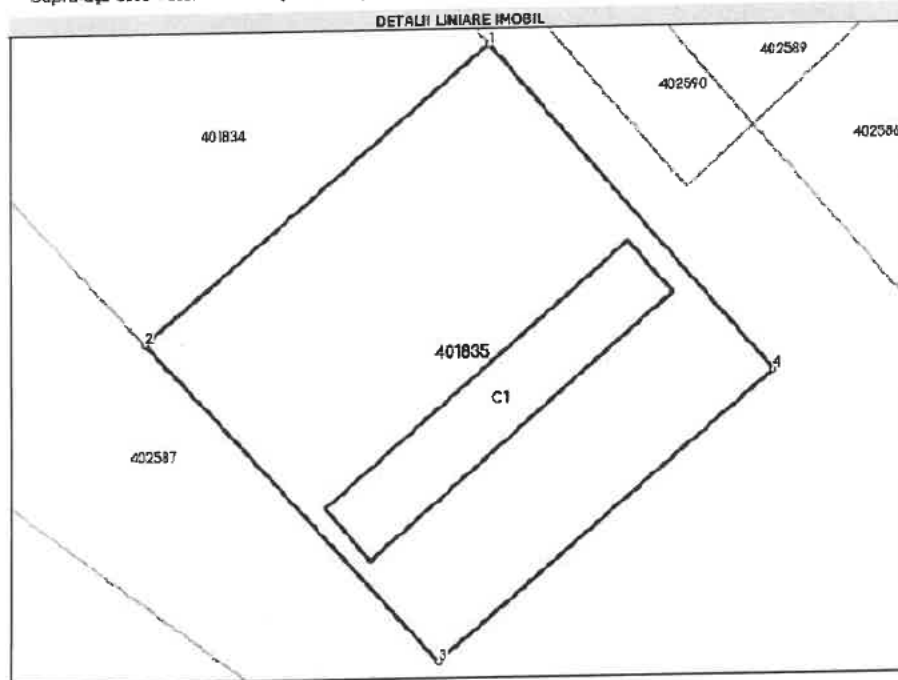
Inscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401835	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.000	-	-	-	Teren intravilan cu grajd

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A3.1	401835-C1	construcții industriale și edilitare	720	Cu acte	S. construita la sol:720 mp; Grajd

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	72.735
2	3	69.72
3	4	70.806

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
4	1	69.658

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

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

Data și ora generării,
29/02/2024, 13:55

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 22 / 4 aprilie 2024

« Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd »



Adresa proprietății:	Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
Proprietar:	COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1
Client:	C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Adresa client:	Loc. Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș
UTILIZATOR:	C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

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

SINTEZA EVALUARII	
REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Prestator	ANDREIANA ALEXANDRA E.B.I. CIF: 40698116
Evaluator autorizat	ANDREIANA ALEXANDRA FAVIA
Legitimatie A.N.E.V.A.R.	18927/2024
Data predare	4 aprilie 2024
Ștampila	

Imobil evaluat Nr.CF / localitate	401852 / Foeni Teren în suprafață de 5.925 mp cu construcție zootehnică tip grajd, s= 138,4 mp
Cadastral / topografic	Nr. cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție
Adresa	Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
Proprietar conform CF	COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1
Client	C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181
Utilizator	C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptică: conform Extras de carte funciara	<i>Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd</i>
Identificare faptică: conform inspectiei	Conform cu identificarea din CF.
Dreptul de proprietate evaluat:	Absolut (integral)
Amplasare in localitate:	zona periferica trup izolat
Vecinatati: (preond.R,I,A,etc.)	Terenuri libere agricole și proprietăți agro-zootehnice
Calitatea vecinatatiilor: NS;S;B;FB	buna
Piata cumparatorului: Da/Nu	Da
Piata vanzatorului: Da/Nu	Nu
CMBU : actuala/viitoare	agroo-zootehnic/ agroo-zootehnic
Teren	
Intravilan / extravilan: conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta: conform CF	Curti constructii
Suprafata:mp/ha	5.925 m ²
Utilitati la front stradal:	energie electrică, apă
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	Beton/pământ
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Construcții	
Tip: R;I;C;A etc	mixt (agro-zootehnic)
Regim de inaltime:	P

Vechime:	ani	2001
Stare tehnica apreciata:	S,B,FB	Satisfăcătoare
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat:	%	100%
Gradul de finisare a constructiilor evaluate:		Inferioare, necesită renovare
Sc;Sd;Su :		Grajd – Sc 138,4 m ² ; Scd 138,4 m ² ;
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin cost - CIN
Valoare de piață (rotunjit)		11.700 € echivalent 58.200 lei

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	2
1.4	Destinatarul (utilizatorul) raportului.....	2
1.5	Scopul evaluării	2
1.6	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul valorii estimate. Premisele valorii.....	3
1.8	Data evaluării	3
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	3
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	3
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, GDPR.....	5
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	6
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	8
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	9
	Terenul.....	9
	Grajd	11
2.5	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	13
3	Analiza pieței	13
3.1	Analiza cererii.....	14
3.2	Analiza ofertei	14
3.3	Echilibrul pieței	15
4	Cea mai bună utilizare	17
5	Evaluare	18
5.1	Abordarea prin cost	18
	Estimarea valorii terenului	19
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor	22
5.2	Abordarea prin piață	24
5.3	Abordarea prin venit.....	24
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
7	Anexe	26
7.1	Tranzacții și Oferte	26
7.2	Documente ale proprietății	32

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea prestator:	<ul style="list-style-type: none">▪ ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA-Evaluări de bunuri imobile▪ CUI: 14698116▪ Sediu - date de corespondență<ul style="list-style-type: none">○ Mun. Timișoara○ Strada: Constructorilor, nr. 38, et.2, ap.25○ Telefon: 0738.841.882○ E-mail: andreiana.flavia@gmail.com
Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:	<ul style="list-style-type: none">▪ Andreiana Alexandra Flavia, 18927 – valabilă 2024;▪ Telefon: 0738.841.882; E-mail: andreiana.flavia@gmail.com

Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm 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;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face 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 alte persoane care au interese legate de client / destinatar și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- 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;

Certificam 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.

Declarația evaluatorului:

- Andreiana Alexandra Flavia, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 18927 – valabilă 2024, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:
 - a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilul în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
 - b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilului;
 - c) nu avem legatură cu vânzătorul sau cumpărătorul imobilului"

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 22/ 4 aprilie 2024 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, 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

Client

- C.L. al Comunei FOENI, Jud. Timiș CIF 5517181

Adresa clientului

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

1.4 Destinatarii (utilizatorii) raportului

Utilizatorul raportului

- C.L. al comunei Foeni, jud. Timiș

1.5 Scopul evaluării

- Estimarea valorii de piață-pentru informarea utilizatorului/clientului în vederea unei posibile tranzacționări vânzare
- Raportul de evaluare sau valorile opiniate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri;

1.6 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd, proprietate înscrisă în 401852 / Foeni, Cad/top: 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție

Descriere:

- ❖ Teren: 5.925 mp, teren intravilan, categoria de folosință Curti constructii
- ❖ Grajd P – Sc 138,4 m²; Scd 138,4 m²; structură din cărămidă, PIF: 2001

Adresa proprietății:

- Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat

Proprietar:

- COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral, deplin) de proprietate.

Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a Cărții Funciare nr. 401852 / Foeni, eliberată conform cererii 83657/28.03.2024, pusă la dispoziție de către beneficiar/client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobil grevat de contracte de concesiune / închiriere: nu există informații;
- Sarcinile înscrise în 401852 / Foeni sunt prezentate în cap. 2.1.

1.7 Tipul valorii estimate. Premisele valorii

Definiție:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „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”.
Ipoteză:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9740 lei.
Modalități de plată:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, eșalonări) etc.
Premisa valorii:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.) ▪ Valoarea opinată nu include costurile costurile vânzătorului generate de vânzare prin licitație sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

1.8 Data evaluării

Data predării raportului:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 aprilie 2024
Data inspecției	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspecția s-a efectuat în data de 04.03.2024 și în data de 22.03.2024, în prezența reprezentantului clientului dna Saveta Moldovan.
Data de referință a evaluării:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 22.03.2024

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: <ul style="list-style-type: none"> ○ Extras 401852 / Foeni; ○ Plan de amplasament și delimitare a imobilului ○ Certificat de existență construcție ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu au fost

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar / destinatar:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului; ▪ Beneficiarul raportului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de CF); ▪ Istoricul proprietății, informații primite de la client ▪ Scopul evaluării – conform utilizator
Informații colectate de evaluator:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.); ▪ Baza de date a evaluatorului;

- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Devize de lucrări construcții, finisaje
- Comparabilele folosite în evaluare sunt prezentate în anexe.

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze semnificative, 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. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipotece 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 extrasul CF, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea în baza informațiilor avute. 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, prin reprezentant, 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.
- Starea tehnică a construcțiilor este cea descrisă în raport. Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică descrisă. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;

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 nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Din informațiile deținute de către evaluator nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului sau construcțiilor (nici proprietatea supusă 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 proprietatea evaluată 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:

- Accesul la imobil este bun și se face astfel din drum asfaltat (DS-54 cad. 402780), apoi pe drum de beton (DS-56, cad. 402660)-drumuri publice-proprietate Comuna Foeni, apoi pe drum de beton (DR 439/1 cad. 403213 și 401225)-drumuri de acces proprietate privată Comuna Foeni, drumuri Intabulate. Pentru suprafața neintabulată de drum (conf. analiza GEOPORTAL ANCPI) evaluatorul nu a avut la dispoziție documente de proprietate privind dreptul de proprietate. Pe latura punctelor 5.6. conf. discuțiilor, există și un drum de exploatare. Proprietatea este evaluată în ipoteza faptului că, are reglementat și înscris în cartea funciară accesul la proprietate, în caz contrar, valoarea va fi afectată.

1.12

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, GDPR

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului. 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. 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 utilizatorului, 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;

- Accesul la imobil este bun și se face astfel din drum asfaltat (DS-54 cad. 402780), apoi pe drum de beton (DS-56, cad. 402660)-drumuri publice-proprietate Comuna Foeni, apoi pe drum de beton (DR 439/1 cad. 403213 și 401225)-drumuri de acces proprietate privată Comuna Foeni, drumuri Intabulate. Pentru suprafața neintabulată de drum (conf. analiza GEOPORTAL ANCPI), evaluatorul nu a avut la dispoziție documente de proprietate privind dreptul de proprietate. Pe latura punctelor 5.6. conf. discuțiilor, există și un drum de exploatare. Proprietatea este evaluată în ipoteza faptului că, are reglementat și înscris în cartea funciară accesul la proprietate, în caz contrar, valoarea va fi afectată.

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.

