



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

(PROIECT)  
HOTĂRÂRE  
nr. 3 din 04.02.2025

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

**PRIMARUL comunei Foeni, județul Timiș.**

Având în vedere:

- referatul de aprobare cu nr. 74/04.02.2025 al primarului comunei Foeni,
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiilor din cadrul consiliului local

În baza dispozițiilor:

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

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

**PROPUN SPRE APROBARE:**

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



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

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

**Art.3.** Valoarea de inventar: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 8.441,69 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 8.401,96 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 8.183,47 lei aprobată prin H.C.L. nr. 12/26.03.2024-Privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în proprietatea publică/private U.A.T. Foeni

**Art.4.** Se aprobă prețul de vânzare de pornire a licitației: **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3 preț 13.000 lei **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, preț 13.000 lei **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, preț 13.000 lei.

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

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

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

**Art.7.** Se aprobă și plata anticipată.





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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Proiect inițiat 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.primariafoenitm.ro.

Nr. 74 din 04.02.2025

## Primarul comunei Foeni,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) coroborat cu alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de a promova proiectul de hotărâre având ca obiect vânzarea a 3 loturi (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasate în com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N., respectiv **lot.1-C.F. 401975/Foeni**, nr.cad. 401975, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 850 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.2-C.F. 401974/Foeni**, nr.cad. 401974, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 846 mp, tip imobil: teren liber arabil, **lot.3-C.F. 401973/Foeni**, nr.cad. 401973, Nr.top. 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș-intravilan, în suprafață de 824 mp, tip imobil: teren liber arabil,

### REFERAT DE APROBARE

Având în vedere ,

-raportul de specialitate nr. 74 din 04.02.2025

În conformitate cu prevederile:

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

PRIMAR,  
Saveta MOLDOVAN



ROMÂNIA  
Județul TIMIȘ  
PRIMĂRIA COMUNEI FOENI

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

Nr. 75 din 04. 02.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

### ***în temeiul dispozițiilor***

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

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

Întocmit,  
Inspector,  
Periat Liliana



PROPUN SPRE APROBARE:

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

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

Documentația de atribuire este alcătuită din:

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

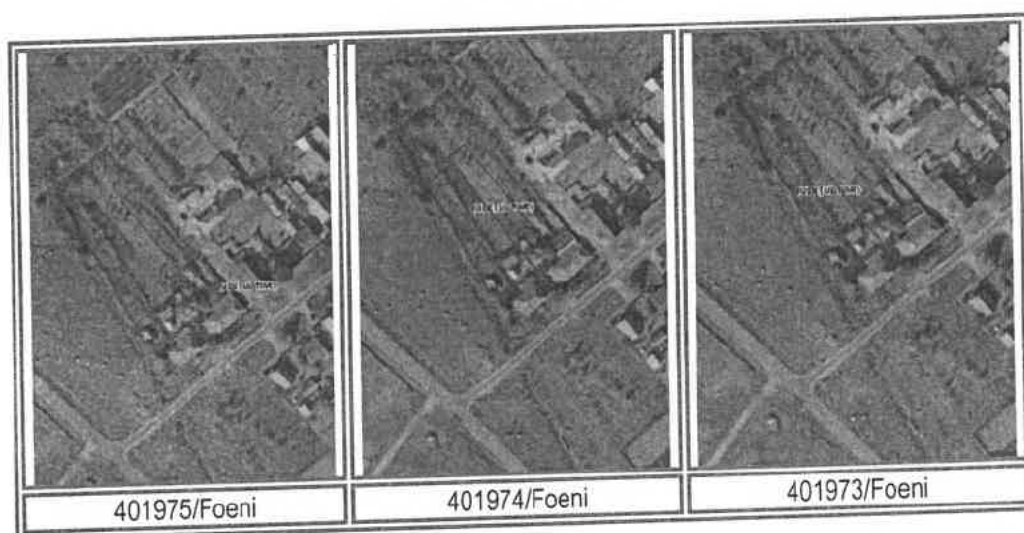




# RAPORT DE EVALUARE

16 / 8 martie 2024


« Teren intravilan liber »



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

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

### SINTEZA EVALUĂRII

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

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

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

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

#### Valoarea echitabilă

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

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

- **Dreptul de proprietate evaluat:** Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni (Dreptul Proprietarului asupra terenului)

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

**1. C.F. 401975/Foeni Teren intravilan**

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

**Construcție**

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

**2. C.F. 401974/Foeni Teren intravilan**

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

**Construcție**

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

**3. C.F. 401973/Foeni Teren intravilan**

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

**Construcție**

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

**Evaluarea drepturilor deținute de proprietar –Comuna Foeni**

**Valoare echitabilă**

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

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

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

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

#### Descrierea raportului

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

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 16 / 8 martie 2024 în baza de date a evaluatorului.

## CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

### Imobil

Identificare scriptică: conform CF	Teren intravilan
Identificare faptică: conform inspecție	Teren intravilan liber, utilizat ca și grădină, destinație rezidențială conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism nr. 5,6,7/05.03.2024
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin)
Amplasare în localitate:	zona periferică
Denumire cartier:	-
Vecinătăți:	rezidențiale
Calitatea vecinătăților:	bună
Utilizarea actuală:	Teren intravilan – grădină
CMBU: actuală/viitoare	Teren intravilan construit

### Caracteristici teren

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

Autorizație de construire:	Da/Nu
Certificat de Urbanism:	Da/Nu
	Nu Da nr. 5,6,7/05.03.2024

Abordări/ Metode/ Tehnici utilizate Metoda comparației directe

### Valoare echitabilă estimată

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



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

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

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

## Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului .....	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului .....	2
1.3	Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați .....	2
1.4	Identificarea utilizatorilor desemnați .....	2
1.5	Scopul evaluării .....	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării) .....	4
1.7	Tipul și premisa valorii .....	5
1.8	Data evaluării .....	5
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora .....	6
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate .....	6
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative .....	8
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative .....	8
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate .....	9
2	PREZENTAREA DATELOR .....	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară) .....	10
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	11
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică .....	17
2.5	Date privind impozitele și taxele .....	17
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	17
3	ANALIZA PIETEII .....	18
3.1	Analiza cererii .....	18
3.2	Analiza ofertei .....	19
3.3	Echilibrul pieței .....	20
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	22
5	EVALUAREA .....	29
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	30
7	Anexe .....	30
7.1	Oferte si tranzactii teren .....	30
7.2	Documente ale proprietății .....	33

## RAPORT DE EVALUARE

### 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

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

Prestator:

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

Certificare

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

### 1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport /  
Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 16 / 8 martie 2024 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, editia 2022, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

### 1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client

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

Adresa clientului

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

Destinatarul raportului

- C.L. al Comunei Foeni

### 1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- C.L. al Comunei Foeni
- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale.

### 1.5 Scopul evaluării

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

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

Proprietate imobiliară:

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

Descriere:

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

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

Adresa proprietății: ▪ Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș-zonă periferică

Proprietar: COMUNA FOENI

Dreptul de proprietate evaluat:

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

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

**1. C.F. 401975/Foeni Teren intravilan**

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

**Construcție**

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

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

**2. C.F. 401974/Foeni Teren intravilan**

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

**Construcție**

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

**3. C.F. 401973/Foeni Teren intravilan**

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



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

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

#### Construcție

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

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

##### Valoare echitabilă

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

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

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

#### Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie a extraselor de carte funciară, eliberat conform cererii 56905/29.02.2024, puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

#### 1.7 Tipul și premisa valorii

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

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

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

### 1.8 Data evaluării

- Data predării raportului:**
- 8 martie 2024
- Data inspecției :**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927 / 2024 în prezența reprezentantului proprietarului Dna Saveta Moldovan la data de 4 martie 2024
- Data de referință a evaluării:**
- 4 martie 2024

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

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
    - Extras de C.F 401975/Foeni, C.F 401974/Foeni, C.F 401973/Foeni,
    - Extras C.F. 402585/Foeni, 402585-C1-U1/Foeni; 402585-C1-U2/Foeni
    - Extras C.F. 401471/Foeni, 401471-C1-U2/Foeni
    - Certificat de Urbanism nr. 5,6,7/05.03.2024
    - Certificate de atestare fiscal Apartamente.
    - Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI nr. 207165;210341;207134 /2018
  - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
  - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții:**
- Nu a fost cazul

### 1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

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

#### Informații colectate de evaluator:

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

### 1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

#### Ipoteze semnificative:

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu clientul. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

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

**Alte ipoteze semnificative:**

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Construcțiile anexe identificate cu ocazia inspecției, neintabulate, nu fac obiectul prezentei evaluări.

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

**Ipoteze speciale semnificative:**

- Nu sunt

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

**Restricții:**

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

**Condiții limitative:**

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

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

**Standarde de evaluare:**

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

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

**Reglementări:**

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



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

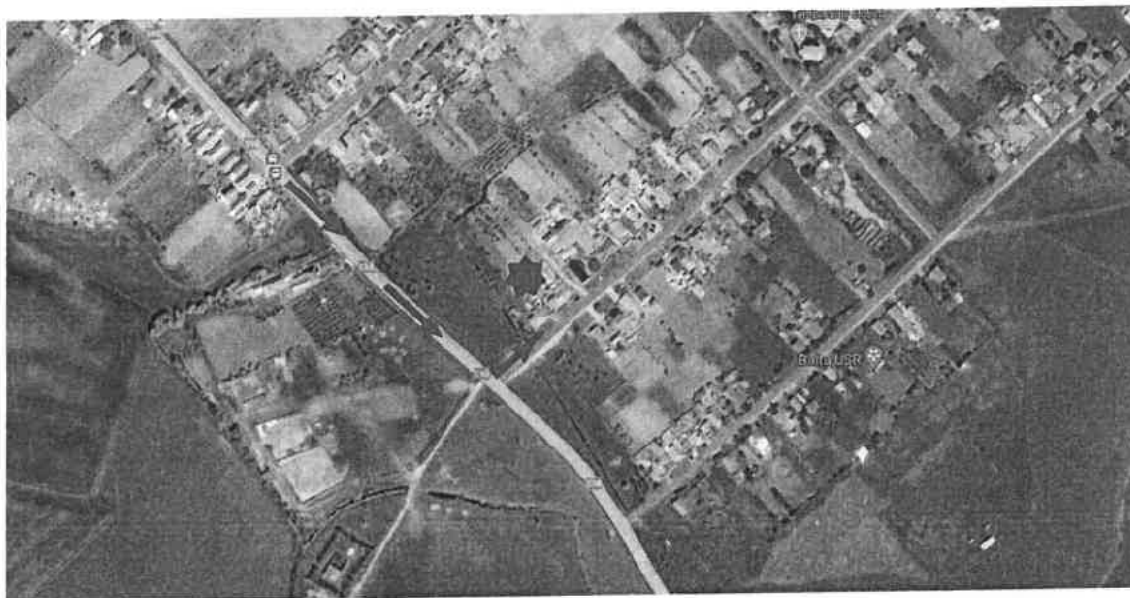
## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

**Identificarea:**

**Acces:**

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



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

**Descrierea juridică**

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

anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 850 mp-COMUNA FOENI

- C.F. 401974/Foeni Teren intravilan nr. 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobândit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 846 mp-COMUNA FOENI
- C.F. 401973/Foeni Teren intravilan nr. 29938 / 30/08/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE/DEZMEMBRARE, dobândit anterior prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 asupra A.1.-teren intravilan, în suprafață de 824 mp-COMUNA FOENI
- dreptul de proprietate aparține: COMUNA FOENI iar conform înscrisii 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;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

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

**Zona de amplasare**

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

**Caracterul zonei de amplasare:**

- În zonă sunt amplasate terenuri libere, proprietăți rezidențiale;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun la distanță mare, cu mijloace de transport insuficiente;
- Unități comerciale la distanță; magazine în zonă insuficiente, slab aprovizionate.
- Unități de învățământ (mediu/superior): la distanță mare
- Unități medicale: la distanță mare
- Instituții de cult: la distanță mare

- Sedii de bănci: *la distanță mare*
- Parcuri –

**Utilități edilitare:**

În zonă se află:

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

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

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

**Concluzii generale privind zona de amplasare**

- Proprietatea este amplasată în -, Com. Foeni, sat Foeni, jud. Timiș-zonă periferică.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *rezidențială*, fiind bine localizată.
- Distanța față de centrul localității: *mare;*
- Densitatea construcțiilor în zonă: *25%-50%;*
- Infrastructură: *bună;*
- Economia zonei: *în stagnare;*
- Șomaj: *stagnare;*

**2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică**

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

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

**Tipul:**

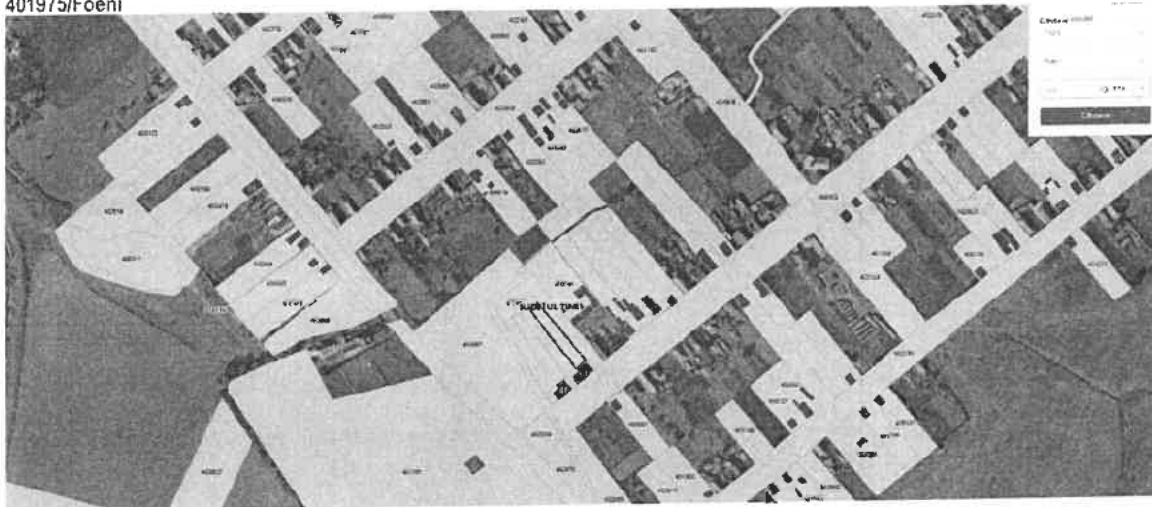
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin; și drept de servitute de trecere înscris în Carte Funciară Nr. 402585 Foeni și Carte Funciară Nr. 401471 Foeni

- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
- Amenajări:**
- Împrejmuire
  - Ziduri de sprijin: Nu
  - Terase pe porțiuni: Nu
  - Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.
- Regim economic:**
- Conf. C.U.
- Vecinătăți:**
- Proprietăți private rezidențiale, terenuri libere.
- Restricții de construire (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):**
- Nu există rețele sau conducte care traversează terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de restricții de construire.
- Astfel:
- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
  - Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
  - Patrimoniu arheologic: *Nu;*
  - Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*
  - Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
    - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*
    - Conducte de gaze: *Nu;*
    - Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*
    - Infrastructuri publice: *Nu;*
  - Zonă expusă la riscuri naturale:
    - Alunecări de teren: *Nu;*
    - Zonă inundabilă: *Nu.*

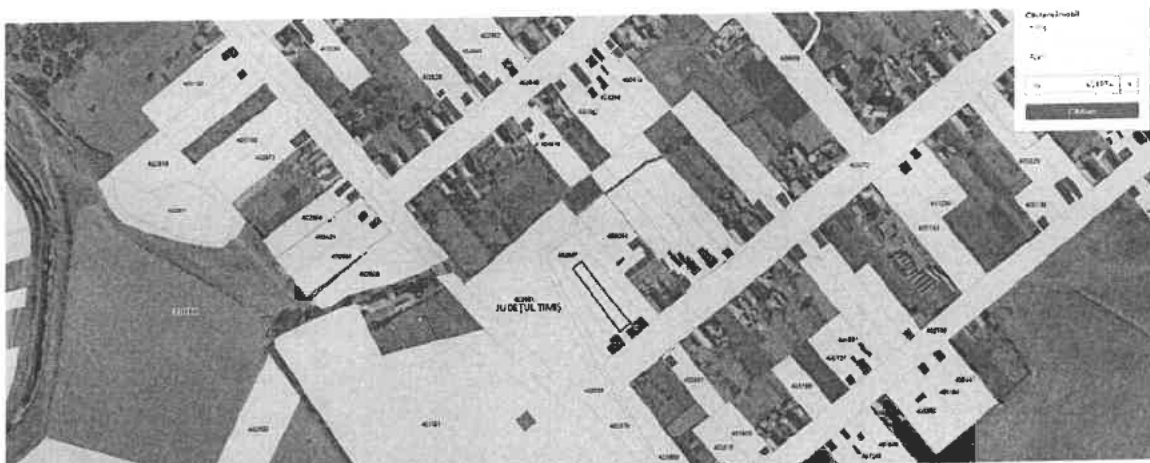
Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:

Sursă A.N.C.P.I.

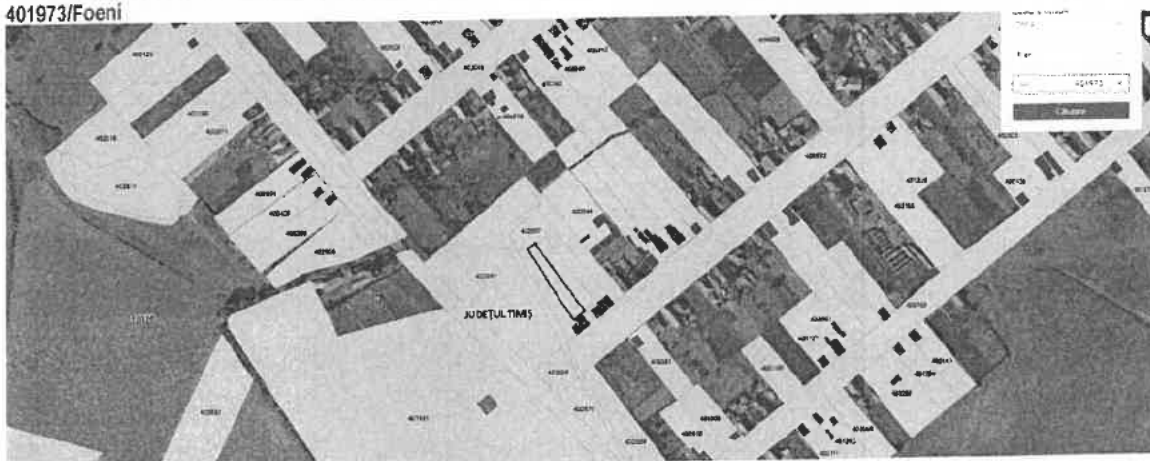
401975/Foeni



401974/Foeni

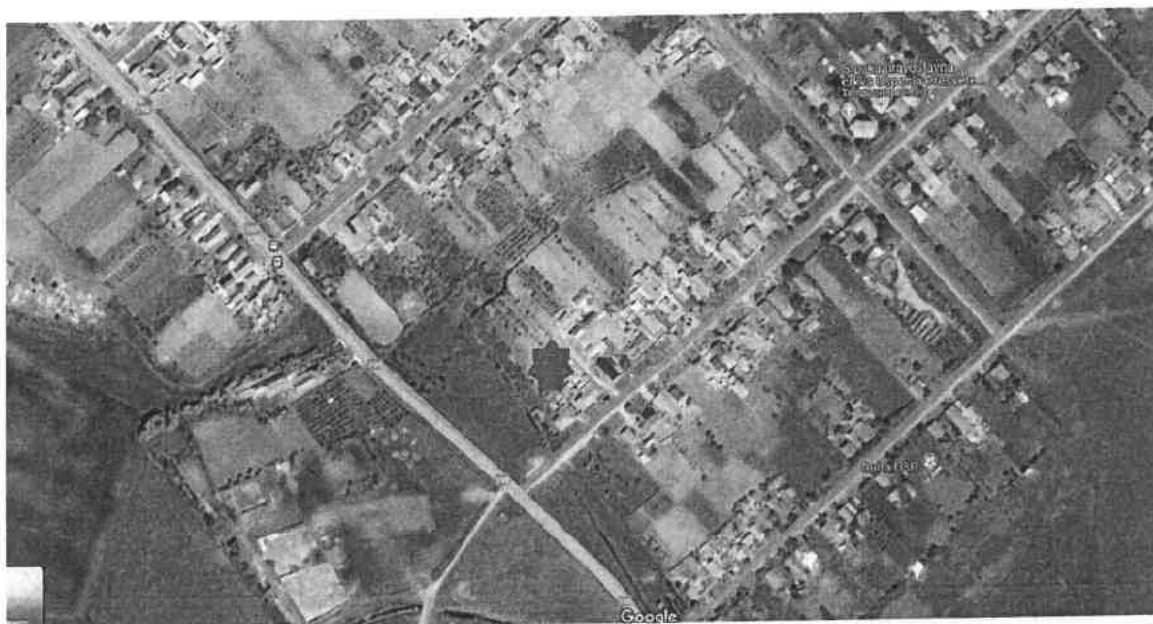


401973/Foeni

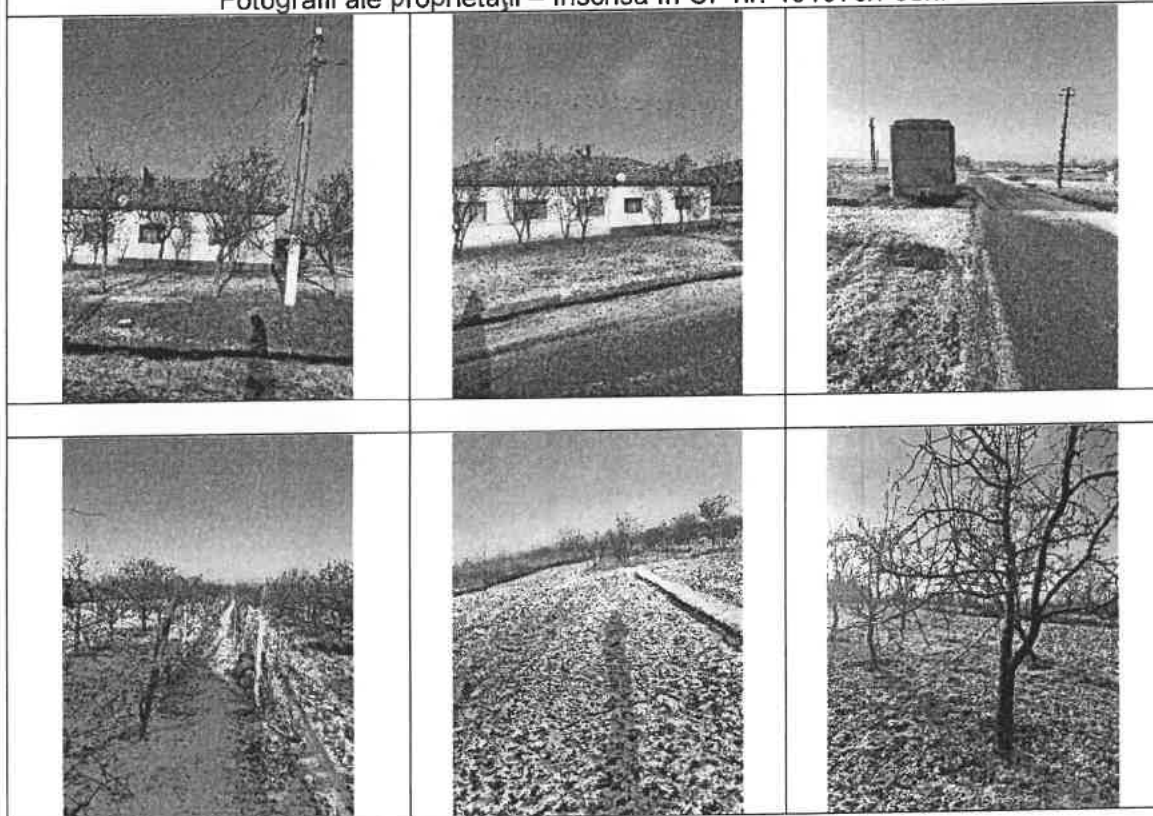


Sursă google maps:





























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

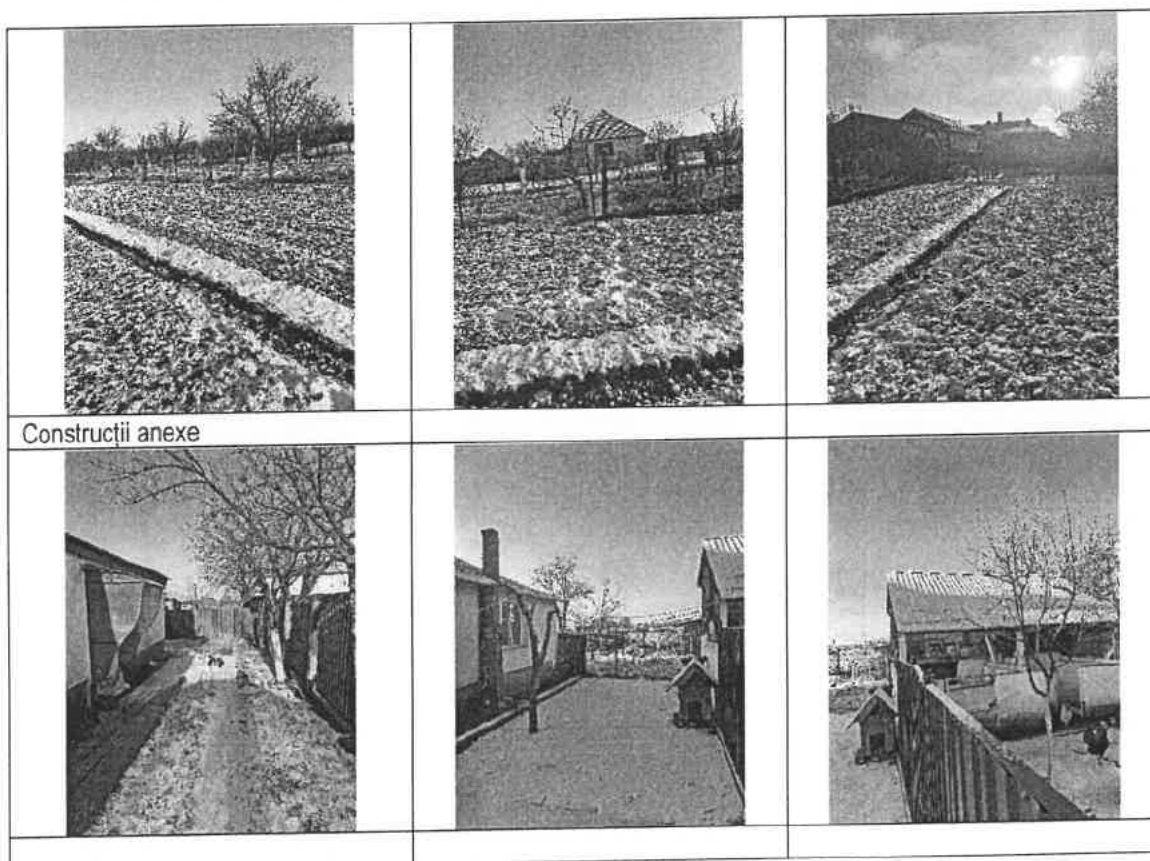




		
<b>Construcții anexe:</b>		
		
<b>Fotografii ale proprietății – înscrisă în CF nr. 401974/Foeni</b>		
		
		

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





## 2.5 Date privind impozitele și taxele

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

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

<b>Istoric, incluzând vânzările anterioare</b>	▪ Conform ultimei înregistrări din CF;
<b>Oferte sau cotații curente:</b>	▪ Conform analizei de piață.

## 3 ANALIZA PIETEI

### Considerente generale:

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

Tipul proprietății,  
identificarea pieței  
proprietății subiect:  
Arealul analizat:

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

### 3.1 Analiza cererii

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

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

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

### 3.2 Analiza ofertei

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Costuri de construire	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
<b>Condiții și circumstanțe economice speciale:</b>			
a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase

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

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

d. Condițiile sociale  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale  Favorabil  nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare / creditare  mică  medie  mare

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

### 3.3 Echilibrul pieței

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

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii  Scăzut  „Echilibru relativ”  Peste ofertă

Nivelul ofertei  Scăzut  „Echilibru relativ”  Peste cerere

Val. de piață a prop. similare în zonă  În creștere  „Echilibru relativ”  În scădere

Perioada de marketabilitate  < 6 luni  6 -12 luni  >12 luni

Lichiditate  Mică  Medie  Mare

Interes la cumpărare  Mare  Mediu  Mic

Interes la închiriere  Mare  Mediu  Mic

#### 4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

##### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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

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

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

Conform specificațiilor din C.U.

##### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

POT maxim: 30 %;

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

Concluziile analizei sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

## 5 EVALUAREA

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

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

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

### Art. 1.

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

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

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

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

### Testul valorii

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

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

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

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

### Metodologia de evaluare

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii de piață a redevenței/folosinței s-a pornit de la valoarea de piață a terenului considerat liber, apoi aceasta a fost alocată pe o perioadă de 50 de ani (DNF a clădirii existente-conf. constatare inspecție).

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

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

### Metoda comparației vânzărilor

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

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

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

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

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile<sup>3</sup>.

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.

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

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

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

Grila de calcul se prezintă astfel:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	Com. Foeni, sat Cruceni	Loc. Sânmartinu Sârbesc, Nr. 22B, Jud. Timis	Loc. Giulvăz
Suprafața	între 824 mp și 850 mp	2.835 m.p.	2.878 m.p.	1.450 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		24.999 €	34.356 €	25.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		8,82 €/mp	11,94 €/mp	17,24 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% -0,9 €	-10% -1,2 €	-10% -1,7 €
Preț de vânzare ajustat		8,0 €	10,8 €	15,5 €
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție	Tranzacție	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		8,00 €/mp	10,75 €/mp	15,52 €/mp
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
7. Localizare	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	Com. Foeni, sat Cruceni	Loc. Sânmartinu Sârbesc, Nr. 22B, Jud. Timis	Loc. Giulvăz
Ajustare (%) / total		5% 0,40 €	-15% -1,6 €	-30% -4,7 €
Preț ajustat Localizare		8,40 €/mp	9,14 €/mp	10,86 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime ( dimensiune) și formă	între 824 mp și 850 mp	2835mp / regulata / 10,0%	2878mp / regulata / 10,0%	1450mp / regulata / 3%
Ajustare (%) / total		0,84 €	0,9 €	0,3 €
b Front stradal / raport front adâncime	fără-servitute de trecere cu pasul și auto înscrisă în C.F.	2 f.s.	~ 39 ml 8/16	~ 19 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență branșament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		9,24 €/mp	10,05 €/mp	11,19 €/mp
10. Zonarea	rezidențial	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat Utilizare		9,24 €/mp	10,05 €/mp	11,19 €/mp
Preț ajustat (rotund)		9,0 €/mp	10,0 €/mp	11,0 €/mp
Ajustare netă (%) / total		16% 1,2 €	-7% -0,7 €	-28% -4,3 €
Ajustare totală brută		€ 1,24	€ 2,53	€ 4,98
Ajustare brută procentuala		16%	24%	32%
Număr ajustări negative		0	1	1
Număr ajustări pozitive		2	1	1
Total număr ajustări		2	2	2
Suprafața	între 824 mp și 850 mp	Opinie unitară la data de	9,0 €/mp	
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9599 lei		4-mai-24	

**Explicarea ajustărilor:**

Nu au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că 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

<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
<b>Restricții legale - coeficienți urbanistici</b>	Nu au fost necesare ajustări
<b>Condiții de finanțare</b>	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
<b>Condiții de vânzare</b>	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivari ale cumpărătorului sau vânzătorului - conștrangeri privind tranzacția

Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind pregătite pentru vânzare				
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
<b>Cheltuieli imediat după cumpărare</b>				
Construcții demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	
Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	
Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	
Aria afectată teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	
Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	
Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	
Aria afectată contaminanți	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	
Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	
Total costuri	0 €	0 €	0 €	

<b>Condiții ale pieței (timpul)</b>	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării
<b>Localizare</b>	S-au aplicat ajustări negative comparabilelor 2 și 3, fiind amplasate în localități mai bine cotate d.p.d.v. economic-social și ajustare pozitivă comparabilei 1 fiind amplasată într-o localitate mai slab cotate

**Caracteristici fizice**

S-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor. În urma analizei de piață, a rezultat faptul că suprafețele mari de teren sunt oferite la prețuri mai mici, fiind mai greu vandabile.

<b>Front stradal / raport front adâncime</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Topografie</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Acces</b>	Nu au fost necesare ajustări.

<b>Utilități</b>	
<b>Energie electrică</b>	
<b>Apă</b>	
<b>Canalizare / fosa septică</b>	Nu au fost necesare ajustări.
<b>Gaz metan</b>	

<b>Zonarea</b>	Nu au fost necesare ajustări
----------------	------------------------------

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)

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

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

**2. Actualizarea**

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

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

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

Unde:

$V_0$  – capitalul inițial investit

$V_n$  – capitalul viitor

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

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

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

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

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

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

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

Suma care ar trebui actualizată = 0,18000 €/mp

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

Perioada	50	ani
V piață teren	9,0 €/mp	
Rata de actualizare	6,6%	
c	4,0%	
g	2,6%	
Valoare rotunjit *		2,6 €/mp

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0,9380863	0,88001	0,825521	0,7744104	0,726464	0,681486	0,639292	0,599711	0,562581	0,52775
0,1688555	0,1584	0,148594	0,1393939	0,130763	0,122667	0,115073	0,107948	0,101265	0,094995

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0,495075	0,464423	0,435669	0,408695	0,383391	0,359654	0,337386	0,316498	0,296902	0,27852
0,089113	0,083596	0,07842	0,073565	0,06901	0,064738	0,06073	0,05697	0,053442	0,050134

An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
0,261276	0,245099	0,229924	0,215689	0,202334	0,189807	0,178056	0,167031	0,15669	0,146989
0,04703	0,044118	0,041386	0,038824	0,03642	0,034165	0,03205	0,030066	0,028204	0,026458
An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
0,137888	0,129351	0,121342	0,11383	0,106782	0,100171	0,093969	0,088151	0,082693	0,077573
0,02482	0,023283	0,021842	0,020489	0,019221	0,018031	0,016914	0,015867	0,014885	0,013963

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

**Σ (cash actualizat)**

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

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

## 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

### Valoarea echitabilă

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

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator  
Andreiana Alexandra Flavia



Andreiana Alexandra Flavia – E.B.I.



## 7 Anexe

### 7.1 Oferte si tranzactii teren

(Oferte verificate telefonic /Interviu)

#### COMPARABILA 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-2835-mp-2-fronturi-stradale-cruceni-comuna-foeni/394f7975fe7i73f4ef471i5ej4d8e5fd.html>

Teren intravilan 2835 mp, 2 fronturi stradale, Cruceeni comuna Foeni

24 990 EUR

0373760382

© Timis Foto V. Vecic pe foto

Bani, ma' mersu' sau o'feta  
Cum se va stabili? Este exclusivitate?

Adauga' un' z...

Compartea' si tu!

Fa' oarta

▼ Vizualiza' 55

▲ Raporta'ca



**Emanuel Hategan**

Mediul meu profesional

Un mesaj



EXCELENT - JIM 2017  
Cel mai mult Liked al anului  
Despre experienta mea ca  
agent imobiliara vezi

#### Specificatii

Suprafata terenului	2835.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	40
Numar fronturi	2		

#### Descriere

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

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

Pretul este de 24.990€ COMISION 0%.

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

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial FOXFORT: foxfort.ro. Sediu agentie: Strada Mures, Nr. 39A, Timisoara, Timis. Mai multe detalii la telefon: 0374.059.727

ID intern: V5800

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0373760382



## COMPARABILA 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sanmartinu-sarbesc-IDhSQqc.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sanmartinu-sarbesc-IDhSQqc.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT

INDIRA  
0764683199  
076 468 3199

Trimite mesaj

076 468 3199

LOCALITATE

Sanmartinul Sarbesc  
Timis

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Fotografie 1 din 1

### Teren intravilan Sanmartinu Sarbesc

**34 356 €**

Finanțare

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVIAZA  REACTUALIZEAZA

Personă fizică Suprafață: 2878 m<sup>2</sup> Edificabil: intravilan, intravilan  
Măritat

(P) Calculeaza rata

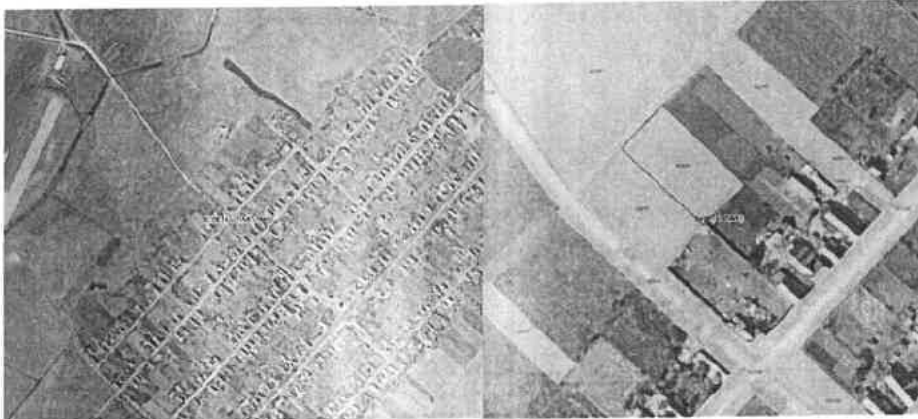
#### DESCRIERE

Teren intravilan la ieșire din Sanmartinul Sarbesc, între localitățile Maghera  
30 km de Timișoara  
Suprafață 2878 m<sup>2</sup>  
Preț 12 € m<sup>2</sup> negociabil  
Există și posibilitatea de dezmembrare în 2 părți a câte 1439 m<sup>2</sup> pentru cine dorește teren cu suprafață mai  
mică!

0284268914

Sanmartinul Sarbesc

Timișoara



## COMPARABILA3

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhSFBR.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhSFBR.html?reason=extended_search_extended_distance)



Postat 19 februarie 2024

PRIVAT



Valgețu Andrei  
19 Decembrie 2003  
Adresa este ascundea

Trimite mesaj

077 532 1048

Vă puteți abona la acest anunț >

LOCALITATE

Cluj-Napoca



### Vand teren intravilan

**25 000 €** Pretul e negociabil

Finanțare

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1.450 mp

Extravilan: 200 mp (20% din utilă)

Prețurile

**(P) Calculează rata**

### DESCRIERE

Vand teren intravilan, înscris în C.F. 404651 (curte construite) în sat. Cluj-Napoca, jud. Timiș, la 28 km de Timișoara. Terenul se află pe strada principală, la aprox. 200 m de intrarea în localitate, pe stânga în prima curbă la dreapta. Unele dispune de utilități (rețea de apă curentă, electricitate).  
Suprafața este de 1450 mp.  
Prețul este de 25000 euro NEGOCIABIL!

0264227375

Vezi pe hartă

Reportaza





## 7.2 Documente ale proprietății



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401973 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3574

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	401973	824	Teren nelmprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de oțel și limita construcției

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

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

#### C. Partea III. SARCINI

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

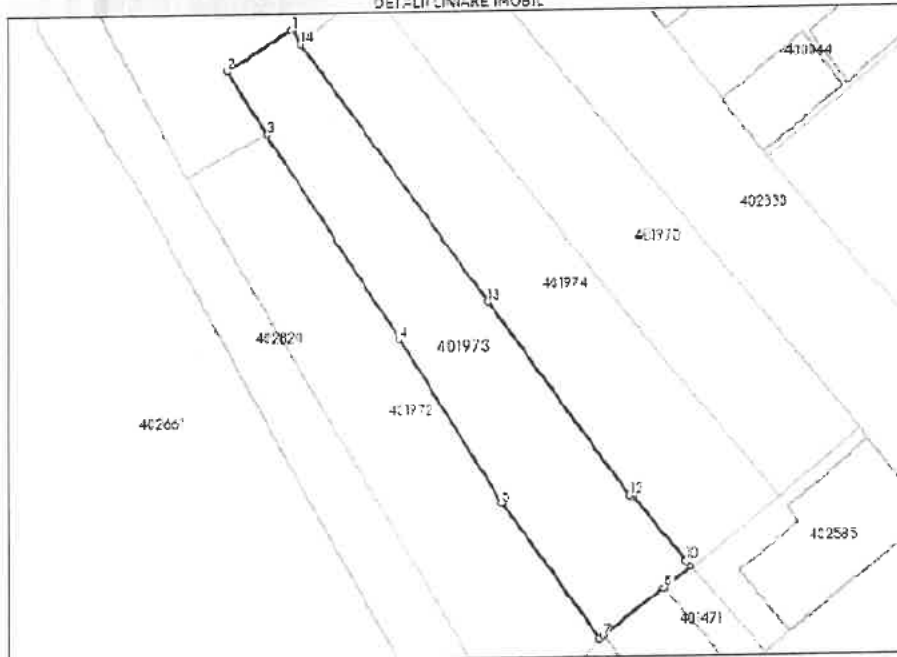
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401973	824	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de plasa și limita construcției

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.628
2	3	8.519
3	4	27.684
4	5	22.019
5	6	18.998
6	7	0.453

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.712
8	9	3.762
9	10	0.924
10	11	9.466
11	12	0.356
12	13	27.283
13	14	36.11
14	1	1.942

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biografă, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401974 Foeni

Nr. cerere	56505
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 3578

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A2	401974	846	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de plasa, gard din placi prefabricate și limite de construcții.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

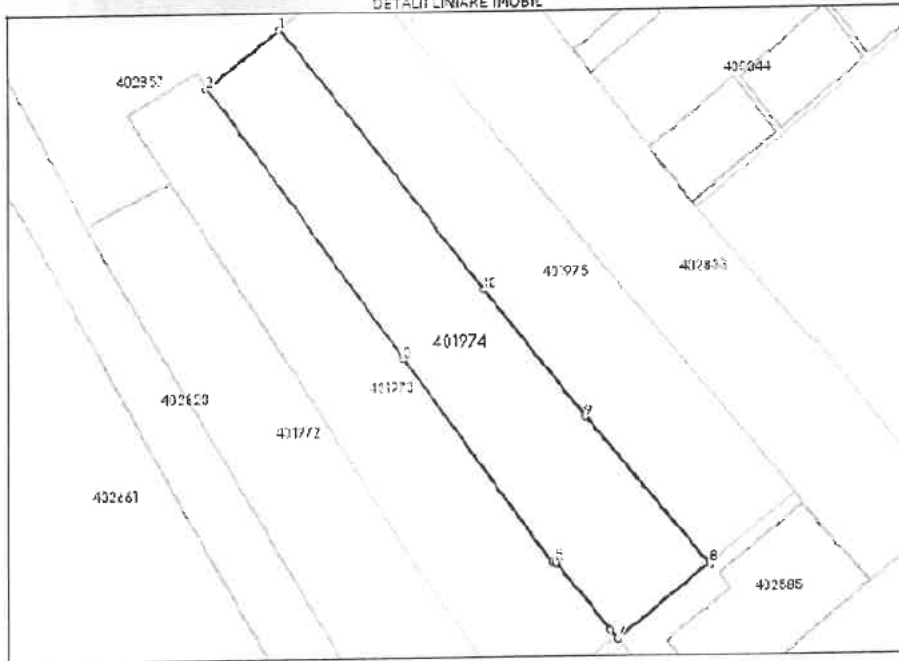
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

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

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	12.659
8	9	20.76
9	10	17.589
10	1	35.74

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

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

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

Data și ora generării,

29/02/2024, 13:56



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401975 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
506423528



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 3579

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	401975	850	Teren nelmprejmuit; Teren intravilan, parțial lmprejmuit cu gard de plasa și gard din placi prefabricate.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>29938 / 30/08/2005</b>		
Act nr. 0:		
BI	Infabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, anterior uzucapiune, dobândit prin UZUCAPIUNE, cota actuală 1/1 1) COMUNA FOENI REZERVAȚIE (proveniență din conversia CF 3579)	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

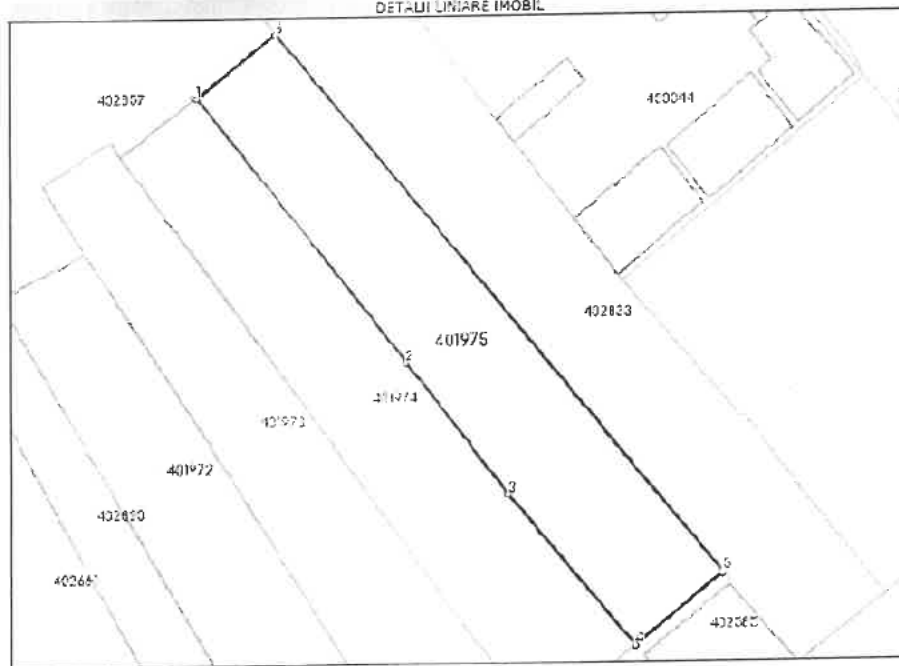
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
401975	850	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de oțel și gard din plăci prefaabricate

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

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Inceput sfârșit	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	850	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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



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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402585 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 3577

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

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402585		304	Construcția C1 înscrisă în CF 402585-C1: Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic și împrejmuit cu construcții

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>29938 / 30/08/2005</b>		
Act nr. - din 30/08/2005 emis de :		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dezmembrare, edificare nr. 22662/2004, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA FOENI	A1

**C. Partea III. SARCINI**

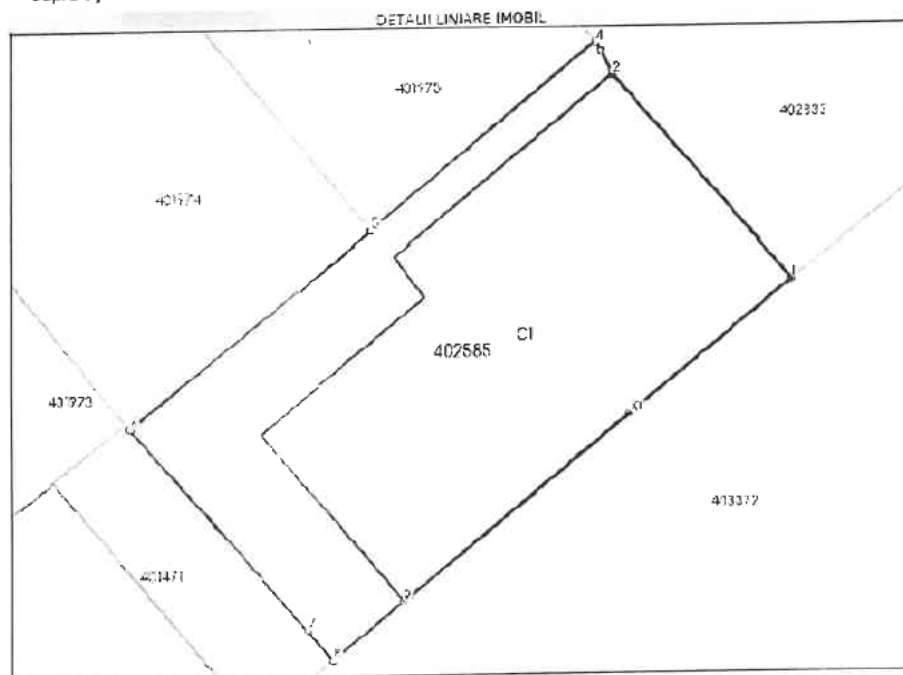
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>29938 / 30/08/2005</b>		
Act nr. - din 30/08/2005 emis de :		
C1	Intabulare, drept de SERVICIUL de trecere cu pasul și auto pe o suprafață de 49 mp (12,55 m x 4 m) a proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/a/1/3/2 asupra parcelei cu nr. top. 624/b/1/a/2/1/1/a/1/3/1	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
402585	304	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic și limite de construcții

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie fotosintă	Intravilan	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curtii construcții	DA	304	-	-	624/b/1/a/2/1 1/1/a/1/3/1	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11,07
2	3	1,12
3	4	0,394
4	5	11,9
5	6	12,659
6	7	10,921

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este conținutul informațiilor din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 8 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 digitală, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401471 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 3572

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	401471	358		Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 401471-C1; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de plasa, gard metalic și limite de construcții

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act De Dezmembrare Parcelară nr. 0:		
B1	Intăbuirea drept de PROPRIETATE inițial uzucapiune nr. 7002/1939, dobândit prin Convenția locală actuala 1/1 1) COMUNA FOENI OBSERVAȚII: Iprovementa în conforma CF 3572	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29938 / 30/08/2005		
Act nr. 0:		
C1	Drept de servitute de trecere cu pasul și auto pe o suprafață de 49mp (L=12,56m, l=4,00m) a proprietarilor dinotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/a/1/2/1 și asupra 54mp (L=13,64m, l=4,00m) a proprietarilor dinotdeauna ai parcelei 624/b/1/a/2/1/1/a/1/2/2 asupra terenului de cart. A1 OBSERVAȚII: Iprovementa în conforma CF 3572	A1

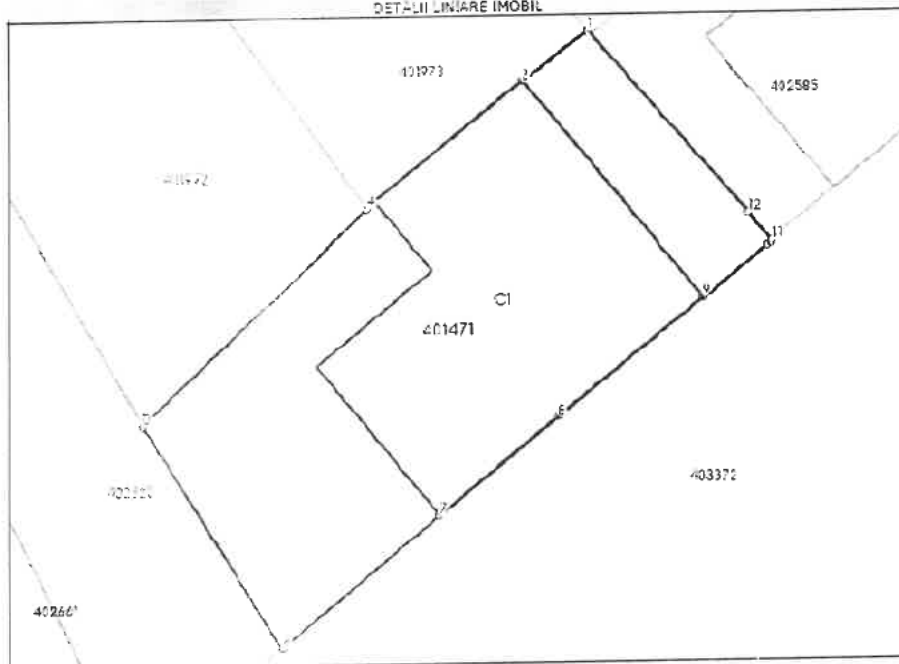
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
401471	355	teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de piasă, gard metalic și limite de construcții

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Clasă	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	GA	355	-	-	624/b/1/a/2/1 /1/1/a/1/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3,762
2	3	8,712
3	4	0,451
4	5	14,146
5	6	12,056
6	7	9,389

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 5 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 semnătura biografă, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/02/2024, 13:56

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

Nr. 263 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 07 din 05.03.2024

În scopul: „INFORMARE”

localitatea FOENI JUDEȚUL TIMIȘ

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

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

În temeiul reglementărilor Documentației de amenajarea teritoriului nr. 2391-03/03.2011, faza PA.U, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 198/28.11.2013 și HG 525/1996 .

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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



### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

POI maxim 30%;

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

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

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

**Certificatul de urbanism are funcție de autorizare de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a  
executa lucrări de construcții.**

### 4. ORIGINEA ALEI TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

*Nu e cazul*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva LIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și  
private asupra mediului, aprobată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European  
2002/35/CE, privind participarea publicului în elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu  
privire la protecția mediului, și acordul la jurisdicția a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de  
urbanism de construcție/solucționare și/sau plan de alocare autoritatea teritorială de mediu pentru că aceasta să analizeze și să  
decida după caz, în colaborare cu echipele de consultanță autorizată de mediu pentru că aceasta să analizeze și să  
decida asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei și Constativului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară  
după emiterea cerințelor de informare asupra documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la  
autoritatea adresată pentru mediu.

În situația solicitării de informare privind procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru  
protecția mediului stabilește în mod normal asigurării consultării publice, centralizând opiniile publicului și formularea unui punct  
de vedere oficial cu privire la oportunitatea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În acest caz:

**După primirea prezentei cerințe de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru  
protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarșului procedurii de evaluare a impactului  
asupra mediului și/sau asigurării de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de  
realizare a proiectului solicitantul prezintă proiectul de studiu și autorității competente pentru protecția mediului.**

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

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

**5. CEREREA DE EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:**

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

c) documentația tehnico-artistică (după caz și exemplare originale):

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

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

d.1) Avize privind proiectul de construcție urbană și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă;	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize acordur
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu aer condiționat	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) Avize având calitatea de avize ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate, cu excepția (copie).

e) Punctul de vedere al administrației al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

g) Documentele de plată și următoarele taxe (copie)

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

PRIMAR  
SANDU LA MURDUSAN

SECRETAR GENERAL UAT,  
BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,  
LIVIE BĂZULJĂ

Scutitosa

Prezentul certificat de urbanism este transmis solicitantului direct prin poștă la data de ....

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

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

Nr. 262 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 05.03.2024

În scopul: „INFORMARE”

localitatea FOENI, jud. TIMIȘ

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

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI - intravilan, identificat prin C.F. nr. 401974, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad. top 401974 plan de situație și plan de încastrare în 2023.

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU - republicat, aprobat cu IRI nr. 525/1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuinței nr. 111/1996, Anexa nr.1 *(pentru locuințe)*, ale Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor precum și legislația în vigoare:

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

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

POT maxim: 50 %;

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

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

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

**Certificatul de urbanism nu este loe de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### 4. OBIECTUL ACTULUI TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul dării unei documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire și desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

*Nu e cazul*

În aplicarea Directivei Comisiei CE 85/337/CEE (Directiva IFA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, încheiată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publică la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică, în conformitate cu jurisprudența Directivelor 85/337/CEE și a Directivelor 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se confirmă că solicitantul este obligat să consulte autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, asupra oportunității și a proiectului în scopul protecției publice private în lina proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea Directivei Comisiei CE 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea acordului de mediu și în calitate de autoritate depuneri documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea competentă pentru mediu.

În vederea stabilirii procedurii de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului va organiza și va conduce procedurile de consultare publică, centralizării opiniilor particulare și formulării unui plan de vedere oficial asupra proiectului în scopul realizării procedurii de emiteră a acordului de mediu.

În acest sens:

După primirea prezentațiunii solicitantului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea realizării etapelor de investiții și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului înainte de începerea activității de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului, se poate solicita planul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care solicitantul depune cererea pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente ce poate solicita prezentarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care solicitantul depune cererea de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, încheiată prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente pentru mediu.



Nr. 261 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 05 din 05.03.2024

În scopul: „INFORMARE”

Localitatea FOENI jud TIMIS

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

Pentru înscrisul: teren pentru construcții - situat în județul Timiș, comuna Foeni sat FOENI, intravilan, identificat prin C.C. nr. 401975, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad. top 401975 plan de situație și plan de încadrare în zonă.

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în intravilan, comuna Foeni localitatea Foeni curți construite;
2. Proprietar: COMUNA FOENI prin Căminul;
3. Servituti: nu este cazul;
4. Imobil înclăsat în zona înclăștată a surselor biotice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Fotosința actuală: C.C. nr. 401975, Comuna Foeni, FOENI nr. Cad. top 401975 și arabil intravilan cu S<sub>u</sub> = 850 mp;
2. Destinația conform P.L.C. aprobată prin HG nr. 525/1996: Zonă rezidențială;
3. Obligații fiscale: valoarea contribuției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Județean Timiș privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul fiscal 2024;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Codului CUV (reactualizat în 2010) cu privire la vecinătăți, ale RGU - republicat, aprobat cu HG nr. 727 / 1996, ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, privind normele de igienă, ale Legii locuințelor nr. 365 / 1996, Anexa nr.1 *Opiniei Încalțatei*, ale Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, precum și legislația în vigoare.