Clauze GDPR

- Toate părțile¹ implicate acceptă faptul că se pot colecta și se pot prelucra datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport doar în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
 - Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului raport, vor fi prelucrate doar în scopul executării misiunii de evaluare.
 - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului raport sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).
 - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, la solicitarea expresă a acestora.
 - În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.
 - Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
 - Datele personale înscrise în prezentul raport sunt păstrate în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

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 întocmirii prezentului raport:

- 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
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

¹ Evaluator, client contractual

Reglementări:**Ghiduri metodologice**

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

NU au fost devieri de la standarde

- 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;
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor**2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică****Identificarea**

- În 401852 / Foeni, nr. cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd* este situată în Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat, această adresă se află în zona periferică, a localității, Accesul la imobil este bun și se face astfel din drum asfaltat (DS-54 cad. 402780), apoi pe drum de beton (DS-56, cad. 402660)-drumuri publice-proprietate Comuna Foeni, apoi pe drum de beton (DR 439/1 cad. 403213 și 401225)-drumuri de acces proprietate privată Comuna Foeni, drumuri Intabulate. Pentru suprafața neintabulată de drum evaluatorul nu a avut la dispoziție documente de proprietate privind dreptul de proprietate. Pe latura punctelor 5.6. conf. discuțiilor, există și un drum de exploatare. Proprietatea este evaluată în ipoteza faptului că, are reglementat și înscris în cartea funciară accesul la proprietate, în caz contrar, valoarea va fi afectată.

**Descrierea juridică**

- Descrierea imobilului, „ *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd*, nr. top/cad: Nr. cad. 401852 aferent teren, 401852-C1 aferent construcție;

Teren:

- tip teren intravilan;
- categoria de folosință Curti construcții;
- Suprafață de 5.925 mp.

Construcția:

- Grajd P – Sc 138,4 m²; Scd 138,4 m²; structură din cărămidă, an PIF: 2001

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

- *Este intabulat dreptul de proprietate în favoarea COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă1/1;*

- Conform înscrierii privitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini:
- *Proprietatea este liberă de sarcini, nu sunt înscrieri.*
- Conform extrasului de CF menționat anterior, dreptul de proprietate aparține COMUNA FOENI, domeniu privat, cotă 1/1, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea este liberă de sarcini

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.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică - trup izolat 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
- Loc. Șemlacul Mare este o localitate rurală, mai puțin importantă, de dimensiuni mici,
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă agricolă;
- Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate proprietăți agro-zootehnice și terenuri libere
- 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): 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
 - Rețea urbană de apă: existentă; la teren
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: inexistentă
 - Rețea urbană de canalizare: inexistentă
 - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: existentă

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 zona periferică a localității, adresa: Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
	▪ Zona este caracterizată ca una cu potențial mic de dezvoltare - agro-zootehnică, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
	▪ Distanța față de centrul localității: mare;
	▪ Densitatea construcțiilor în zonă: <25%;
	▪ Infrastructură: bună;
	▪ Economia zonei: în stagnare;
	▪ Șomaj: în scădere;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul

Parcelă de teren în suprafață totală de 5.925m².

Tipul:

- teren intravilan
- Categoria de folosință: Curti construcții;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): latura 1-2: 47,6 ml, latura 5-6: 28,3 ml
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Stare teren:

- Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. Nu necesită cheltuieli de adecvare.

Amenajări

- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Alte amenajări: Nu

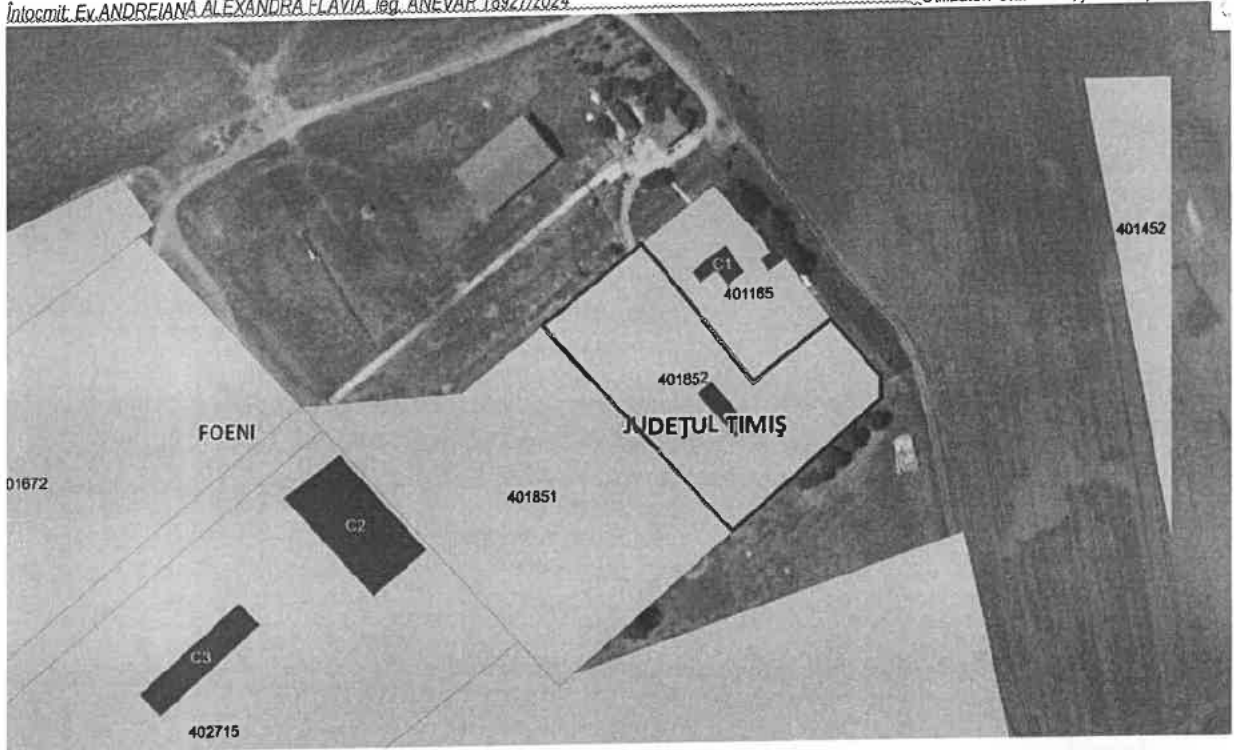
Suprafață optimă necesar proprietății:

- Da;
- Teren în surplus: Nu
- Teren în exces: Nu

Utilități la teren:

- energie electrică, apă

Terenul aferent proprietății este schițat în localitate astfel:



(sursă ANCP)



(sursă ANCP)



(sursă GOOGLE MAPS)



(sursă GOOGLE MAPS)

Grajd

Tip:	▪ P 2001 având o stare generală Satisfăcătoare cu un grad de finisaje considerat inferior
Arii:	▪ Grajd P – Sc 138,4 m ² ; Scd 138,4 m ² ; Su 112,3 m ² (estimat ev. Su=scd/1,2)
Structura constructivă	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastructura (fundatii) : beton+cărămidă ▪ Suprastructura: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Caramidă ▪ Acoperis : sarpanta lemn. ▪ Invelitoare: tiglă
Utilități	▪ En.el., apă
Finisaje	▪ Inferioare, necesită renovare
Tâmplărie	▪ Lemn fără geam

Pardoseli

- beton

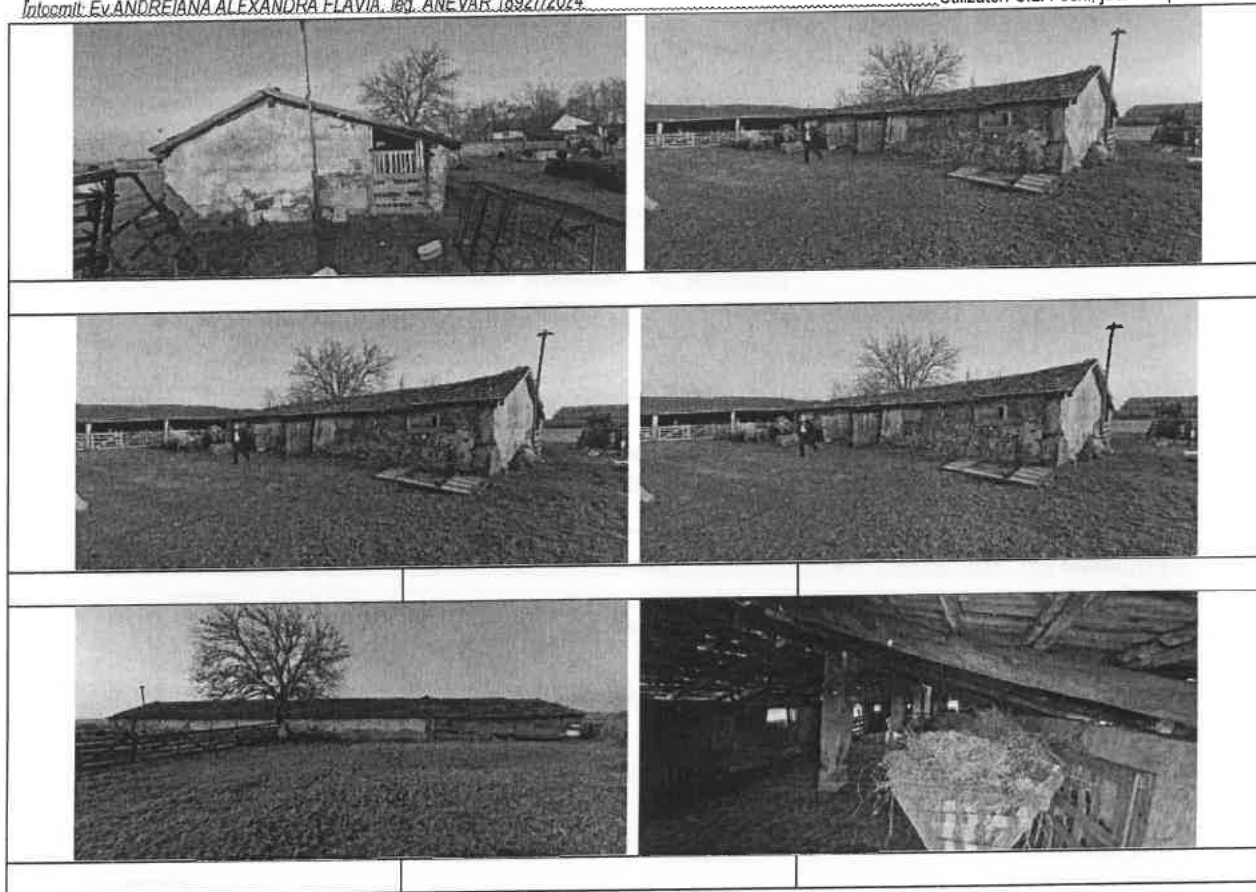
Pereți

- tencuieli și spoieli cu var-degradate

Fotografii

Acces





Concluzii generale privind construcția

- Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta;
- Finisaje considerate "inferioare"; necesită reparații

Impozite

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

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

Oferte sau cotații curente:

- Conform analizei de piață.