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

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

POT maxim 30%;

Se va prezenta planul de situație cu amenajarea incintei și modul de organizare a circulației în interiorul parcelei în funcție de configurația atara parcelei, sistematizarea pe verticală;

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

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

**Certificatul de urbanism nu este loc de autorizare de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBIECTUL ȘI TITULARUL CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul obținerii avizului-comisiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire și de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

*Nu e cazul*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva 114) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în baza Directivei Consiliului 90/269/CEE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind accesul publicului la planificarea analizei planului și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului în procesul de planificare, a Directivei 45/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se confirmă înregistrarea cererii de a solicita autorizarea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, în urma evaluării proiectului investiției publice private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prezentei Directive Consiliului 85/337/CEE - procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatei de urbanism și după depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în autoritatea administrativă competentă.

În vederea asigurării transparenței în procesul de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului publică în mod deschis angajările consultării publice, centralizarea opiniilor publicului și transmiterea unui punct de vedere oficial asupra proiectului de evaluare în urma consultării publice.

În acest sens:

**După primirea prezentei cereri de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului pentru a solicita avizul-comisiei și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru proiectul de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului și în funcție de răspunsul și vederea al autorității competente pentru protecția mediului**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau autorizarea de mediu, titularul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu publicarea în Jurnalul Oficial pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului nu a parcurs derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului sau nu a emis în momentul de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**





COMUNA FOENI  
Serviciul Impozite si Taxe  
CUI 5517181  
IODOCP  
Nr. 5175

din 23/02/2024

Anexa nr.11  
Model 2016 ITL011

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

Ca urmare a cererii D-ului nr. **BIGHIU SANDA IRINA**, nr. **5175** din **23/02/2024**  
cu domiciliul in **jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.100/C BL.,sc.,et.,ap.**  
legitimat(a)prin **cu CNP 2740129354771**, avand calitatea de **proprietar**  
si a verificarii efectuate la **birou** Serviciului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale  
la nr.de rot nominal unic **133** se atesta urmatoarele  
Numele si prenumele : **BIGHIU SANDA IRINA**  
CNP : **2740129354771**  
Domiciliul : **jud.TIMIS,loc.FOENI, str.,nr.100/C**

Contribuabilul figureaza in evidenta fiscala cu urmatoarele bunuri

**CLADIRI SI TERENURI** Tipul bunului: 1000 00 mp. Fila: (1)  
[X] Adresa: loc.FOENI, nr.100/C BL.,sc.,et.,ap. (1)  
Detali: Zona A, rangul 1, nr.100/C BL.,sc.,et.,ap. 402585, 401974, nr TOP 624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1/A, 402585, 401974 din anul: 1970 (1)  
Val impozabila: Rez: 0,00 mp. Suprafata suprafata  
- cladiri ( de locuit/ cladiri de servit/ cladiri fara inel ) : Sup rezidentiale  
S.C.=94,00 mp. mp. mp. 1970  
- constructii anexe ( anexa la cladiri rezidentiale/ anexe la cladiri rezidentiale ) : Sup rezidentiale  
S.C.=39,00 mp. mp. mp. 2000  
Teren aferent: Impozabil: 133 mp. din care: cu constructii: 133 mp si curti 887 mp. (1)

La data de intai a lunii **februarie** a anului prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante restante catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Denumirea creantei bugetare	Ramasita	Curent	Majorari	Total
Impozit cladiri PF	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxa auto PF	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit agricol PF	0,00	0,00	0,00	0,00
Impozit teren PF	0,00	0,00	0,00	0,00
Total restant	0,00	0,00	0,00	0,00

In cazul utilizării pentru documente emise de succesorii certificatului se poate elibera cu debitele inregistrate până la comunicarea data decesului decedatului este obligabilă înscrerea în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și către organul fiscal care a emis certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a emis cu plată.

**JUSTIFICARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte Serviciului de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorat bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează există o datorie de plată de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, trebuie să îndeplinească prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt rulate de drept.

Precizam că prezentul certificat este emis în baza titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal:

Termenul de valabilitate: termenul de valabilitate al actului emiterii

PRIMAR,  
Moldovan Silviu

REFERENT,  
BIGHIU SANDA IRINA

Casier  
Szeider Lorincz Laura

COMUNA FOENI  
 Serviciul Impozite si Taxe  
 CUI 5517181  
 IODCP  
 Nr. 5173 din 23/02/2024

Anexa nr.11  
 Model 2016 ITL011

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

Ca urmare a cererii D-**BONDRAȘ VETURIA**, nr.5173 din 23/02/2024  
 cu domiciliul în **Jud.TIMIȘ,loc.FOENI, str.nr.100/B BL.,sc.,et.,ap.**  
 legitimat(a) prin **TZ 081055**, cu CNP **2830706350108**, având calitatea de **proprietar**  
 și a verificărilor efectuate la biroul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale  
 la nr.de rol nominal unic **401471**, se atestă următoarele:  
 Numele și prenumele: **BONDRAȘ VETURIA**  
 CNP: **2830706350108**  
 Domiciliul: **Jud.TIMIȘ,loc.FOENI, str.nr.100/B**

Contribuabilul figurează în evidențele fiscale și în proprietățile bunurilor  
**CLADIRI SI TERENURI** (Teren: 1000.00 mp) Fila  
 IX) Adresa: **loc.FOENI, nr.100/B BL., sc., et., ap.** (2)  
 Detali: **Zona A singura etaj, suprafața teren: 401471, 401573 nr TOP 6248/1/1/2/1/1/1/1/2/1/1/1 401471 din anul 1952** (2)  
 Val impozabilă Rez: **4000** (conținutul spațiilor)  
 -clădiri ( beton/căderi de beton/căderi de beton, fara inst ) Sup rezidențială  
 :S C =59.00 mp, suprafața teren: 401471 (an 1952)  
 -construcții anexe ( Anexe, construcții anexe, fara inst ) Sup rezidențială  
 :S C =18.00 mp, suprafața teren: 401471 (an 2015)  
 -construcții anexe ( Anexe, construcții anexe, suprafața teren: 401471, fara inst ) Sup rezidențială  
 :S C =28.00 mp, suprafața teren: 401471 (an 2014)  
 Teren aferent: impozabil suprafața teren: 1000 mp, construcții: 1000.00 mp, din care: cu construcții 106 mp și curți 895 mp. (2)

La data de întocmire a prezentului certificat de atestare fiscală, figurează în evidențele compartimentului  
 iscal cu următoarele creanțe bugetare aferente bugetului local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

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

În cazul utilizării pentru scopuri succesoriale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până  
 la comunicarea datei decesului și până la îndeplinirea obligației înscrise în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin  
 moștenitorilor și către organul fiscal, după caz, de eliberarea certificatului de moștenitor.

Prezentul certificat se întocmește în două exemplare.

**JUSTIFICARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce  
 se înstrăinează trebuie să prezinte o declarație fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate  
 bugetului local al unității administrativ-teritoriale în care rază sa află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se  
 înstrăinează, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează sunt datoratori de impozit datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în  
 care pentru bunul ce se înstrăinează nu există o persoană care să fie datorată de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează  
 clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, trebuie să înscrăie prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de  
 procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

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

Alte mențiuni ale organului fiscal sunt înscrise în anexa la prezentul certificat.

PRIMAR,  
 Moldovan Silviu

REFERENT,  
 BIGHIU SANDA IRINA.

COMUNA FOENI  
 Serviciul Impozite si Taxe  
 CUI 5517181  
 IODCP  
 Nr. 5174                    din 23/02/2024

Anexa nr.11  
 Model 2016 ITL011

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

Ca urmare a cererii D-ului D-nul **BAHRU CONSTANTIN**, nr.5174                    23/02/2024  
 cu domiciliul in **Jud.TIMIS loc.FOENI, str.,nr.100B BL.,sc.,et.,ap.**  
 legitimat(a)prin **cu CNP 1670204350313**, avand calitatea de **proprietar**  
 si a verificarilor efectuate la nivel de specialitate si autoritatilor administratiei publice locale  
 la nr.de rol nominal unic **1670204350313**, se atesta urmatoarele:

Numele si prenumele: **BAHRU CONSTANTIN**  
 CNP: **1670204350313**  
 Domiciliul: **Jud.TIMIS loc.FOENI, str.,nr.100B**

- Contribuabilul figureaza in evidenta **IMPOZITUL** urmatoarelor bunuri:
- CLADIRI SI TERENURI**                    **Terenuri**                    **1000.00 mp**                    **Fila:**  
 (2)
- [X] Adresa: loc.FOENI, nr.100B BL.,sc.,et.,ap.  
 Detalii: Zona: A, rangul: 1, nr.100B, nr.1, 402585, 401975, nr.TOP 624/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1, 402585, 401975 din anul.1970 (2)  
 Val.impozabila: Rz. 75.00 mp, sup. teren: 1000.00 mp  
 -cladiri ( beton/cadre beton, constructii fara inst. ) .Sup. rezidentiale  
 :S.C.=114.00 mp, sup. teren: 1000.00 mp  
 -constructii anexe ( constructii fara instal. ) .Sup. rezidentiale  
 :S.C.=18.00 mp, sup. teren: 1000.00 mp  
 Teren aferent: Impozabil cu suprafata de 1000.00 mp, din care: cu constructii 172 mp si curb 828 mp.                    (2)
- [X] Adresa: loc.FOENI, nr.100B BL.,sc.,et.,ap.  
 Detalii: Zona: A, rangul: 1, nr.100B, nr.1, 402585, 401975, nr.TOP 624/1/a/2/1/1/1/a/1/3/1, 402585, 401975 din anul.1970 (3)  
 Val.impozabila: Rz. 114.00 mp, sup. teren: 1000.00 mp  
 -constructii anexe ( constructii fara instal. ) .Sup. rezidentiale  
 :S.C.=40.00 mp, sup. teren: 1000.00 mp

La data de intai a lunii **februarie** a anului **2024** prezentul certificat de atestare fiscala figureaza in evidentele compartimentului  
 fiscal cu urmatoarele creante la **Impozitul** bugetului local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Denumirea creantei bugetare	Ramasita Curent	Majorari	Total	
Impozit cladiri PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa auto PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit teren PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Total restant	0.00	0.00	0.00	0.00

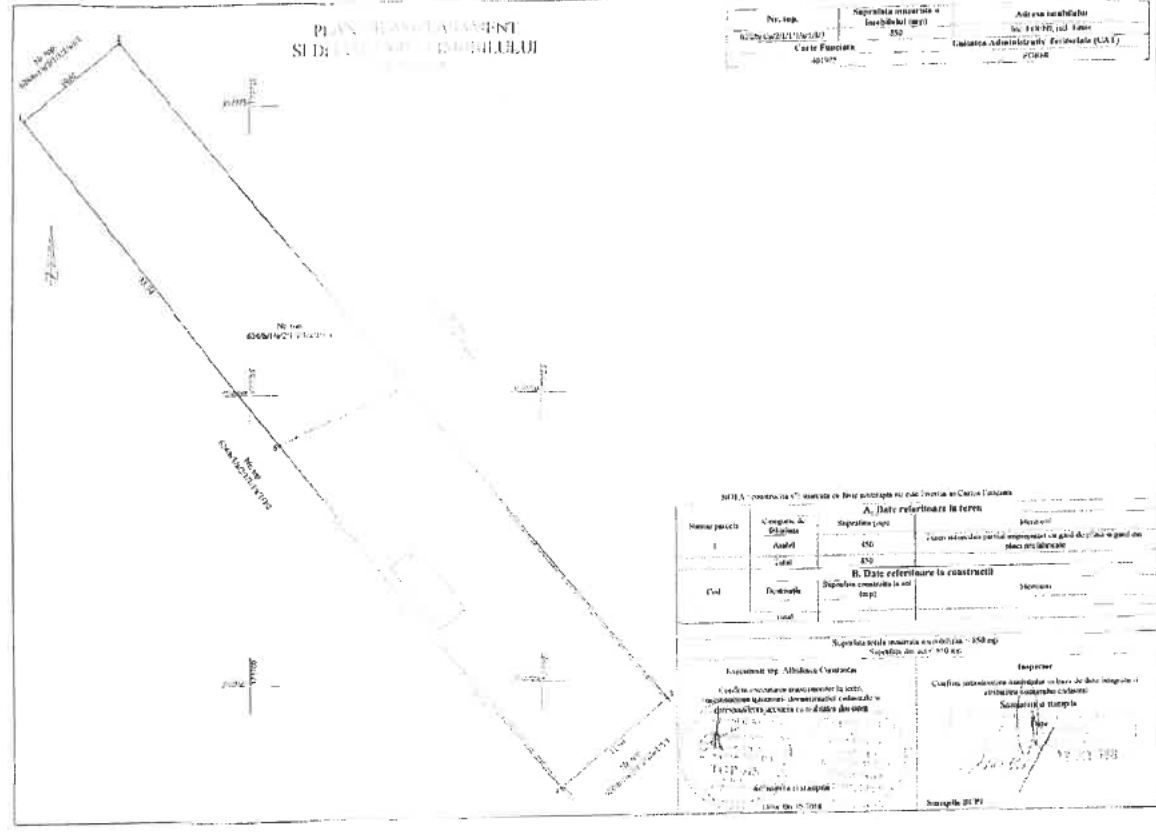
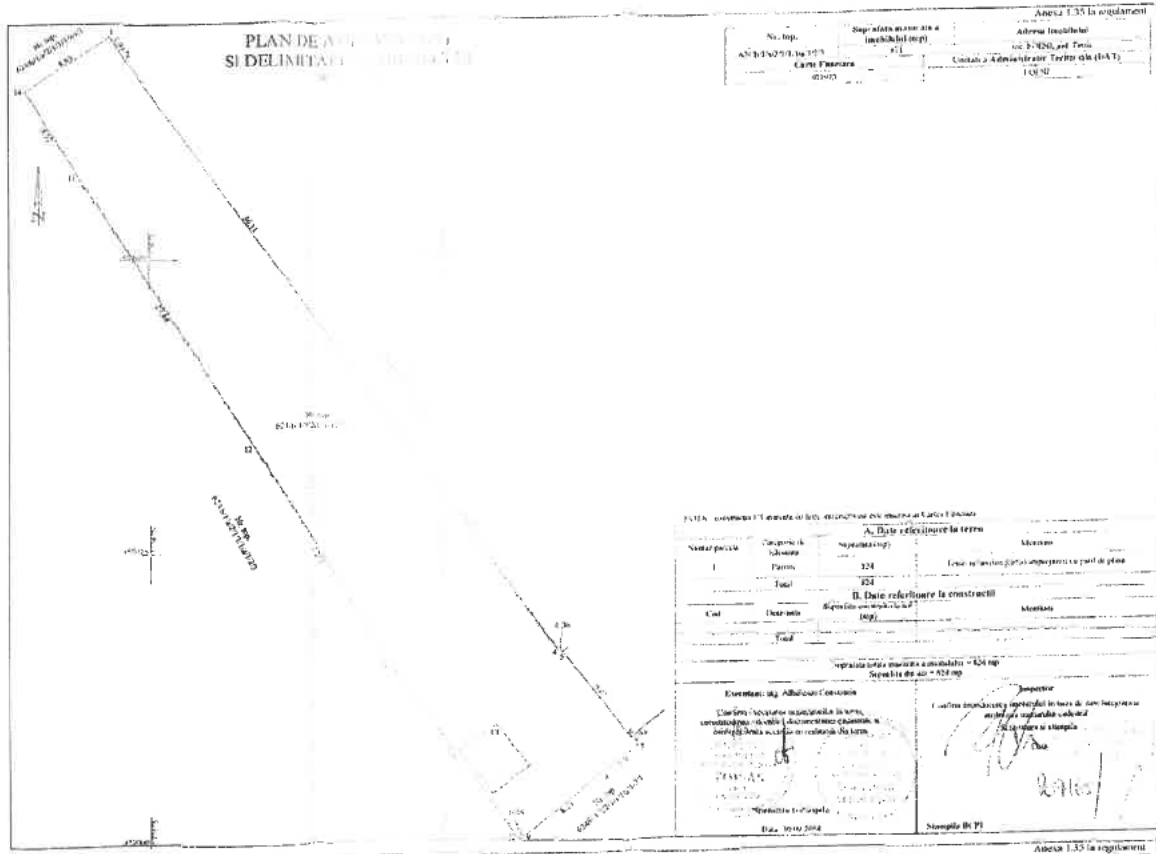
In cazul utilizării pentru **scopuri** prezentul certificat se poate elibera cu debitele inregistrate până  
 la comunicarea **data** de **inregistrare** inregistra in certificatul de mo'tenitor a debitelor ce revin  
 mo'tenitorilor si către organul fiscal care eliberează certificatul de mo'tenitor.