3 Analiza pieței

Considerente generale:

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

cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

▪ Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan și construcție tip zootehnică-grajd, amplasate în zona periferică a localității, respectiv atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*

Arealul analizat:

▪ Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre *zona periferică a localității* precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localitatea de amplasare, respective zone similare ca dezvoltare din județul de amplasare *pieță regională*

3.1 Analiza cererii

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

Populația din "aria" proprietății	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor³	<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 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

Condiții și circumstanțe economice speciale:

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

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 proprietăți construite *vechi*;
 - tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea rezidențială): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

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

- Nu** **Piața activă:**
Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
- Da** **“Echilibru relativ”:**
Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții
- Nu** **Piață în declin:**
Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
- Da** **Piață a cumpărătorului**
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)
- Nu** **Piață a vânzătorului**
O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare 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.

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 (CMBU) 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.

CMBU - "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 utilizarea care, din perspective *aunui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoarea unui *activ*.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția este amplasat în zona periferică a localității Foeni, zonă slab populată agricolă, cu construcții tip agro-zootehnice.



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:

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

5 Evaluare

5.1 Abordarea prin cost

Metoda costului de înlocuire

Costul de înlocuire este relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață.

Scopul metodei costului de înlocuire este stabilirea valorii de piață a proprietății subiect prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcțiilor.

Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere externă (economică).

După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost de înlocuire net.

Proprietatea evaluată este una destul de atipică, terenul fiind intravilan-curți-construcții, conform documente, dar cu o utilizare agricolă.

Pe piață nu sunt oferte cu suprafețe comparabile.

Estimarea valorii terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia, la care s-au adăugat cheltuieli cu trecerea în intravilan.

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

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

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

Unitatea de comparație a fost €/ha și elementele de comparație au fost:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț total vânzare / ofertare	?	24.640 €	10.000 €	11.500 €
Prețul unitar- criteriul de comparație		14.000 €/Ha	10.000 €/Ha	7.986 €/Ha
Elemente specifice tranzacției				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1. 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 cadastrala / schita cadastrala)	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
4. Condiții de finanțare	presupus cash	considerate numerar	considerate numerar	considerate numerar
5. Condiții de vânzare	nepartitibile	similare	similare	similare
6. Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
7. Localizare	Intravilan bc. Foeni	Extrav. Liebling	Extrav. Obad	Extrav. Denta
8. Caracteristici fizice				
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploataje	0,5925 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	bebn	fără importanță economică	fără importanță economică	fără importanță economică
8.f. Amenajari (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	agricol	agricol	agricol	agricol

Grila de piață 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		0,5925 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Preț total vânzare / ofertare			24.640 €		10.000 €		11.500 €	
Prețul unitar- criteriul de comparație			14.000 €/Ha		10.000 €/Ha		7.986 €/Ha	
Tip comparabilă			oferta		oferta		oferta	
Analiza date / negociere / interviu			-2.464 €		-1.000 €		-1.150 €	
Marja de negociere (%) / absoluta			-10%		-10%		-10%	
Preț de vânzare 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%	
Preț ajustat			12.600 €/Ha		9.000 €/Ha		7.190 €/Ha	
2. Restricții legale / de mediu		fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0%		0%		0%	
Preț ajustat			12.600 €/Ha		9.000 €/Ha		7.190 €/Ha	
3. Situația la "CF"		da/da/da	da/da/da		da/da/da		da/da/da	
Cheluieli înțabulare, schite cadastrale			0€		0€		0€	
Ajustare (%) / total			0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat			12.600 €/Ha		9.000 €/Ha		7.190 €/Ha	
4. Condiții de finanțare		presupus cash	considerate numerar		considerate numerar		considerate numerar	
Ajustare (%) / total			0%		0%		0%	
Preț ajustat			12.600 €/Ha		9.000 €/Ha		7.190 €/Ha	
5. Condiții de vânzare		nepartinibare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total			0%		0%		0%	
Preț 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%	
Preț 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%	
Preț ajustat			8.820 €/Ha		7.200 €/Ha		7.190 €/Ha	
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploatare		0,5925 Ha	1,76 Ha		1,00 Ha		1,44 Ha	
Ajustare (%) / total			-5%		-3%		-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%	
Preț ajustat			8.380 €/Ha		6.980 €/Ha		6.830 €/Ha	
8.f. Amenajari		fara	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total			0%		0%		0%	
Preț ajustat			8.380 €/Ha		6.980 €/Ha		6.830 €/Ha	
9. Zonarea - destinația legală permisă		curți construcții	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total			0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat			8.380 €/Ha		6.980 €/Ha		6.830 €/Ha	
10. Cea mai bună utilizare		agricol	agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total			0,0%		0,0%		0,0%	
Preț ajustat			8.380 €/Ha		6.980 €/Ha		6.830 €/Ha	
Preț ajustat (rotunjit)			8.400 €/Ha		7.000 €/Ha		6.800 €/Ha	
Ajustare netă (%) / absoluta			-33%		-22%		-5%	
Ajustare brută absoluta			€ 4.220,00		€ 2.020,00		€ 360,00	
Ajustare brută procentuala			33%		22%		5%	
Număr ajustări negative			2		2		1	
Număr ajustări pozitive			0		0		0	
Total număr ajustări			2		2		1	

Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

Valoare teren extravilan/ ha
Valoare teren extravilan (rotunjit)

6.800 €/ha
4.000 €

echivalent a
echivalent a

33.800 lei/ha
19.900 lei

Curs valutar folosit in calcul 1 € = 4,9740 lei
la data 22-mar.-24

Explicarea ajustărilor:

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

1. Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări
2. Restricții legale / de mediu	Nu au fost necesare ajustări
3. Situația la "CF"	Nu au fost necesare ajustări pentru cheltuieli întabulare în CF - Titlu de proprietate/schiță cadastrală
4. Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări
5. Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări
6. Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Caracteristici fizice	
7. Localizare	Ajustări negative aplicate comparabilei 1 și 2 pentru amplasare superioară față de subiect -localități mai bine cotate pe piața specifică a astfel de proprietăți. C3 fiind considerată similară nu a fost ajustată. Ajustări rezultate din analiza zonelor de amplasare.
8.a. Marime (dimensiune/parcelă) exploatație	Ajustări negative aplicate tuturor comparabilelor pentru suprafața mai mare, mai bine cotată pe piața specifică conform cu utilizare terenului, oferite la prețuri mai mari.
8.b. Grad de comasare al terenurilor	nu au fost necesare ajustări
8.c. Calitatea solului (Clasa)	Nu au fost necesare ajustări
8.d. Categoria	Nu au fost necesare ajustări
8.e. Drum acces la parcelă	Nu au fost necesare ajustări
8.f. Amenajări	Nu au fost necesare ajustări
9. Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustări
10. Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustări
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări	
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere în 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	2,760	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, prevăzută în prezenta anexă, se aplică până la data de 31 decembrie 2024, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade în anul următor până la data publicării de către Institutul Național de Statistică pe pagina oficială de internet a coeficientului de inflație aplicabil anului următor și aprobării valorii actualizate prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale.

N r. Crt.	Identificare imobil				Observatii		
	Nr. CF	Nr. cad.	Tip teren	Suprafața (mp)	Tip teren	Suprafața construită (mp)	Suprafața liberă pentru construit (mp)
1	401852/F oeni	401852	curți construcții	5.925 mp	teren construit grajd-proprietate UAT FOENI	138,4 mp	5.787 mp

VALOARE DE PIATĂ TEREN LIBER						
Valoare de piață €/ha	Valoare de piață teren extravilan (€)	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 (€/mp)	
6.800 €/ha	4.000 €	1,0 €/mp	5.787 €	9.800 €	48.700 lei	1,7 €/mp

Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de deprecieri fizice și deprecieri relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN⁴)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" corectate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrari cunoscute de acesta la data evaluari

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - GRAJD

1. Adresa: Loc. Foeni, jud. Timiș, intravilan zonă periferică -trup izolat
 Data 22-mar.-24
 Curs 1 € = 4,9740 lei

2. Data de referință 2001
 an construcție / renovare
 suprafața teren aferent 5.925 mp
 suprafața construită sol 138,40 mp
 suprafața desfasurată 138,40 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)
 INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2023-2024
 K1 0,9970 K2 1,0000

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie	CiB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Structură	STRGVBOV	852,2 lei/mp	K3 1,0	849,7 lei/mp	170,8 €/mp	144 €/mp	19.866,80 €
Finisaj	FINGVBOV	362,5 lei/mp	K3 1,0	361,4 lei/mp	72,7 €/mp	61 €/mp	8.450,73 €
Înveliitoare cu țigă	INVGVBOV	374,7 lei/mp	K3 1,0	373,6 lei/mp	75,1 €/mp	63 €/mp	8.735,14 €
Instalații electrice	ELGVBOV	51,7 lei/mp	K3 1,0	51,5 lei/mp	10,4 €/mp	9 €/mp	1.205,25 €
Instalații sanitare	SAGVBOV	40,7 lei/mp	K3 1,0	40,6 lei/mp	8,2 €/mp	7 €/mp	948,81 €
Total valoare la suprafața						39.206,73 €	283 €/mp

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	195.000 lei	echivalent	39.200 €	283 €/mp
-----------------------------------	-------------	------------	----------	----------

La data de 22-mar.-24
 curs folosit în calcul 1 € = 4,9740 lei
 Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 -punerea în opera(CiB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)
 Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (din cauze externe).

- deteriorarea fizică _ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională _ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenti proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);

⁴Costul de înlocuire reprezintă costul de obtinere al unui activ inlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).

- deprecierea economică _ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exteriori proprietății (cum ar fi prețuri majorate pentru materii prime, manoperă sau utilități fără creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementari restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

În practică se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

4. Estimare depreciere					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Uzura fizică recuperabilă - reparatii					
Element	Structură și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	28.602 €	8.451 €	2.154 €	39.207 €	
Pondere din valoare	72,95%	21,55%	5,49%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0 €	0 €	
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0 €	0 €	
Cost depreciat	28.601,9 €	8.450,7 €	2.154,1 €	39.207 €	

4.a. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viața scurtă. Vârsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (vârsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
Element	Finisaje	Instalații	Total		
CIB- Uzura fizică recuperabilă	8.451 €	2.154 €			
Varsta efectivă "pe care o arată"	26 ani	38 ani			
Durata de viață utilă	30 ani	40 ani			
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	86,67%	90,00%			
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	7.324 €	1.939 €	9.263 €		

4.b. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viața scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Vârsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	39.207 €				
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	10.605 €				
Cost element cu viața lungă	28.602 €				
Varsta efectivă "pe care o arată"	70 ani				
Durata de viață utilă	100 ani				
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	70,00%				
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	20.021 €				

4.c. Neadequare funcțională recuperabilă.					Au fost considerate cheltuieli cu reparatiile pentru aducerea la stadiul de funcțiune
Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator				0 €	
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început				0 €	
Total 1				0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost				8.593 €	
Minus uzura fizică deja aplicată				6.015 €	
Minus valoarea recuperabilă				0 €	
Total 2				2.578 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat				0 €	
Total 3				0 €	
Total Neadequare funcțională				2.578 €	

4.d. Deprecierea externă				
Depreciere externă aplicabilă				5.489 €
				55,32%

Calcul depreciere externă

nr. crt.	Element	Comparabilitate			Explicații
1	Preț ofertă proprietăți similare	C1: 49.992 €	C2: 7.000 €	C2: 49.982 €	conform oferte
2	Marja medie negociere (%)	10%	10%	10%	Conform analiza de piață
3	Preț ofertă ajustat	44.993 €	6.300 €	44.984 €	art. 1 - (crt. 1 x crt. 2)
4	Suprafața teren amplasamente comparabile	2.030 mp	0 mp	3.000 mp	conform oferte
5	Valoare unitară teren amplasamente comparabile	5,0 €/mp	0,0 €/mp	4,0 €/mp	Estimat evaluator
6	Total valoare teren amplasamente comparabile	10.150 €	- €	12.000 €	crt. 5 x crt. 6
7	Preț rămas pentru construcții comparabile	34.843 €	6.300 €	32.984 €	crt. 3 - crt. 6
8	CIB mediu unitar construcții comparabile	283 €	282 €	283 €	Conf. cat. IROVAL
9	Suprafața desfășurată construcții	459 mp	500 mp	720 mp	conform oferte
10	Total CIB construcții comparabile	129.897 €	141.000 €	203.760 €	crt. 8 x crt. 9
11	Depreciere fizică construcții comparabile	50,00%	90,00%	60,00%	Estimat evaluator
12	Depreciere funcțională construcții comparabile	0%	0%	0%	Estimat evaluator
13	CIB depreciat fizic și funcțional	64.949 €	14.100 €	81.504 €	crt. 10 X (1-crt. 11)(1-crt. 12)
14	Depreciere externă (%)	46%	55%	60%	(crt. 13 -crt. 7) / crt. 13
Depreciere externă aplicabilă		55%			selectată evaluator

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire Net al construcției:

Centralizator calcul valori - cost de înlocuire depreciat (CIN)		Valoare
Element		
Total CIB		39.207 €
Uzura fizică recuperabilă		0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața scurtă		9.263 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața lungă		20.021 €
Subtotal uzura fizică		29.284 €
Neadekvare funcțională		2.578 €
Depreciere externă		5.489 €
Cost de înlocuire depreciat construcții		1.856 €

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă

Opinia abordării prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	1.900 €	echivalent 9.400 lei

Opinia abordării prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	1.900 €	echivalent 9.500 lei

Centralizator opinia abordării prin cost (teren și construcții)			
Valoare teren	9.800 €	echivalent	48.700 lei
Valoare grajd (rotunjit)	1.900 €	echivalent	9.500 lei
Total abordare prin cost (rotunjit)	11.700 €	echivalent	58.200 lei

Valoare obținută - abordarea prin cost (CIN) = 11.700 € echivalent a 58.200 lei

5.2 Abordarea prin piață

Metoda comparației vânzărilor

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile⁵.

În prezentul raport abordare prin piață nu a fost utilizată, din lipsa comparabilelor.

Abordarea prin piață = 0 € echivalent 0 lei

5.3 Abordarea prin venit

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este: neaplicabilă

⁵Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute: echivalent a (rotunjit) :	Abordarea prin piață 0 € 0 lei	Abordarea prin venit neaplicabilă	Abordarea prin cost 11.700 € 58.200 lei
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
Adecvarea metodei	neaplicată	neaplicată	bună
Precizia	bună	fără precizie	rezonabilă
Cantitatea informațiilor	insuficientă	insuficientă	suficientă

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

11.600 € echivalent a 58.200 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin cost

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator
Andreiana Alexandra Flavia

ANDREIANA ALEXANDRA FLAVIA – E.B.I.

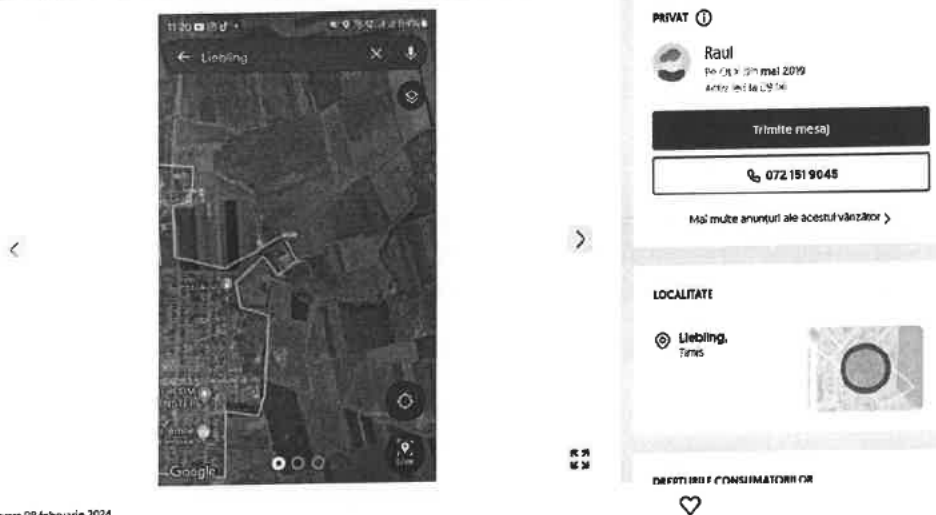
7.1 Tranzactii si Oferte

Verificate telefonic /Interviu

Oferte vânzare teren intravilan

COMPARABILA1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-agricol-3-52-ha-liebling-IDhTInm.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 08 februarie 2024

Teren agricol 3,52 Ha Liebling

49 280 €

Publicitate

RATA DE LA 1198 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 35 200 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Publicitate

(P) Calculența rata

DESCRIERE

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

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

Preț 14 000 euro / Ha

ID: 264380236

Vizualizări: 327

Raportează

Am utilizat suprafata de 1,76 ha

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-un-hectar-de-teren-arabil-in-localitatea-obad-IDhZ4xz.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT



mjaravete07

Pe OLX din Noiembrie 2023

Activ pe 04 februarie 2024

Trimite mesaj

072 135 9854

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 m²

Publicitate

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

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

ID: 265753177

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

11 500 EUR

9 Trens Denta

Vizualizat 06/02/2024 la 10:38:39



0724472716

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă foto ?

Contactează vânzător

Fă ofertă

Vizualizări 99

Raportează

fenu

L. Tevintze vâdeț

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f w t

Teren

Numărul cadastral	Suprafața (ha)	Clasificarea terenului	Clasificarea terenului
401854	14.400	teren agricol în planul de protecție Șarpei 30	teren agricol în planul de protecție Șarpei 30

Suprafața este delimitată în planul de protecție Șarpei 30

Date referitoare la teren

no	Categoriile terenului	area teren	Suprafața cont.	Tarfa	Fericiță	No. teren	Observații/Referințe
1	teren	ha	14.400	A713/0	A/1	-	-

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente pe (m)
1	2	24.589
2	3	630.79
3	4	24.51
4	1	616.744

2) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Șarpei 30 și sunt raportate la 1 distanță.

Descriere

Vand 1,44 Ha teren agricol Denta
 Pret 8000 ha
 Vezi detalii pe www.romino.ro

OFERTE CALCUL DEPRECIERE EXTERNĂ

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-graid-in-mandruoloc-IDhcoyC.html>



PRIVAT



Dani

Pe OLX din februarie 2022
Activ din 18 februarie 2011

Trimite mesaj

074 379 1053

Mai multe anunțuri de acest tip aici >

LOCALITATE

Măndruloc,
Arad



Postat 05 februarie 2024

Vând grajd în Măndruloc

50 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA: 1215 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Suprafata utila: 2 030 m²

Extremitati / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Se propune spre vânzare un grajd în Arad, loc. Măndruloc. Terenul este intravilan cu acces la drum. Suprafata totala este de 2030 mp din care 459 mp reprezinta grajdul. Proprietatea este perfecta pentru inceperea unei afaceri.

ID: 25482090

View-uri: 646

Raportaza



Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa-la-tara/anunt/graid-de-demolare/ae334h75662i7d68d823194036ie4h25.html>

Grajd de demolare
Tara, zona, ven. perso.

7 000 EUR 146 m²
Publicat pe 15.02.2022 13:25:22

0740586272



Fiindcă nu interacționezi cu clientii
demonstrați că îți este valabil?

Adaugă încă 7...

Compartă acest anunț

Fi card

Visualizează 750

Reportează

M

Ion

Te poți conecta cu un număr de telefon

Pe un număr de telefon

Compartă

Specificații

Suprafața utilă 500,0 m²

Descriere

Vând grajd de demolare, mai multe detalii la telefon.

0740586272





Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-fost-grajd-animale-IDhCJf5.html>




PRIVAT ⓘ

 **Daniei**
Pe OLX din august 2023
Activ pe 11 februarie 2024

 Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

 Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

Întră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Sună vânzatorul

Postat 09 februarie 2024



Vând fost grajd animale

74 575 lei Prețuri negociabile

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vând 3000 m² de fost grajd animale ,platformă în lateralul grajoului de beton de 700m² ,lungime grajd 60m, lățime 12m total 720m²de fost grajd ... lac de pescuit de 12mx7 m cu adâncime de 2 m ,proprietar acte la zi ...preț total pentru cei 3000m² este de 15.000

ID: 260428091

Visualizări 406

 Raportează



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401852 Foeni

Nr. cerere	83657
Ziua	28
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare 10045742252	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401852	5.925	Teren intravilan neimpregmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401852-C1	Loc. Foeni, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; An construire:2001; S. construite la sol: 138.4 mp Grald

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
199138 / 09/12/2013 Lege nr. 0; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE HCL50/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401673/Foeni, inscrisa prin Incheierea nr. 67695 din 16/11/2006;	A1
83657 / 28/03/2024 Act Administrativ nr. 379, din 26/03/2024 emis de Comuna Foeni; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 27/03/2024 emis de Albulescu Constantin;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI, CIF:5517181, domoniul privat	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