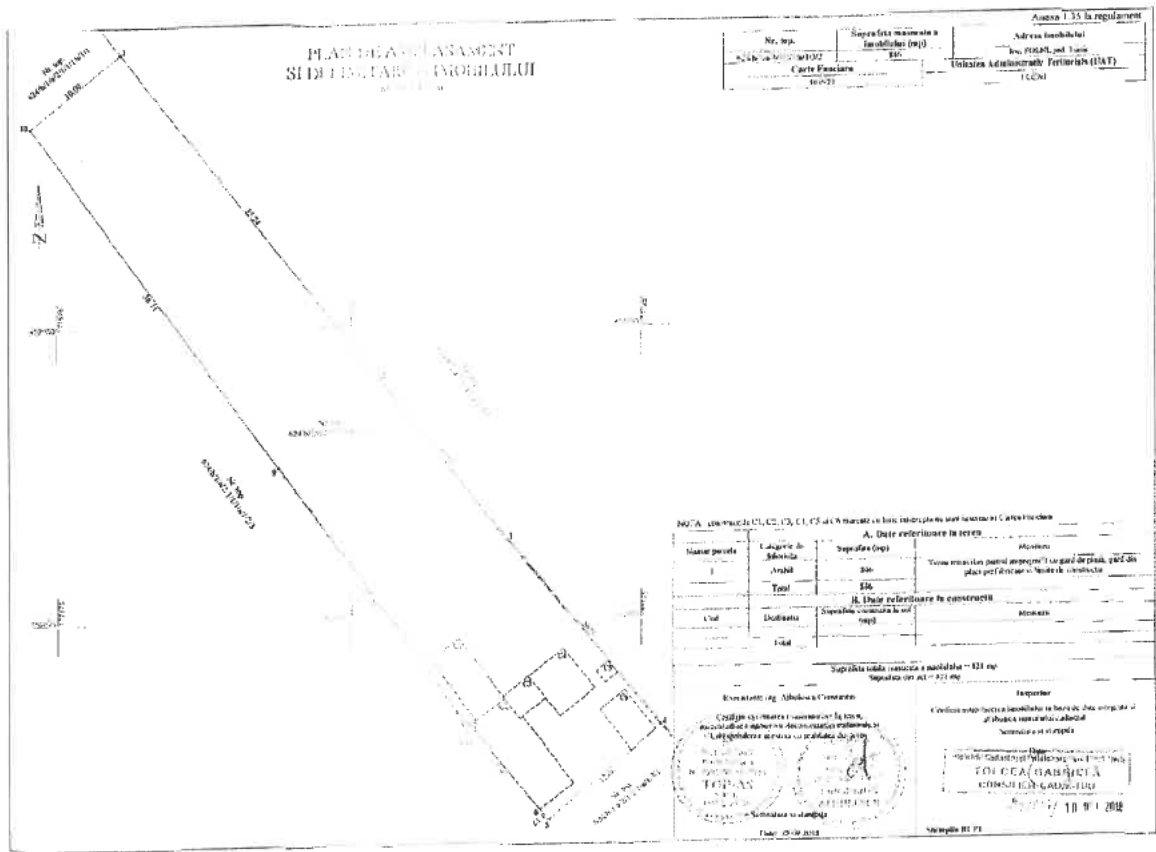
Prezentul certificat s-a emis în baza  
**JUSTIFICARE**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce  
 se înstrăinează trebuie să prezinte o declarație de plată fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate  
 bugetului local al unității bugetare locale la data la care rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se  
 înstrăinează, proprietarul bunului este responsabil de plata impozitului datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în  
 care pentru bunul ce se înstrăinează este responsabilă o altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează  
 clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, trebuie să menționeze prevederile art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de  
 procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, care sunt nule de drept.

Precizam că prezentul certificat nu conferă dreptul de proprietate și nu conferă aceasta calitate  
 Alte mențiuni ale organului fiscal care eliberează prezentul certificat:  
 Termenul de valabilitate este de **30** zile de la data emiterii

PRIMAR,                    REFERENT,  
 Moldovan Ștefan                    BIGHIU SANDA IRINA







## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

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

Nr. Lot.	Adresa	C.F.	Identificare imobil			
			Nr.cad.	Nr.top.	Suprafața (mp)	Tip imobil
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	100742 Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/3	850 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	100742 Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/3/2	846 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	100742 Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1 /a/1/2/3	824 mp	teren liber arabil



## Cuprins

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

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 (imobil) conf. descrierilor, amplasat în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan;
- "contract" termenul face referință la contractul de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
- "caiet de sarcini" termenul face referință la caietul de sarcini, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "fișă de date" termenul face referință la prezenta fișă de date, parte integrantă a documentației de atribuire;
- "zi sau "zile" sau orice referință la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

**1 Informații generale privind vânzătorul**

<b>Denumire oficială:</b> COMUNA FOENI	
<b>Adresa:</b> comuna Foeni, sat Foeni, str: Principală, nr. 381, jud. Timiș	
<b>CIF:</b> 5517181	<b>Tipul autorității contractante:</b> Instituție publică
<b>Activitatea principală:</b> Administrație publică locală	
<b>Localitate:</b> Foeni	<b>Cod postal:</b> 307175
<b>Punct de contact:</b> secretariatul instituției	<b>Telefon:</b> 0256/413.401
<b>E-mail:</b> contact@primariafoenitm.ro	<b>Fax:</b> 0256/413.606
<b>Cont Trezorerie:</b> Plată preț integral/rate de plată - anuale	RO08 TREZ 6212 1A30 0530 XXXX Trezoreria Mun. Timișoara
<b>Cont Trezorerie:</b> plată taxe participare licențiere	RO08 TREZ 6212 1A30 0530 XXXX Trezoreria Mun. Timișoara
<b>Cont Trezorerie:</b> garanție participare licențiere <small>*(Garantia de participare a oferitorilor licitaționar 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 și 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

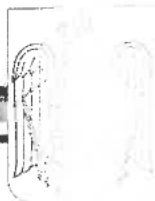
Termen răspuns clarificării:

- 3 zile lucrătoare de la data primirii 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 lot, proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasat în com. Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N, după cum urmează:

Nr. Lot.	Adresa	Nr. CF	Identificare imobil		
			Suprafața (mp)	Tip imobil	
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401975/ Foeni	624/01/02/1/1/1 lot/1/3/3	850 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401974/ Foeni	624/01/02/1/1/1 lot/1/2/2	846 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-intrav.	401973/ Foeni	624/01/02/1/1/1 lot/1/2/3	824 mp	teren liber arabil



## 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 (Comuna Foeni, str. Principală, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 307175, comisia de evaluare și pentru toate interesele 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 înscrise 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 dat anunțul de vânzare, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/nelămurirea condițiilor legale de desfășurare.

Se deschid plicurile în ședință publică.

În această primă etapă Comisia de evaluare va proceda la:

- ✓ Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- ✓ Eliminarea ofertelor care nu au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar;
- ✓ Deschiderea plicurilor și evaluarea 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 validitatea acestuia**, în cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării precum și termenul interzicându-se.

Deschiderea plicurilor 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 îndeplinească 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 toate documentele 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 toate documentele 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.

**Etapa 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, 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 excluși;
- 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 existe în 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 și doar una dintre oferte respectă condițiile de valabilitate se anulează și se încheie 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 persoane 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 transmitere

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-un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se transmite 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 deciziei.



În cadrul comunicărilor prevăzute la alin. anterior autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertașii/profesanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezenta.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertașii care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost selectată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, în scris, pe formular 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 mic 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 ia aceste decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Fiecăruia din membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

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

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, integritate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertei și să păstreze alături de dosarul vânzării.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată vânzătorul despre existența cazului de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre reprezentanții acestuia.

Supleanții participă la activitatea 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 majeure.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în picul de ofertă;

b) întocmirea raportului privind ofertele admise și comunicarea acesteia;

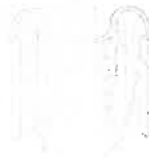
c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea raportului verbal;

f) desemnarea membrilor comisiei.

Comisia de evaluare funcționează numai în prezența tuturor membrilor.



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

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

## 7 Evidența informațiilor

În scopul păstrării în evidență a documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de vânzare și demarșul contractelor de vânzare, vânzătorul întocmește și păstrează două registre:

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

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

Registrele prezente în liniile anterioare se întocmesc și se păstrează la sediul vânzătorului.

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

Dosarul vânzării se întocmește 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:

- anunțurile prevăzute în publicitatea și atribuirea contractului și dovada transmiterii acestora spre publicitate;
- documentația de vânzare;
- denumirea/numele vânzătorului/ofertanilor a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/decizată vânzarea și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- justificarea hotărârii de atribuire a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- contractul semnificativ.



## 8 Condiții de participare

**Are dreptul să participe 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 și garanția de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite 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 faliment, 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 care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o perioadă 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 se prezintă 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 determine concurența.

**Persoanele fizice implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a participa** 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 apropiat în până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau apropiat în 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 fizice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care sunt 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) membrii consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului sau acționarilor asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau apropiat în 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 numite ca fiind de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau apropiat în 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 pentru procesul de elaborare și prezentare a ofertelor**

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

**ATASAT Plicului A**

1. Cererea de înscriere în licitație (formularul P1);
2. Dovada plății taxei și a costurilor documentației de atribuire;
3. Dovada plății a unei sume 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 Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_ /Foeni, nr.cad. \_\_\_\_\_

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

Ofertantul \_\_\_\_\_

**UNDE SE PREZINTĂ ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI**

**În plicul A se însoțesc DOCUMENTELE DE CALITATE SI CAPACITATE ale ofertantului sau companiei sale la cap.13 Condiții de valabilitate din Caietul de Sarcini, precum și PLICUL B (interior).**



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

**OFERTA TEHNICĂ și FINANCIARĂ**

\*\*LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ din \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_

privind vânzarea lot nr. \_\_\_\_\_,

înscris în C.A. \_\_\_\_\_ /Foeni, nr.cad. \_\_\_\_\_

caz. nr. \_\_\_\_\_ în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan\*\*

OFERTA nr. \_\_\_\_\_

**LA MĂNĂȘCĂ ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI**

**În plicul B se înțelege oferta financiară Formular F4 și restul documentelor după caz. Plicul B va fi scutit și returnat în plicul A.**

**Toate documentele vor fi scanate/siamplicate de ofertant.**

**II Informații de interes public privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea celui mai bun ofertant, precum și ponderea lor**

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

	Criteriul aplicat la contract LOT 1, LOT 2, LOT 3-terenuri libere	punctaj
<b>I</b>	<b>Prețul</b>	<b>40%</b>
1	pentru calcularea prețului oferit	40 puncte
2	pentru a se verifica valoarea	30 puncte
3	pentru a se verifica valoarea	20 puncte
<b>II</b>	<b>Capacitatea financiară a ofertantilor</b>	<b>30%</b>
1	Capacitatea financiară: 100% din prețul oferit conform Formularului	30 puncte
2	Prezența activelor fizice/financiare	5 puncte
<b>III</b>	<b>Experiența</b>	<b>10%</b>
1	Prezența contractelor nr.001-Sisteme de management de mediu, contract cadru nr.001-Activități pentru protecția mediului	10 puncte
2	Prezența contractelor nr.001-Sisteme de management de mediu, contract cadru nr.001-Activități pentru protecția mediului	0 puncte
<b>IV</b>	<b>Formularul de ofertă</b>	<b>20%</b>
1	Prezența tuturor informațiilor solicitate	5 puncte
2	Prezența tuturor informațiilor	20 puncte
		<b>100%</b>

Ponderea atribuită fiecărui criteriu este proporțional cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al contribuției unei utilizări/exploatare rașionale și eficiente economic a bunului vândut.

Ofertantul care obține cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire este declarat câștigător.