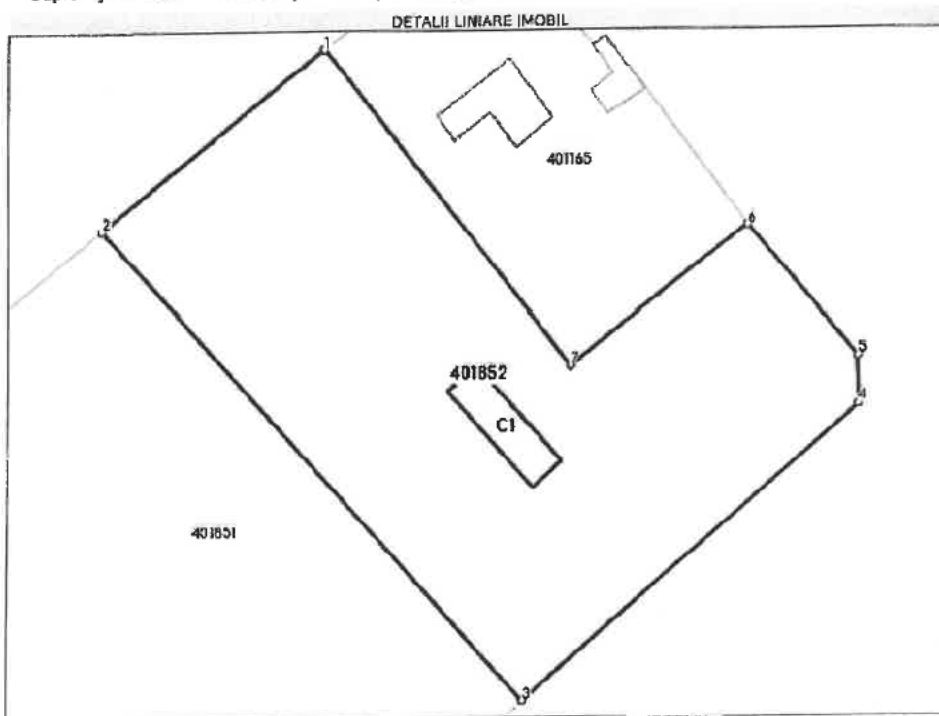
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401852	5.925	Teren intravilan nelmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căruți construcții	DA	5.925	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401852-C1	construcția anexă	138,4	Cu acte	An construire: 2001; S. construită la sol: 138,4 mp; Grăd.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47,551
2	3	105,251
3	4	74,0
4	5	8,08

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	28.252
6	7	37.19
7	1	66.914

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

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

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

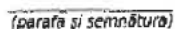
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluționării,
28-03-2024

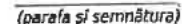
Data eliberării,



Asistent Registrator,
MIHAELA OSZLONYAI

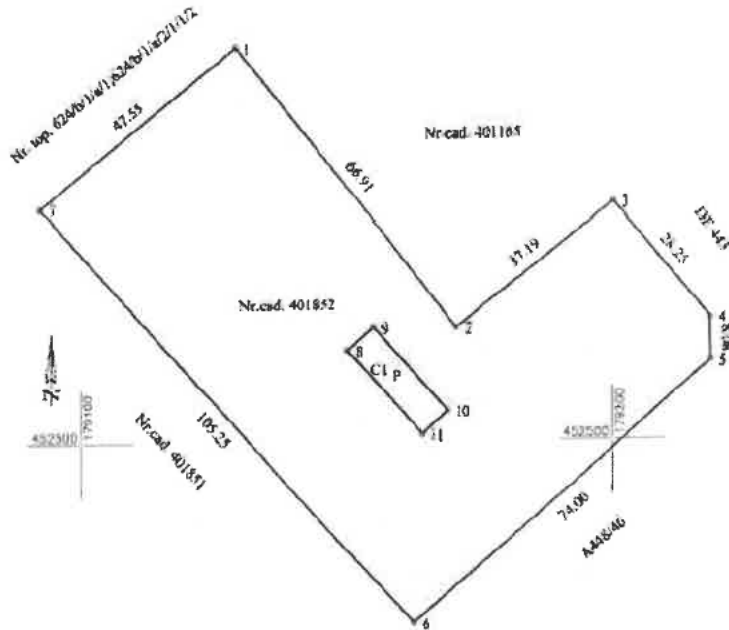

(parafa și semnătura)

Referent,


(parafa și semnătura)

Nr. cad. 401852	Suprafata masurata a imobilului (mp) 5925	Adresa imobilului Intravilan Loc. Foeni jud. Timis
Carte Funciara 401852		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT) FOENI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 1000



A. Date referitoare la teren			
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	teren constructii	2925	Teren intravilan neimprejmuit
Total		5925	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	138.4	Grăjd, S desf. = 138.4 mp, anul constructiei 2001
Total		138.4	
Suprafata totala masurata a imobilului = 5925 mp Suprafata din act = 5925 mp			
Executant: TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J Nr. 1692/05.11.2019 Clasa III Albulescu Constantin, Autorizatie Seria RO-B-F Nr. 0479/04.11.2010 Categoria A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral Semnatura electronica 83657 / 28.03.2024 Marius Bolohan Marius Bolohan 2024.03.28 10:55:38 +02'00'	
Constantin Albulescu Constantin Albulescu RO-B-F-0479/04.11.2010 Categoria A, ANCP, TOP-AS RO-B-J 1692/05.11.2019 Clasa III ANCP 2024.03.27 16:53:12 +02'00'		Documentatie nr:	
Data: 26.03.2024			

Comuna/Oras/Municipiu
Nr. 379 /Data 26.03.2024

**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA FOENI**

de atestare a edificării construcției realizate fara autorizatie de construire

Urmare a cererii depuse de către COMUNA FOENI . Inregistrată cu nr 379 din 20.02.2024, confirmăm că pe imobilul situat în comuna Foeni extravilan , înscris în cartea funciară nr. 401852 , cu nr. cadastral/topografic 401852 , exista-C1 -grajd - proprietatea COMUNA FOENI , identificata prin CUI 5517181 -domeniul privat .

Construcția a fost edificata inainte de anul 2001 fara Autorizatie de construire si nu a fost incheiat proces-verbal la terminarea lucrarilor

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- destinația -administrativ social culturale
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime - parter
- suprafața construită la sol - C1 -grajd -138,4 mp
- suprafața construită desfășurată C1 -grajd -138,4 mp
- Alte mențiuni

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Primar
SAVETA MOLDOVAN
(nume, prenume, semnătură)

Arhitect șef/Persoana cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului
(nume, prenume, semnătură)
MIRIA CĂLIVELI



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș,
amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil			
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
		Foeni	401835-C1	720 mp	
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
		Foeni	401852-C1	138 mp	



Cuprins

1	Informații generale privind vânzătorul	3
2	Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare	5
3	Anularea procedurii de licitație	8
4	Protecția datelor	9
5	Etapa de transparență.....	9
6	Comisia de evaluare	10
7	Evidența informațiilor.....	11
8	Condiții de participare	12
9	Reguli privind conflictul de interese.....	12
10	Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor	14
11	Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor	16
12	Clarificări.....	20
13	Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.....	22

În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) "vânzător" – autoritatea contractantă – Comuna Foeni, prin C.L. Foeni, prin Primar;
- b) "cumpărător" – ofertant desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire a contractului;
- c) "bun" – lot (imobil) conf. centralizator, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan;
- d) "contract" termenul face referire la contractul de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
- e) "caiet de sarcini" termenul face referire la caietul de sarcini, parte integrantă a documentației de atribuire;
- f) "fișă de date" termenul face referire la prezenta fișă de date, parte integrantă a documentației de atribuire;
- g) "zi sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.



1 Informații generale privind vânzătorul

Denumire oficială: COMUNA FOENI	
<i>Adresa: comuna Foeni, sat Foeni, str. Principală, nr. 381, jud. Timiș</i>	
<i>CIF : 5517181</i>	<i>Tipul autorității contractante : Instituție publică</i>
	<i>Activitatea principală : Administrație publică locală</i>
<i>Localitate: Foeni</i>	<i>Cod postal: 307175</i>
<i>Punct de contact: secretariatul instituției</i>	<i>Telefon: 0256/413.401</i>
<i>E-mail: contact@primariafoenitm.ro</i>	<i>Fax: 0256/413.606</i>
Cont Trezorerie: <i>Plată preț integral/rate lunare-anuale</i>	RO08 TREZ 6212 1A30 0530 XXXX Trezoreria Mun. Timișoara
Cont Trezorerie: <i>plată taxe participare licitație</i>	RO08 TREZ 6212 1A30 0530 XXXX Trezoreria Mun. Timișoara
Cont Trezorerie: <i>garanție participare licitație</i> <small>*(Garantia de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat)</small>	RO22 TREZ 6215 006X XX00 6071 Trezoreria Mun. Timișoara

Alte informații pot fi obținute la:

- Punctul de contact menționat anterior

Documentația de atribuire (pentru vânzare) și/sau documentele suplimentare pot fi obținute la:

- Punctul de contact menționat anterior

Ofertele trebuie transmise/depuse la:

- Punctul de contact menționat anterior

Clarificări privind documentația de atribuire:

- Punctul de contact menționat anterior printr-o cerere scrisă

Numărul de zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor:

- 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor

Termen răspuns clarificări :

- 3 zile lucrătoare de la înregistrarea unei astfel de solicitări

Numărul de zile până la care se poate vizita amplasamentul înainte de data limită de depunere a ofertelor:

- 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.


Obiectul contractului

Obiectul contractului îl va constitui vânzarea unui imobil proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasat în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N, după cum urmează:

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil			
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/ Foeni	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
			401835-C1	720 mp	
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/ Foeni	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
			401852-C1	138 mp	



2 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

Desfășurarea procedurii de vânzare se va realiza în 2 etape:

1. Etapa de deschidere a ofertelor;
2. Etapa analizării ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare.

Etapa I - Deschiderea ofertelor

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

În data și la ora stabilită în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul autorității contractante Loc.Foeni, str. Principală, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175, comisia de evaluare și persoanele interesate sunt prezente.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor desemnați.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registru oferte, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

La ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- ✓ Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- ✓ Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar;
- ✓ Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar;
- ✓ Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior;
- ✓ Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini.



După analizarea conținutului plicului exterior, **secretarul** Comisiei de evaluare **întocmește procesul-verbal de Deschidere a ofertelor nr. 1**, în care se va preciza rezultatul analizei. Se vor menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire și va fi **semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți**.

Refuzul de a semna Procesul-Verbal de deschidere a ofertelor nr. 1, **din partea unui ofertant, nu afectează valabilitatea acestuia**, în cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării precum și alte observații.

Deschiderea plicului interior se va realiza doar după întocmirea și semnarea Procesul-Verbal de deschidere a ofertelor nr. 1.

Urmează **etapa de deschidere a plicurilor interioare** ca urmare a procedurii descrise anterior.

Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior.
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal de deschidere a ofertelor nr.1. (Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare).

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două oferte** să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care, după deschiderea plicurilor exterioare nu sunt depuse cel puțin două oferte valabile (nu conțin totalitatea documentelor de calitate și capacitate prevăzute în caietul de sarcini), se va organiza o nouă licitație.

În cazul în care, după deschiderea plicurilor exterioare sunt depuse cel puțin două oferte valabile (conțin totalitatea documentelor de calitate și capacitate prevăzute în caietul de sarcini), se va continua procedura de licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate cerințele de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, respective ce conțin toate documentele de calitate și capacitate solicitate în caietul de sarcini.

Etapă II - Analizarea ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare:

În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.



Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire prevăzute în Fișa de date a procedurii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor, **secretarul** Comisiei de evaluare **întocmește procesul-verbal de Analizarea ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare nr. 2**, în care se va preciza rezultatul analizei.

În baza procesului verbal de Analizare oferte și stabilirea ofertei câștigătoare nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului:

- ofertantul/ofertanții desemnați câștigători;
- ofertantul/ofertanții necâștigători;
- ofertanții ale căror oferte au fost excluse și motivele excluderii acestora.



3 Anularea procedurii de licitație

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13), art. 336 din O.U.G.57/2019.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

1.1. Prin excepție de la prevederile pct.1 vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul prevederilor pct.2. procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G.57/2019-privind Codul Administrativ;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G.57/2019-privind Codul Administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.



2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte, dar doar una dintre oferte respectă condițiile de valabilitate se anulează licitația în conformitate cu: "(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18)."

4 Protecția datelor

Vânzătorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

5 Etapa de transparență

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă **are obligația să publice anunțul de licitație** în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Autoritatea contractantă **are obligația de a transmite spre publicare** în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, **un anunț de atribuire a contractului**, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă **are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului**, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.



În cadrul comunicării prevăzute la alin. anterior autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6 Comisia de evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o **comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5**, componența acesteia, membrii acesteia precum și supleanții lor fiind aprobată prin dispoziție a reprezentantului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de vânzător dintre reprezentanții acestuia în comisie.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul vânzării.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată vânzătorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.



Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

7 Evidența informațiilor

În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de vânzare și la derularea contractelor de vânzare, vânzătorul întocmește și păstrează două registre:

a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de vânzare, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de vânzare; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de vânzare, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu.

Registrele prevăzute la aliniatele anterioare se întocmesc și se păstrează la sediul vânzătorului.

Vânzătorul are obligația de a întocmi dosarul vânzării pentru fiecare contract atribuit.

Dosarul vânzării se păstrează de către vânzător atât timp cât contractul produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Dosarul vânzării trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) *anunțurile prevăzute privind publicitatea și atribuirea contractului și dovada transmiterii acestora spre publicare;*
- b) *documentația de atribuire;*
- c) *denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;*
- d) *justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;*
- e) *contractul semnat.*



8 Condiții de participare

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat și bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

9 Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Nerespectarea prevederilor alin. anterior se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.



Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a)** soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b)** soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c)** persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d)** membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.



10 Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta se depune la sediul autorității contractante -secretariat, Loc.Foeni, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175, în **două plicuri** sigilate, **plicul A (exterior)** și **plicul B (interior)**, după cum urmează:

ATAȘAT Plicului A:

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

Pe plicul A se face mențiunea OBLIGATORIU :

****LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ** din _____ ora _____
 privind vânzarea lot nr. _____,
 înscris în C.F. nr. _____ /Foeni, nr.cad. _____
 amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan**

OFERTANT _____

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI

În plicul A se introduc DOCUMENTELE DE CALITATE ȘI CAPACITATE ale ofertantului așa cum sunt cerute la cap.III Condiții de valabilitate din Caietul de Sarcini, precum și PLICUL B SIGILAT.



Pe plicul B (interior) se face mențiunea **OBLIGATORIU** :

****OFERTĂ TEHNICĂ și FINANCIARĂ**

****LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ** din _____ ora _____

privind vânzarea lot nr. _____,

înscris în C.F. nr. _____ /Foeni, nr.cad. _____

amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan**

OFERTANT _____

A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI

În plicul B se introduce oferta financiară Formular F4 și restul documentelor după caz. Plicul B va fi sigilat și depus în plicul A.

Toate documentele vor fi semnate/stampilate de ofertant.



II Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

	Criterii atribuire contract LOT 1, LOT 2- terenuri cu construcții agrozootehnice - grajduri	punctaj
I	Cel mai mare preț oferat	40%
1	<i>pentru cea mai mare valoare oferată</i>	40 puncte
2	<i>pentru a doua valoare</i>	30 puncte
3	<i>pentru a treia și celelalte valori</i>	20 puncte
II	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	30%
1	<i>Capacitate de a achita financiar 100% din prețul oferat conform Formularului F4 la data deschiderii ofertei</i>	30 puncte
2	<i>Plata eșalonat în rate lunare Formular F7</i>	5 puncte
III	Protecția mediului înconjurător	10%
1	<i>Pentru certificare ISO 14001-Sisteme de management de mediu, contract certificare sau plan de acțiuni pentru protecția mediului</i>	10 puncte
2	<i>Fără certificare ISO 14001-Sisteme de management de mediu, contract certificare sau plan de acțiuni pentru protecția mediului</i>	0 puncte
IV	Condiții specifice impuse de natura bunului : LOT 1, LOT 2- terenuri cu construcții agrozootehnice - grajduri Formular F9	20%
1	<i>Pt. activitate principală în domeniul agro-zootehnic de cel puțin 3 ani anterior datei participării la licitație</i>	20 puncte
2	<i>Fără activitate în domeniul agro-zootehnic anterior datei participării la licitație</i>	0 puncte
	TOTAL PROCENTAJ	100%

Ponderea fiecărui criteriu a fost stabilită proporțional cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului vândut.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Punctajul total acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formula:



$$P_{total} = PI + PII + PIII + PIV$$

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de validitate ale consimțământului (trebuie să fie serioasă, liberă și exprimată în cunoștință de cauză).

Informații detaliate:

A. Cel mai mare nivel al chiriei

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **40 %** din punctajul total:

Prețul minim ce poate fi oferat:

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				Preț vânzare
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/ Foeni	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	92.100 lei
			401835-C1	720 mp		
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/ Foeni	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	60.300 lei
			401852-C1	138 mp		

Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă Formular F4, care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Ofertele ale căror preț de ofertare va fi sub prețul minim de pornire a licitației, vor fi excluse de la procedura de licitație.

B. Capacitatea economico-financiară a ofertanților:

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **30 %** din punctajul total.



II	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	30%
1	Capacitate de a achita financiar 100% din prețul oferat conform Formularului F4 la data deschiderii ofertei	30 puncte
2	Plata eșalonat în rate lunare Formular F7	5 puncte

Capacitatea de plată a ofertantului, se va demonstra cu acte (Extras de cont, bilanță de verificare, bilanț contabil, scrisoare de bonitate bancară) respectiv, prezentarea oricărui tip de document prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

- ✓ cumpărătorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată
- ✓ posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

Ofertantul va depune și Formular F7

C. Protecția mediului înconjurător:

III	Protecția mediului înconjurător	10%
1	Pentru certificare ISO 14001-Sisteme de management de mediu, contract certificare sau plan de acțiuni pentru protecția mediului	10 puncte
2	Fără certificare ISO 14001-Sisteme de management de mediu, contract certificare sau plan de acțiuni pentru protecția mediului	0 puncte

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10 % din punctajul total.

Ținând cont de avantajele certificării sistemului de management de mediu, ofertantul care va depune dovada implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001, sau echivalent, sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată și/sau un plan de acțiuni pentru protecția mediului, care va conține cel puțin: măsuri de prevenire și minimizare a poluării rezultate în urma exploatării terenului.

Neprezentarea dovezii implementării Sistemului de management de mediu – ISO 14001, sau echivalent, sau plan de acțiuni pentru protecția mediului duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.



D. Condiții specifice impuse de natura bunului vândut

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de **20 %** din punctajul total.

IV	Condiții specifice impuse de natura bunului : LOT 1, LOT 2-terenuri cu construcții agrozootehnice - grajduri Formular F9	20%
1	<i>Pt. activitate principală în domeniul agro-zootehnic de cel puțin 3 ani anterior datei participării la licitație</i>	20 puncte
2	<i>Fără activitate în domeniul agro-zootehnic anterior datei participării la licitație</i>	0 puncte

- Pentru LOT 1, LOT 2-ofertantul va depune orice document oficial din care să rezulte perioada și faptul că desfășoară activitatea agro-zootehnică



12 Clarificări

Clarificări vânzător:

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de evaluare poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație,

Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele depuse, acesta poate fi exclus de la procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior.

Clarificări ofertant:

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.



Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

- **Termen eliberare documentație atribuire:** 1 zi lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoanei interesate;

Persoana interesată **are dreptul** de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Solicitarea se înregistrează la secretariatul instituției Loc.Foeni, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175 și **va conține în mod clar și explicit părțile din documentație pentru care se solicită clarificări;**

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată.

- **Numărul de zile până la care se pot solicita clarificări** înainte de data limită de depunere a ofertelor: 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;
- **Termen raspuns clarificare:** 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoanei interesate.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei fișe de date, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Fără a aduce atingere prevederilor alin. anterior, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

- **Numărul de zile până la care se poate vizita amplasamentul înainte de data limită de depunere a ofertelor:** 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.



13 Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

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

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

Ofertantul ce are un interes legitim în legătură cu contractul de vânzare ce are ca obiect bunul licitat și care suferă, riscă să sufere sau a suferit un prejudiciu ca o consecință directă a încălcării dispozițiilor prezentei documentații de atribuire are dreptul de a ataca acest act sau decizia nelegală, respectiv poate solicita anularea actului, obligarea autorității contractante la emiterea unui act sau la adoptarea de măsuri de remediere, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, pe cale judiciară.

Nu se contestă și nu se atacă în justiție decizia autorității contractante referitoare la alegerea procedurii licitației publice în scopul atribuirii contractului de vânzare a bunului.