Punctajul total al fiecărei oferte se va calcula după următoarea formula:

$$Ptotal = PI + PII + PIII + PIV$$



II	Capacitatea financiară a ofertantului	Declararea a ofertei	30%
1	Capacitatea financiară a ofertei	100% din valoarea ofertei	30 puncte
2	Plata efectivă a ofertei	Formular F7	5 puncte

Capacitatea financiară a ofertantului, se va demonstra cu acte (Extras de cont, balanță de verificare, bilanț contabil, declarație de bonitate bancară) respectiv, prezentarea oricărui tip de document pe care îl considerăm dreptul că în cazul atribuirii contractului:

- ✓ cumpărarea și pregătirea terenului la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare din bilanț contabil și bancare) pentru valoarea declarată
- ✓ posibilitatea de a realiza sumele respective în cazul atribuirii contractului având ca destinație plata efectivă a ofertei realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități financiare.

Ofertantul va depune formularul F7

### C. Protecția mediului înconjurător:

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

III	Protecția mediului înconjurător	Titlu de certificare	10%
1	Pondere de atribuire	1) -Sisteme de management de mediu, contract de realizare a unui proiect de protecția mediului	10 puncte
2	Pondere de atribuire	2) -Sisteme de management de mediu, contract de realizare a unui proiect de protecția mediului	0 puncte

Ținând seama de cerințele de certificare a sistemului de management de mediu, ofertantul care va depune oferta va prezenta certificatul Sistemului de management de mediu – ISO 14001, sau echivalent, sau o declarație de la o firmă de specialitate în vederea implementării Sistemului de management de mediu conform ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată și/sau un plan de acțiune pentru protecția mediului, care va conține cel puțin: măsuri de prevenire și minimizare a poluării, în urma exploatării terenului.

Neprezentarea certificatului Sistemului de management de mediu – ISO 14001, sau echivalent, sau o declarație de la o firmă de specialitate pentru protecția mediului duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.



**D. Condiții privind caracteristicile de natură bunului vândut**

Pondere maximă a caracteristicilor de natură bunului vândut este de 20 % din punctajul total.

IV	Caracteristici de natură bunului vândut	Pondere maximă
		20%
1	Prezența terenurilor agricole și culturii-grădini agricole	5 puncte
2	Prezența terenurilor rezidențiale	20 puncte

- Pentru terenurile agricole și rezidențiale va depune Formularul F8





## 12 Clarificări

### Clarificări solicitate:

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

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

Solicitările de clarificări este propoziție de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii de ofertă solicitate.

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 conferim avantaj unuia în favoarea unui ofertant.

Pe parcursul desfășurării aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării procedurii de atribuire comisia de evaluare poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu prevederile reglementărilor legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal și comunicate și notificate în mod corespunzător participanților la licitație,

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

### Clarificări furnizate:

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către participanții interesați în urma solicitărilor în acest sens.



Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanelor interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească termenul stabilit la primirea unei solicitări din partea acestora.

- **Termenul de punere a documentației de atribuire: 1 zi lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoane interesate;**

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

Solicitările se depun la secretariatul instituției Loc.Foeni, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal: 322000 și se depun **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 toate cererile de solicitări.

- **Numărul de zile în care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: 5 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;**
- **Termenul de răspuns la clarificare: 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea unei persoane interesate.**

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

Fără a fi limitată de prevederile în. anterior, autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile la cererile de clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care cererea 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 va avea obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru transmiterea și tratarea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoana interesată înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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



### 13 Instrucțiunile privind modul de utilizare a căilor de atac

Neînțelegerea de natură tehnică care decurge 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 soluțiere în instanța de judecată a părților.

Soluționează litigiile apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și rezilierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri și plățile făcute potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Ofertantii care au contractat în legătură cu contractul de vânzare ce are ca obiect bunul în discuție, care s-a rănit sau s-a rănit un prejudiciu ca o consecință directă a încheierii sau pot fi prezentați documentații de atribuire are dreptul de a ataca acest act sau decizia respectiv pot să solicite anularea actului, obligarea autorității contractante să revizuiască act sau la adoptarea de măsuri de remediere, recunoașterea dreptului prezentaților în instanța legitimă, pe cale judecătorească.

***Nu se poate introduce în instanță în judecată decizia autorității contractante referitoare la alegerea proiectului de investiție publică în scopul atribuirii contractului de vânzare a bunului.***

Aciunile pot fi introduse la Tribunalul Timiș, adresa: Palatul Dicastrial, Piața Țepeșilor nr. 1, județul Timiș, județul Timiș, România, Tel: +40 (0)256-413606 E-mail: tr-timis-birp@just.ro, tel. 0256.498.054/0736.332.22



**FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**privind vânzarea nr. 31 de terenuri agricole (imobile), proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, înscris în cartea funciar nr. 1/1998, în com. Foeni, ra. Foeni, jud. Timiș, intravilan F.N.**

Nr. înscris	Cămin	Cămin	Imobilul nr. imobil		Tip imobil
			Suprafață	mp	
1975/	4012/0	1182/1/1	1182	450 mp	teren liber arabil
1974/	4012/0	1182/1/1	1182	450 mp	teren liber arabil
1973/	4012/0	1182/1/1	1182	450 mp	teren liber arabil



## Cuprins

<b>1</b>	<b>Informații generale privind vânzătorii</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Instrucțiunile privind organizarea și descurgarea procedurii de vânzare</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Anularea procedurii de licitație</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Protecția datelor</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Etapi de lucru</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Comisiunea de evaluare</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Evidența licitațiilor</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Condiții de participare</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Reguli pentru evitarea conflictelor de interese</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Informații suplimentare complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare și pentru calculul ponderențelor</b> .....	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Clarificări</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Instrucțiunile privind modul de utilizare a căilor de acces</b> .....	<b>22</b>

În prezentul document termenii de mai jos vor fi înțeles astfel:

- a) "vânzător" = autoritatea contractantă – Comuna Foeni, prin C.L. Foeni, prin Primar;
- b) "cumpărător" = licitant desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire a contractului;
- c) "bun" = lot (partea conf. autorizator, detinută în Loc. Foeni, jud. Timiș - intravilan);
- d) "contract" = contractul încheiat la contractul de vânzare, care va fi încheiat cu cumpărătorul desemnat câștigător în urma procedurii de atribuire;
- e) "caien" = termenul de referință la care se face referință în cadrul parții integrante a documentației de atribuire;
- f) "fișă de lucru" = termenul de referință la care se face referință în cadrul parții integrante a documentației de atribuire;
- g) "zi săptămânale" = termenul de referință la care se face referință în zilele săptămânale a calendaristică, dacă nu se specifică în mod diferit.



**Obiectul**

Obiectul este cuprins în planul de schimb a terenurilor, în proprietate privată Comuna Foeni, jud. Timiș, amplasat în zona rurală, comuna Foeni, jud. Timiș, în vîlna P.N., după cum urmează:

Nr. Lot.	Descrierea terenului	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Destinație
1	Loc. Foeni, Str. Victoriei nr. 100, Timiș, suprafață 800 mp	800 mp	800 mp	teren liber arabil
2	Loc. Foeni, Str. Victoriei nr. 100, Timiș, suprafață 800 mp	800 mp	800 mp	teren liber arabil
3	Loc. Foeni, Str. Victoriei nr. 100, Timiș, suprafață 800 mp	800 mp	800 mp	teren liber arabil

## 2 Instrucțiuni privind deschiderea și desfășurarea procedurii de vânzare

**Desfășurarea procedurii de vânzare se va realiza în 2 etape:**

1. Etapa de studiu a ofertelor;
2. Etapa în care se va realiza stabilirea ofertei câștigătoare.

### Etapa I - Deschiderea ofertelor

Ședința de deschidere a aplicurilor este publică.

În cazul în care nu s-a făcut în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul autorității comunei Foeni, str. Principala Nr. 211, Jud. Timiș, Cod postal: 307175, comisia de evaluare și desemnare interesate sunt prezente.

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

După deschiderea și depunerea în perioada anunțată a înscrisurilor lor în ordinea primirii în registru ofertele trebuie să fie sigilate și prezentate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea și depunerea în anunțul de licitație.

La ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor și anunțului de vânzare, prin care se stabilește modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se va deschide și se va citi oferta în ședință publică.

În acest scop, Comisia de evaluare va proceda la:

- ✓ Verificarea corectitudinii depunerii a ofertelor;
- ✓ Eliminarea ofertelor care nu au fost depuse în termenul și ora limită, stabilită prin anunțul public;
- ✓ Deschiderea și citirea în public a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul public;
- ✓ Enumerarea ofertelor prezentate de vânzător în plicul exterior;
- ✓ Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini.



După finalizarea procesului plicului de către secretarul Comisiei de evaluare **întocmește** o listă de **Deschidere a ofertelor nr. 1**, în care se va preciza rezultatul analizei. Se vor indica ofertele valabile și cele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în anexa acestora din urmă și în procedura de atribuire și va fi **semnat** de către **1 membru al Comisiei de evaluare și se va returna către ofertanți.**

Refuzul de semnare a Procesul-Verbal de deschidere a ofertelor nr. 1, **din partea unui ofertant**, nu va afecta valabilitatea acestuia. În cazul procesului verbal este consemnat refuzul semnării de către un ofertant sau o rezervă.

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

Urmează etapa de închidere a plicurilor la o zi ca urmare a procedurii descrise anterior.

Comisia va putea procedea la:

- Verificarea dacă plicul este prezentat de licitant ca fiind în plicul interior.
- Consemnarea ofertelor prezentate de licitant prezent 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 realizarea corectă a procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor să fie depuse **cel puțin două oferte** să îndeplinească condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care după deschiderea plicurilor nu sunt depuse cel puțin două oferte valabile și corecte (conțin documentele de calitate și capacitate prevăzute în caietul de sarcini) se va procedea la o nouă licitație.

În cazul în care după deschiderea plicurilor sunt depuse cel puțin două oferte valabile și corecte (conțin documentele de calitate și capacitate prevăzute în caietul de sarcini), se va procedea la o nouă licitație.

Sunt oferte valabile și se califică ca oferte care îndeplinesc toate cerințele de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini și care conțin toate documentele de calitate și capacitate prevăzute în caietul de sarcini.

**Etapa II - Atribuirea contractului și stabilirea omului responsabil:**

În etapa II Comisia de evaluare va procedea la stabilizarea **ofertelor** pe baza criteriilor de selecție.

Sunt valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare.

Când sînt valabile două sau mai multe oferte valabile, ținînd seama de ponderile atribuite criteriilor prevăzute în Fișa de evaluare a procedurii.

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

În cazul în care două sau mai multe oferte egale întrunește cel mai mare punctaj pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul atribuit criteriului de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul în care egalitatea în punctaj departajarea se va face în funcție de punctajul atribuit criteriului de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza rezultatelor evaluării, secretarul comisiei de evaluare întocmește **procesul-verbal de atribuire** în care se va stabili **numărul de ordine nr. 2**, în care se va preciza rezultatul evaluării.

În ziua prezentei Comisia de Analiză va stabili oferta câștigătoare nr. 2, comisia va prezenta rezultatul termen de evaluare ofertei, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, cu confirmarea pe scris, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data prezentei:

- către cel care a depus oferta câștigătoare;
- către cel care a depus oferta nr. 2;
- către cei care au fost excluși din procedura de atribuire a contractului.

### 3 Anularea procedurii de licitație

1. Anularea procedurii de licitație se poate declanșa 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, contractantul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație în respectarea procedurii prevăzute în alin. (1)-(13), art. 336 din O.U.G.57/2007.

Pentru procedura de licitație va fi păstrată aceeași situația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

**1.1.** Contractantul este răspunzător de prevederile petei și este obligat să anuleze procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situații în care se constată abateri grave de la prevederile prezentei metodologii procedurii de licitație sau face imposibilă încheierea contractului.

În situațiile prevăzute la art. 2, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite una sau mai multe următoarele condiții:

- licitația este anulat în urma atribuirii și/sau în urma de aplicare a procedurii de licitație și contractul este anulat în care au fost încălcate principiile prevăzute la art. 311 din O.U.G.57/2007 privind Codul de Procedură Administrativă;
- anularea este solicitată în instanță în împrejurările de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să fie solicitate de contractul lic. în urma încălcării principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G.57/2007 privind Codul de Procedură Administrativă.

Contractantul are obligația de a anunța, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație în termen de 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care le are față de ei, cât și depunerea unei cereri în motivul concret care a determinat decizia de anulare.

2. În cazul în care oferta publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte și una dintre acestea respectă condițiile de valabilitate se anulează procedura conformită cu art. 336 alin. (2) - (5). Pentru continuarea desfășurării procedurii licitației este necesară deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin una dintre ele întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (2) - (5)."

#### 4. Procedura

Vânzătorul este pușca de a asigura acuratețea acelor informații care îi sunt comunicate de către ofertant sau juridic al vânzătorului, în măsura în care, în mod obiectiv, depășesc orice interes în cauză al părților. Interesele legitime ale respectivelor persoane în cauză sunt protejate secretul comercial și proprietatea intelectuală.

#### 5. Etapa

În etapa publicării licitației, autoritatea contractantă are **obligatia să publice anunțul** de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea I, într-un cotidian de circulație națională sau prin distribuție la domiciliu sau prin intermediul Internet ori prin alte medii ori canale publicitare electronice.

Anunțul de licitație este publicat spre publicare cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertei.

Ofertantul este obligat să depună oferta spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea I sau un național de circulație contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice înainte de data procedurii de licitație.

Adversarii licitației are **obligatia** să comunice ofertanții **despre deciziile referitoare** la licitație în scris și în termen de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data depunerii.



atribuirea contractelor de achiziție de servicii în baza deciziei înregistrate în Jurnalul pe baza documentației de  
informații referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor,

**7. Examinarea documentației referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor,**

procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor, vânzătorul întocmește și  
păstrează la sediul său documentația referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor.

prealabil și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor, vânzătorul întocmește și păstrează la sediul său documentația referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor.

contractele de vânzare cuprind date și informații referitoare la executarea contractelor de vânzare cuprind date și informații referitoare la obiectul, durata și termenii de plată și termenii de livrare și termenii de mediu.

vânzătorul păstrează la sediul său documentația referitoare la asigurarea confidențialității datelor și se păstrează la sediul vânzătorului.

juridice și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor, vânzătorul întocmește și păstrează la sediul său documentația referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor.

juridice și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor, vânzătorul întocmește și păstrează la sediul său documentația referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor.