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



- CAIET DE SARCINI -

privind vânzarea a 2 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil			
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/ Foeni	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
			401835-C1	720 mp	
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/ Foeni	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozotehnică - grajd
			401852-C1	138 mp	



Legislația aplicabilă:

- art.287, art. 311, art. 334-346, art. 354-355 și art. 362-363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 551 pct. 1, art. 552, art. 553 alin. (1) și alin. (4), art. 555, art. 557 alin. (2), art. 858, 886, art.2386, alin (1) și Titlul IX din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată (r1) cu modificările și completările ulterioare

În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:

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



Cuprins

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII	4
1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut	4
1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul vânzării.....	6
1.3 Condiții impuse pentru exploatarea bunului după vânzare	6
1.4 Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul vânzării:	7
2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII.....	8
2.1 Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare și justificarea alegerii procedurii	8
2.2 Prețul minim de atribuire și modul de calcul al acesteia.....	8
2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător	10
3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR.....	11
4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE.....	15
4.1. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare	15
5. DOCUMENTE IMOBIL LOT 1.....	17
6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2.....	20



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil			
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/ Foeni	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd
			401835-C1	720 mp	
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/ Foeni	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd
			401852-C1	138 mp	

CARACTERISTICILE IMOBILULUI VANDUT

LOT 1

teren cu construcție agrozootehnică - grajd

Identificare scriptică: conform Extras de carte funciara	Error! Reference source not found.
Amplasare in localitate:	zona periferica trup izolat
Vecinatati: (prepond.R,I,A,etc.)	Terenuri libere agricole și proprietăți agroo-zootehnice
Calitatea vecinatatilor: NS;S;B;FB	buna
Teren	
Intravilan / extravilan: conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta: conform CF	Curti constructii
Suprafata:mp/ha	5.000 m ²
Utilitati la front stradal:	energie electrică, apă
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	beton
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Construcții	
Tip: R;I;C;A etc	mixt (agro-zootehnic)
Regim de inaltime:	P
Vechime: ani	1960
Stare tehnica apreciata: S,B,FB	Satisfăcătoare
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat: %	100%
Gradul de finisare a constructiilor evaluate:	Inferioare, necesită renovare
Sc;Sd;Su :	Grajd – Sc 720 m ² ; Scd 720 m ² ;



CARACTERISTICILE IMOBILULUI VANDUT
LOT 2
teren cu construcție agrozootehnică - grajd

Imobil	
Identificare scriptică: conform Extras de carte funciara	Error! Reference source not found.
Amplasare in localitate:	zona periferica trup izolat
Vecinatati: (prepond.R,I,A,etc.)	Terenuri libere agricole și proprietăți agro-zootehnice
Calitatea vecinatatilor: NS;S;B;FB	buna
Teren	
Intravilan / extravilan: conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta: conform CF	Curti constructii
Suprafata:mp/ha	5.925 m ²
Utilitati la front stradal:	energie electrică, apă
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	beton
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Construcții	
Tip: R;I;C;A etc	mixt (agro-zootehnic)
Regim de inaltime:	P
Vechime: ani	2001
Stare tehnica apreciata: S,B,FB	Satisfăcătoare
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat: %	100%
Gradul de finisare a constructiilor evaluate:	Inferioare, necesită renovare
Sc;Sd;Su :	Grajd – Sc 138,4 m ² ; Scd 138,4 m ² ;



1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul vânzării

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

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil	Destinație
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	exploatare agro-zootehnică
		Foeni	401835-C1	720 mp		
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	exploatare agro-zootehnică
		Foeni	401852-C1	138 mp		

1.3 Condiții impuse pentru exploatarea bunului după vânzare

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



- Amenajarea terenului și edificarea de construcții fixe se va realiza după obținere tuturor documentelor prevăzute de legislația în vigoare, în scopul asigurării condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a dezvoltării premise.

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

a) Obiective pentru componentele economice și financiare

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

b) Obiective pentru componentele sociale

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

c) Obiective pentru componentele mediu

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



2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

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

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

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

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

2.2 Prețul minim de atribuire și modul de calcul al acesteia

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

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				Preț vânzare
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	92.100 lei
		Foeni	401835-C1	720 mp		
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	60.300 lei
		Foeni	401852-C1	138 mp		

Modalități de plată a prețului adjudecat:

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

În cazul achitării prețului adjudecat eșalonat în rate, ofertantul desemnat câștigător va declara pe propria răspundere că este de acord în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil,



cu intabularea unui drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, în CF pentru restul de preț rămas neachitat.

Ofertantul desemnat câștigător va plăti în fiecare an, către bugetul local impozitul pe teren și impozitul pe construcții (după caz)



2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător

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

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

Nr. Lot.	Adresa	Identificare imobil				Granție 3%
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401835/	401835	5.000 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	2.763 lei
		Foeni	401835-C1	720 mp		
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401852/	401852	5.925 mp	teren cu construcție agrozootehnică - grajd	1.809 lei
		Foeni	401852-C1	138 mp		

- Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat. În cazul achitării eşalonate în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.
- Se restituie ofertanților necâștigători în cel mult 3 zile lucrătoare de la data realizării comunicării, privind desemnarea câștigătorului, **în baza unei solicitări scrise;**
- Se restituie în cazul în care, oferta depusă, se retrage printr-o cerere scrisă, până înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, în cel mult 3 zile lucrătoare de la solicitare;



- nu se restituie ofertantului desemnat câștigător, care nu achită prețul integral adjudecat/ofertat si/sau nu semnează contractul de vânzare.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

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

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

Atașat plicului A

1. Cererea de înscriere la licitație (Formular F1);
2. Dovada plății taxei obținerii documentației de atribuire;



3. Dovada plății a taxei de participare;
4. Dovada plății garanției de participare.

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

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

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

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

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

11. Declarație pe propria răspundere a persoanei/ reprezentatului legal al persoanei juridice, semnată în original, sub semnătură privată, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, precum și faptul că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților



administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. (Formular F5) (Formular F6).

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

12. Declarația pe propria răspundere Formular F7

13. Declarația pe propria răspundere Formular F8

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

2.Pentru persoane fizice:

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



Plic B. persoane juridice și persoane fizice:

Care conține:

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

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

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

Notă*:

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



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

Informații detaliate:

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

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE

4.1. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare

- ✓ Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- ✓ Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- ✓ În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- ✓ Autoritatea contractantă poate să încheie contractual în formă autenticată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
- ✓ **Termenul maxim** de încheiere a contractului de vânzare în formă autenticată: **60 zile lucrătoare** de la data împlinirii termenului prevăzut la aliniatul anterior.
- ✓ **Predarea către cumpărător a bunului**, are loc la data autentificării contractului de vânzare.
- ✓ Până la încheierea și semnarea contractului, comunicarea prin care este stabilit ofertantul câștigător împreună cu oferta depusă de ofertantul câștigător, vor constitui un contract angajant între părți.
- ✓ În baza proceselor verbale de licitație, a raportului întocmit de comisia de licitație și a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării, se va încheia actul de vânzare-cumpărare la un Birou Notarial .



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



5. DOCUMENTE IMOBIL LOT 1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401835 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401835	5.000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401835-C1	Loc. Foeni, Jud. Timis	S. construita la sol:720 mp; Grajd

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199127 / 09/12/2013		
Act nr. 0:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconf. HCL 30/31.10.2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI-PROPRIETATE PRIVATA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401226/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 77576 din 25/05/2011;	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



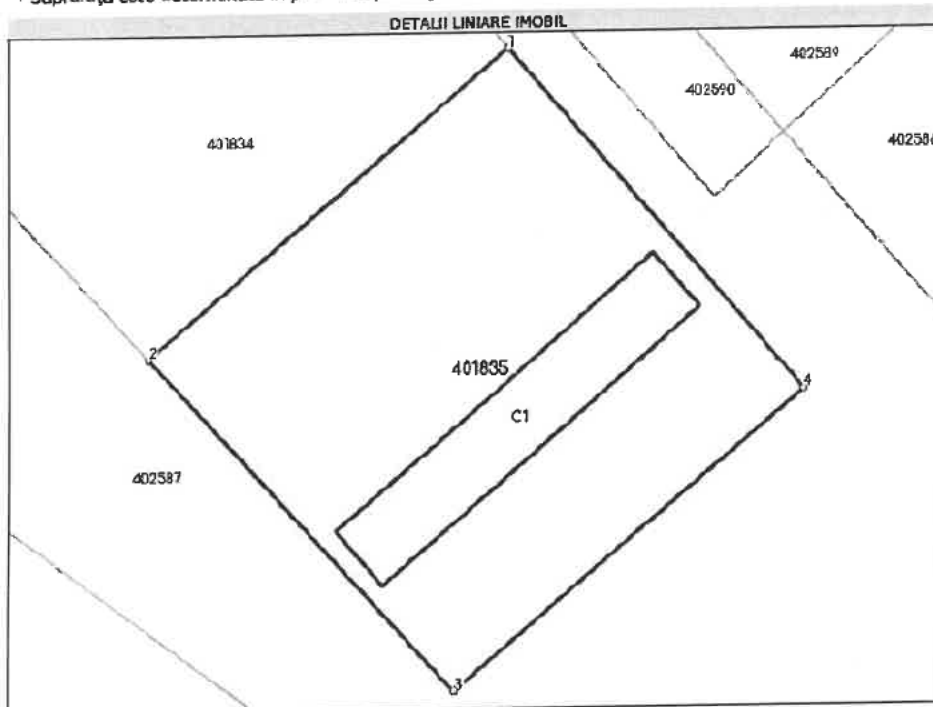
Carte Funciară Nr. 401835 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401835	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.000	-	-	-	Teren intravilan cu grajd

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401835-C1	construcții industriale și edilitare	720	Cu acte	S. construită la sol:720 mp: Grajd

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	72.735
2	3	69.72
3	4	70.806

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

Pagina 2 din 3

Entraze pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 401835 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
4	1	69.658

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

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

Data și ora generării,
 29/02/2024, 13:55



6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401852 Foeni

Nr. cerere	83657
Ziua	28
Luna	03
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	401852	5.925	Teren intravilan nelmprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	401852-C1	Loc. Foeni, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; An construire:2001; S. construita la sol: 138.4 mp; Grăd

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
199138 / 09/12/2013 Lege nr. 0; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE HCL30/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401673/Foeni, inscrisa prin incheierea nr. 67695 din 16/11/2006;	A1
83657 / 28/03/2024 Act Administrativ nr. 379, din 26/03/2024 emis de Comuna Foeni; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie, din 27/03/2024 emis de Albuiescu Constantin;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA FOENI, CIF:5517181, domeniul privat	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 401852 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

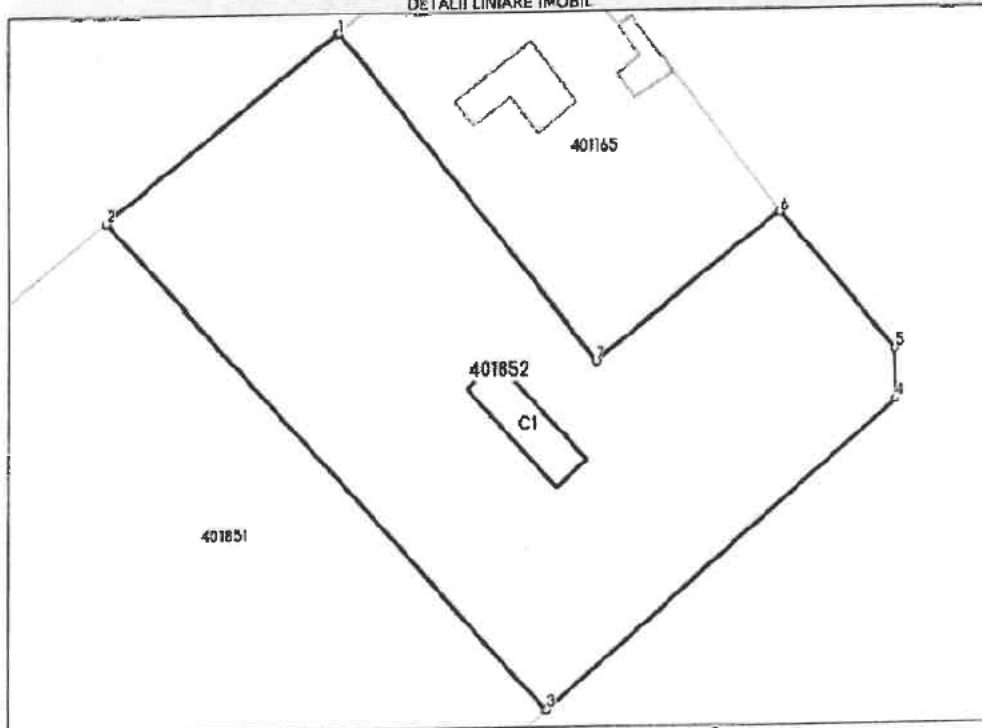
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ⁺	Observații / Referințe
401852	5.925	Teren intravilan neimpregmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.925	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	401852-C1	construcții anexa	138,4	Cu acte	An construire:2001; S. construita la sol:138,4 mp; Grăd.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.551
2	3	105.251
3	4	74.0
4	5	8.08



Carte Funciară Nr. 401852 Comuna/Oraș/Municipiu: Foeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	28.252
6	7	37.19
7	1	88.914

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile 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. 251M, 261.

Data soluționării,
28-03-2024

Data eliberării,

Asistent Registrator,
MIHAELA OSZLONYAI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

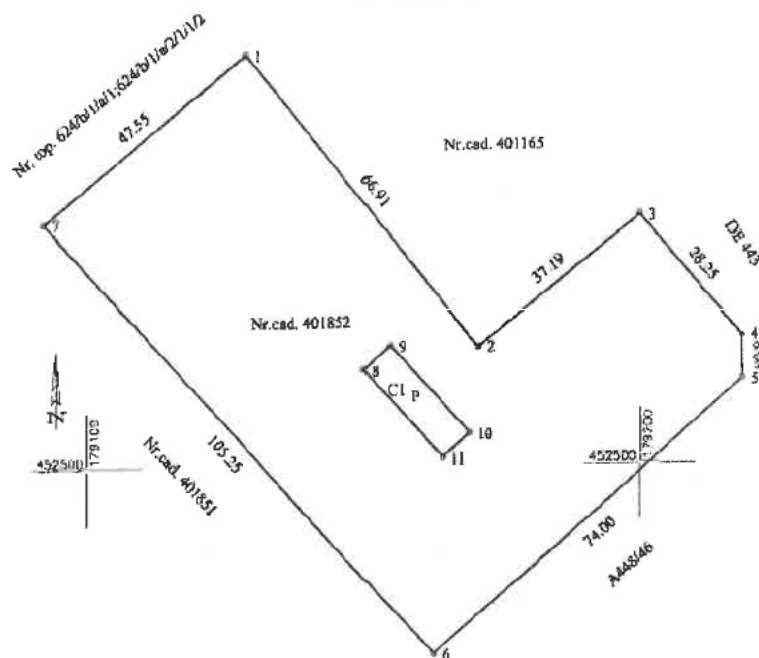


Anexa nr. 16 la regulament

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
401852	5925	Intravilanul Loc. Foeni jud. Timis
Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
401852		FOENI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 1000



A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	curti constructii	5925	Teren intravilan neimprejmuit
Total		5925	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	138.4	Grajd, S def. = 138.4 mp, anul constructiei 2001
Total		138.4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5925 mp
Suprafata din act = 5925 mp

Executant: TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J
Nr. 1692/05.11.2019 Clasa III
Albulescu Constantiu, Autorizatie Seria RO-B-F
Nr. 0479/04.11.2010 Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**Constantin
Albulescu**

Constantin Albulescu
RO-B-F 0479/04.11.2010 Categoria
A, ANCP, TOP-AS RO-B-J
1692/05.11.2019 Clasa III ANCP
2024.03.27 16:53:12 +02'00'

Data: 26.03.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baze de date integrate si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura electronica

83657 / 28.03.2024

**Marius
Bolohan** Marius Bolohan
2024.03.28
10:55:38 +02'00'

Documentatie nr.



Anexa nr. 28 la regulament

Comuna/Oras/Municipiu
Nr.. 379 /Data 26.03.2024

**ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA FOENI**

de atestare a edificării construcției realizate fara autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către COMUNA FOENI . înregistrată cu nr 379 din 20.02.2024, confirmăm că pe imobilul situat în comuna Foeni extravilan , înscris în cartea funciară nr. 401852 , cu nr. cadastral/topografic 401852 , **exista-C1 -grajd** - proprietatea COMUNA FOENI . identificata prin CUI 5517181 -domeniul privat .

Construcția a fost edificata inainte de anul 2001 fara Autorizatie de construire si nu a fost incheiat proces-verbal la terminarea lucrarilor

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- destinația -administrativ social culturale
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime - parter
- suprafața construită la sol - C1 -grajd -138.4 mp
- suprafața construită desfășurată C1 -grajd -138.4 mp
- Alte mențiuni

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Primar
SAVETA MOLDOVAN
(nume, prenume, semnătură)

Arhitect șef/Persona cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului
(nume, prenume, semnătură)
BUZULICĂ LIVIU



Nr. /

MODEL ORIENTATIV - urmând a se adapta în funcție de modelul utilizat de notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică

CONTRACT DE VÂNZARE

În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- "vânzător" – autoritatea contractantă – Comuna Foeni, prin C.L. Foeni, prin Primar;
- "cumpărător" – ofertant desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire a contractului;
- "bun" – lot nr. _____, înscris în C.F. nr. _____/Foeni, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan;
- "contract" termenul face referire la prezentul contract de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
- "caiet de sarcini" termenul face referire la caietul de sarcini, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "fișă de date" termenul face referire la fișa de date, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "zi sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între,

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

Și

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

Părțile au convenit să încheie prezentul contract în baza următoarelor documente: Procesul-Verbal de deschidere a ofertelor nr. 1, Procesul-Verbal de analizarea ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare nr. 2, Raportul Licitației nr. anexe la prezentul contract, încheiate cu ocazia susținerii licitației publice deschise cu oferte în plic închis la sediul vânzătorului.



II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului: lot nr. ____, înscris în C.F. nr. _____, nr. Cad. _____, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan, imobil tip _____ (denumit în continuare „Bun”).

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

III. PREȚUL

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului adjudecat în sumă de lei.

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

Art.3.3. Modalitatea de efectuare a plății pentru valoarea imobilului: conform Hotărârii Consiliului Local Foeni, jud. Timiș nr. ____ din _____

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

Art.3.4. Pentru achitarea prețului de vânzare eșalonat în rate lunare, plata sumei va fi efectuată de către cumpărător la caseria comunei sau prin ordin de plată în intervalul calendaristic 01 – 15 al fiecărei luni. După termenul scadent se vor aplica majorări de întârziere de 1%/ lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice, după această dată, contractul 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.3.5. Este posibilă și plata anticipată.

Art.3.6. Cumpărătorul va achita în fiecare an, către bugetul local și taxa/ impozit, în conformitate cu prevederile H.C.L. Foeni și a Codului fiscal.

IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

4.1. DREPTURILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul are dreptul :

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

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

Art.4.1.3. În cazul decesului cumpărătorului, moștenitorii legali sau testamentari au dreptul să continue derularea contractului (dacă plata se face eșalonat), urmând a-și exprima acordul expres în scris în acest sens, în 30 zile calendaristice de la deces.



4.2. DREPTURILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul are dreptul :

Art.4.2.1. să rezilieze de drept prezentul contract, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești și să procedeze la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător, dacă cumpărătorul nu achită prețul vânzării în termenele stabilite, conf. art. Art.3. (după termenul scadent majorării de întârziere de 1% /lună până la o întârziere de maxim 90 zile calendaristice);

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul este obligat să:

Art.5.1.1. să încheie prezentul contract în 60 zile lucrătoare, de la finalizarea procedurilor de licitație. (După 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului)

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

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

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

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

5.2.OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul este obligat să:

Art.5.2.1. încheie prezentul contract în 60 zile lucrătoare, de la finalizarea procedurilor de licitație. (După 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea câștigătorului)

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

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



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

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

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

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

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

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

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

X. ALTE CLAUZE OBLIGATORII:



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

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

IX. DECLARAȚII

DECLARAȚIE CUMPĂRĂTOR

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că **am citit personal și cu mare atenție** conținutul prezentului contract de vânzare, precum și documentația de atribuire care a stat la baza întocmirii acestuia (caietul de sarcini și fișa de date a procedurii, formulare) și am luat cunoștință de toate condițiile și obligațiile care îmi revin, cu care **sunt întru totul de acord și mă oblig să le respect întocmai.**

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, înțeleg faptul că, **acolo unde nu are prevederi exprese, prezentul contract de vânzare se întrecește cu condițiile și obligațiile** caietului de sarcini, fișa de date a vânzării, prevederile O.U.G. 57/2019-privind Codul Administrativ- actualizat, legea 287/2009-privind Codul Civil-actualizat, legislația de mediu reprezentată de toate actele normative de tip legi, hotărâri și ordonanțe de Guvern, ordine emise de diferite autorități și regulamente U.E., și ale celorlalte legi conexe aplicate în conformitate cu destinația bunului.

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

Eu, **CUMPĂRĂTORUL**, declar că sunt de acord 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, subscrisea vânzătoare consimțind în mod expres că sunt de acord cu intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului care face obiectul prezentului contract pe numele cumpărătorului _____ ca bun _____, cu titlu de cumpărare.

Predarea imobilului se face astăzi, la data autentificării contractului.

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

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

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



Vânzător

**COMUNA FOENI
Prin Primar
Saveta Moldovan**

Cumpărător

OFERTANT

(denumirea/numele)

Către,

COMUNA FOENI, jud. TIMIȘ

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ

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

Alăturat atașez:

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

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

Data

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(ofertantul) _____,

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

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

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

DATE ACTUALE OFERTANT

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

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

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

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

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

Ofertant

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

OFERTA FINANCIARĂ

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

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

să cumpărăm bunul la prețul de: _____

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

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

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

Data completării

Ofertant

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere – persoane juridice

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

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

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere – persoane fizice

Subsemnatul(ofertantul) _____

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

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarația pe propria răspundere

Subsemnatul(ofertantul)_____

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

integral înainte de data încheierii contractului de vânzare

rate lunare, pe o durată de: 1 an, 12 luni

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)

OFERTANT

(denumirea/numele)

**Declarația pe propria răspundere
LOT1, LOT2**

Subsemnatul(ofertantul)_____

declar pe propria răspundere că:

- desfășor activitatea e principală în domeniul agro-zootehnic de cel puțin _____ ani anterior datei participării la licitație*
- în prezent nu desfășor activitate agro-zootehnică, dar voi începe activitatea agro-zootehnică în cazul în care voi fi desemnat câștigător*

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării

OFERTANT

(nume/semnătura)