- a) aneexa la contractul de vânzare cuprind date și informații referitoare la executarea contractelor de vânzare cuprind date și informații referitoare la obiectul, durata și termenii de plată și termenii de livrare și termenii de mediu;
- b) documentația referitoare la asigurarea confidențialității datelor;
- c) documentația referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor;
- d) jurnalul de achiziție de servicii în baza deciziei înregistrate în Jurnalul pe baza documentației de informații referitoare la procedurile legale în vigoare și în baza documentației referitoare la asigurarea confidențialității datelor;
- e) contractele de vânzare cuprind date și informații referitoare la executarea contractelor de vânzare cuprind date și informații referitoare la obiectul, durata și termenii de plată și termenii de livrare și termenii de mediu.

**8** **C**

1. Licitațiile se pot realiza prin: a) licitație fizică sau juridică, română sau străină; b) licitație electronică sau alternativ următoarele: a) scris;

- a) licitație fizică sau juridică, română sau străină, inclusiv garanția de participare;
- b) licitație electronică sau alternativ următoarele: a) scris, împreună cu toate documentele solicitate în anunțul de participare; b) scris, în termen de timp stabilit în documentația de atribuire;
- c) licitație fizică sau juridică, română sau străină, inclusiv garanția de participare, a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor datorate de licitator și legetul lor;
- d) licitație fizică sau juridică, română sau străină, inclusiv garanția de participare.

2. Licitațiile se pot realiza și prin intermediul persoanelor care au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică de atribuire de către autoritatea administrativ-teritorială în ultimul termen de depunere a ofertelor și care s-au scuzat din culpă proprie. Restricția operării este aplicabilă numai în cazul în care persoana respectivă drept câștigătoare nu a prezentat oferta.

**9** **D**

1. În cadrul procedurii de atribuire autoritatea are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru evitarea și prevenirea apariției unui conflict de interese între licitator și autoritatea respectivă.

2. Autoritatea este obligată să respecte termenii și condițiile prevăzute în dispozițiile legale în vigoare privind atribuirea contractelor.

3. Licitațiile se pot realiza și prin intermediul persoanelor care au dreptul de a fi ofertant și care au prezentat în termenul stabilit în documentația de atribuire nu este de competența autorității contractante.

4. Autoritatea este obligată să realizeze un proces direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor și să comunice rezultatul acestuia licitatorilor în termenul stabilit în documentația de atribuire. **nu au**

Nu vor participa și nu vor fi implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

persoane care au un anumit grad de înrudire cu ofertantul, persoană fizică; persoane care au un anumit grad de înrudire inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organel de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți sau persoanele care sunt asociatori sau asociați ai acestor persoane;

persoane care au o anumită parte din acțiunile sau părți din acțiunile din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoanele care sunt asociatori sau asociați ai unuia dintre consiliul de administrație, organel de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți sau persoanele care sunt asociatori sau asociați ai acestor persoane;

persoane care sunt asociatori sau asociați ai organelor de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți sau persoanele care sunt asociatori sau asociați ai acestor persoane sau persoane care sunt soț/soție, părinte, copil, frate, soră, nepot, inclusiv persoane care se află în relații comerciale cu persoanele enumerate mai sus sau entitățile acestor persoane.

Nu vor participa și nu vor fi implicate în procesul de verificare/evaluare contractului persoane care sunt soț/soție, părinte, copil, frate, soră, nepot, inclusiv persoane care se află în relații comerciale cu persoanele enumerate mai sus sau entitățile acestor persoane.



**10** Instanță de achiziție a serviciilor de salubritate și igienă a clădirilor

Oferta se depune la sediul primăriei contractantă – sec. 1014, Loc. Foeni, Nr. 381, jud. Timiș, Cod postal 381000, în  două exemplare sigilate, plicul A (exterior) și plicul B (interior), după cum urmează:

**ATĂȘATE SÂNT:**

1. Cererea de achiziție publică nr. 1/2012 (Anunțul de licitație)
2. Documentația tehnică și fiscală în componența ei de studiu
3. Documentația financiară în componența ei
4. Documentația privind experiența și capacitatea

**Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI:**

Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI, ora \_\_\_\_\_

Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI, ora \_\_\_\_\_

Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI, ora \_\_\_\_\_

Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI, ora \_\_\_\_\_

Președintele sefului de menajerie LOCALITĂȚII FOENI, ora \_\_\_\_\_

**SECRETARUL PRIMĂRII LOCALITĂȚII FOENI, ORA LICITAȚIEI**

**În plicul B se depun următoarele documente:** ACTUL SUPORTIV AL OFERTEI ȘI CAPACITATE ale ofertantului, precum și documentația tehnică și fiscală în componența ei de studiu și financiară din Caietul de Sarcini, precum și ACTUL SUPORTIV AL OFERTEI.



## II. Informații privind criteriile de evaluare aplicabile pentru

stabilirea

Criteriile de afilire a ofertelor de evaluare sunt:

	Formulari libere	punctaj
1	Formulari libere	40%
2	Formulari libere	40 puncte
3	Formulari libere	30 puncte
4	Formulari libere	20 puncte
5	Formulari libere	30%
6	Formularul	30 puncte
7	Formularul	5 puncte
8	Formularul	10%
9	Formularul	10 puncte
10	Formularul	0 puncte
11	Formularul	20%
12	Formularul	5 puncte
13	Formularul	20 puncte
14	Formularul	100%

Se precizează că criteriile de afilire a ofertelor de evaluare sunt apreciate din punct de vedere al contribuției la dezvoltarea și eficiența economică a bunului public.

Se precizează că criteriile de afilire a ofertelor de evaluare sunt aplicabile în urma aplicării criteriilor de afilire a ofertelor de evaluare.

Pentru calcularea afilării se aplică următoarea formulă:

$$A = \frac{P}{P + C} \times 100$$

În cazul în care există egalitate de punctaj între două sau mai multe oferte, se va atribui primul loc, departajarea acestora fiind realizată pe baza următoarelor criterii: numărul de puncte acordate de comisiunea de atribuire care are pondere în evaluarea ofertei, numărul de puncte acordate de comisiunea de atribuire se va face în funcție de punctajul acordat de comisiunea de atribuire și cea mai mare după acesta.

Oferta care nu este acceptată deoarece nu îndeplinește toate condițiile generale de validitate (de exemplu, nu este însoțită de garanția de bunăcredință și a depunătorului în cunoștință de cauză).

### Informații detaliate:

#### A. Cantități și prețuri

Pondere: 100% (toate cantitățile sunt în unități de măsură însoțite de:

Prețul unitar: 100% (toate prețurile sunt în:

Nr. Lot.	Descriere	Preț unitar
1	Lot 1	13.000 lei
2	Lot 2	10.000 lei
3	Lot 3	13.000 lei

Prețurile sunt în lei și se referă la prețurile unitare însoțite de formularul F4, care reprezintă elementele de bază pentru calculul prețului.

Prețurile sunt în lei și se referă la prețurile unitare însoțite de formularul F4, care reprezintă elementele de bază pentru calculul prețului.

#### B. Cantități și prețuri

Pondere: 100% (toate cantitățile sunt în unități de măsură însoțite de:





12 Căminul nr. 12

la următoarea adresă:

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare oferta câștigătoare pe baza criteriilor de evaluare și de atribuire, precum și documentația de atribuire.

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare contractantă are dreptul de a solicita clarificări asupra conținutului și termenilor prezentate de ofertați pentru demonstrarea calității ofertei ca fiind cea câștigătoare.

Oferta câștigătoare va fi evaluată și clasificată de comisia de evaluare și se transmite de către primăria comunei Șimonești către contractant în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea propunerii câștigătoare.

Contractantul este obligat să înceapă lucrările în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea contractului.

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare clasificările ori completările solicitate în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea ofertei.

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare toate documentele care ar putea să apară cu ocazia realizării lucrărilor și să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare decizii în limitele competențelor stabilite în contractul de atribuire și în contractul de atribuire, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al ședinței și înființat în termen de 2 zile lucrătoare de la participarea la licitație,

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare prin documentele depuse, aceste documente în termen de 2 zile lucrătoare de la momentul desfășurării ședinței, cât și ulterior.

la următoarea adresă:

Contractantul este obligat să prezinte în termen de 2 zile lucrătoare documentația de atribuire de către primăria comunei Șimonești către contractant în termen de 2 zile lucrătoare.









## - CAIET DE SARCINI -

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

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



Legislația aplicabilă:

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

**În prezentul document următorii termeni vor fi interpretați astfel:**

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



## Cuprins

<b>1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII .....</b>	<b>4</b>
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 eficientă a bunurilor ce fac obiectul vânzării: .....	7
<b>2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII.....</b>	<b>8</b>
2.1 Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare și justificarea alegerii procedurii .....	8
2.2 Prețul minim de atribuire.....	8
2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător .....	10
<b>3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR.....</b>	<b>11</b>
<b>4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE .....</b>	<b>15</b>
4.1. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare .....	15
<b>5. DOCUMENTE IMOBIL LOT 1.....</b>	<b>17</b>
<b>6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2.....</b>	<b>24</b>
<b>7. DOCUMENTE IMOBIL LOT 3.....</b>	<b>31</b>



## 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

### 1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

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



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

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

**Caracteristici teren**

Nr. Lot	Adresa	Identificare imobil								
		Nr. CF	Nr. cad.	Nr. top.	Tip teren	Suprafața (mp)	F. S./acces	Formă	Amenajări	Utilități
1	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401975/Foeni	401975	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/3	arabil	850 mp	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 402585/Foeni, nr. 100B Ap.1 și Ap.2	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din placi prefabricate	en.el., apă, canalizare
2	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401974/Foeni	401974	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/3/2	arabil	846 mp	drept de servitute de trecere cu pasul și auto în C.F. 401471/Foeni, nr. 100A	regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din placi prefabricate și limite de construcții	en.el., apă, canalizare
3	Loc. Foeni, jud. Timiș-zonă periferică	401973/Foeni	401973	624/b/1/a/2/1/1/1/a/1/2/3	arabil	824 mp		regulată	parțial împrejmuit cu gard de plasa și limita construcției	en.el., apă, canalizare

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



### 1.2 Destinația bunurilor care fac obiectul vânzării

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

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

### 1.3 Condiții impuse pentru exploatarea bunului după vânzare

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



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

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

**a) Obiective pentru componentele economice și financiare**

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

**b) Obiective pentru componentele sociale**

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

**c) Obiective pentru componentele mediu**

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





## 2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

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

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

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

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

### 2.2 Prețul minim de atribuire

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

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

**Modalități de plată a prețului adjudecat:**

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

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

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



### 2.3 Natura și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de vânzător

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

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

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

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



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

### 3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de **40 zile calendaristice** de la data licitației. **Ofertantul are obligația de a 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-și 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 prețul 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., ș.a.m.d.)

1. Declarație de eligibilitate (Formular F2);
2. Informații generale ofertant/declarație participare (Formular F3);
3. Certificatul de înregistrare Oficiul Registrului Comerțului (copie);
4. Copie carte identitate administrator;
5. Certificatul constatator, emis de Oficiul Registrului 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.
- ✓ În cazul achitării prețului adjudecat eşalonat în rate, în temeiul art.2386, alin (1) din Codul Civil, se va intabula drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului, pentru restul de preț rămas neachitat.
- ✓ Până la încheierea și semnarea contractului, comunicarea prin care este stabilit ofertantul câștigător împreună cu oferta depusă de ofertantul câștigător, vor constitui un contract angajant între părți.





- ✓ În baza proceselor verbale de licitație, a raportului întocmit de comisia de licitație și a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării, se va încheia actul de vânzare-cumpărare la un Birou Notarial .
- ✓ Contractul de vânzare de bunuri proprietate privată U.A.T. FOENI se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului;
- ✓ Toate cheltuielile aferente vânzării vor fi suportate de cumpărător. Cumpărătorul are obligația sa plătească cheltuielile vânzării : cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și autentificare – onorariul notarial, publicitate;
- ✓ Nesemnarea de 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 TIMIȘ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401975 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3579

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

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

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

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

#### C. Partea III. SARCINI .

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



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

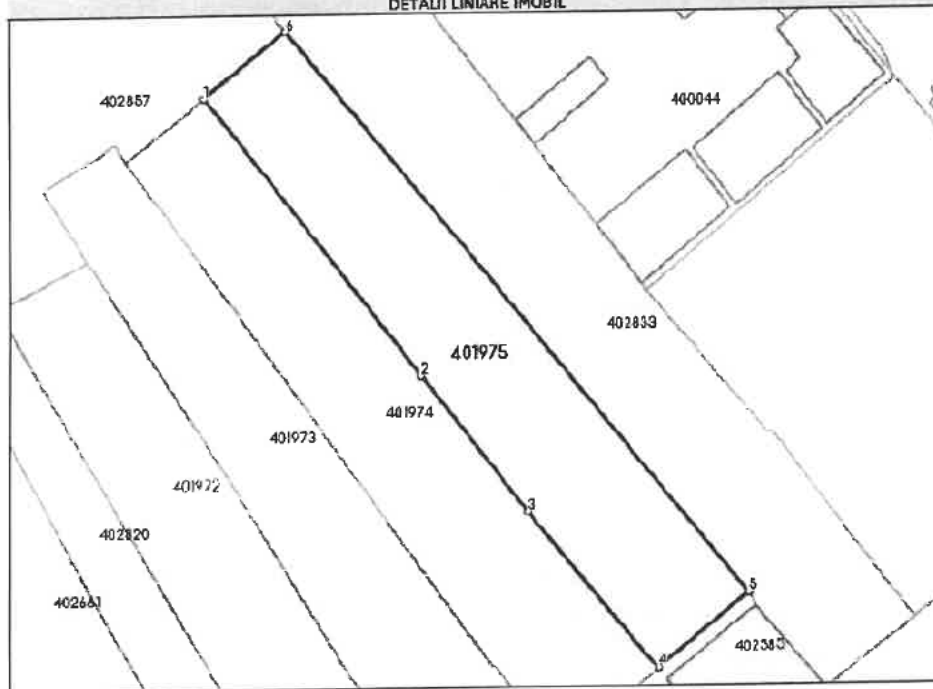
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
401975	850	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de plasa și gard din plăci prefabricate

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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



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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneș. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

29/02/2024, 13:56



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

Nr. 261 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 05 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

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

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

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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



### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

POT maxim: 30 %;

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

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

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

Certificatul de urbanism nu înlocuiește autorizația de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

*Nu e cazul*

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

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

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

În nouste condiții:

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

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

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



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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR  
SAVETLA MORDOVAN

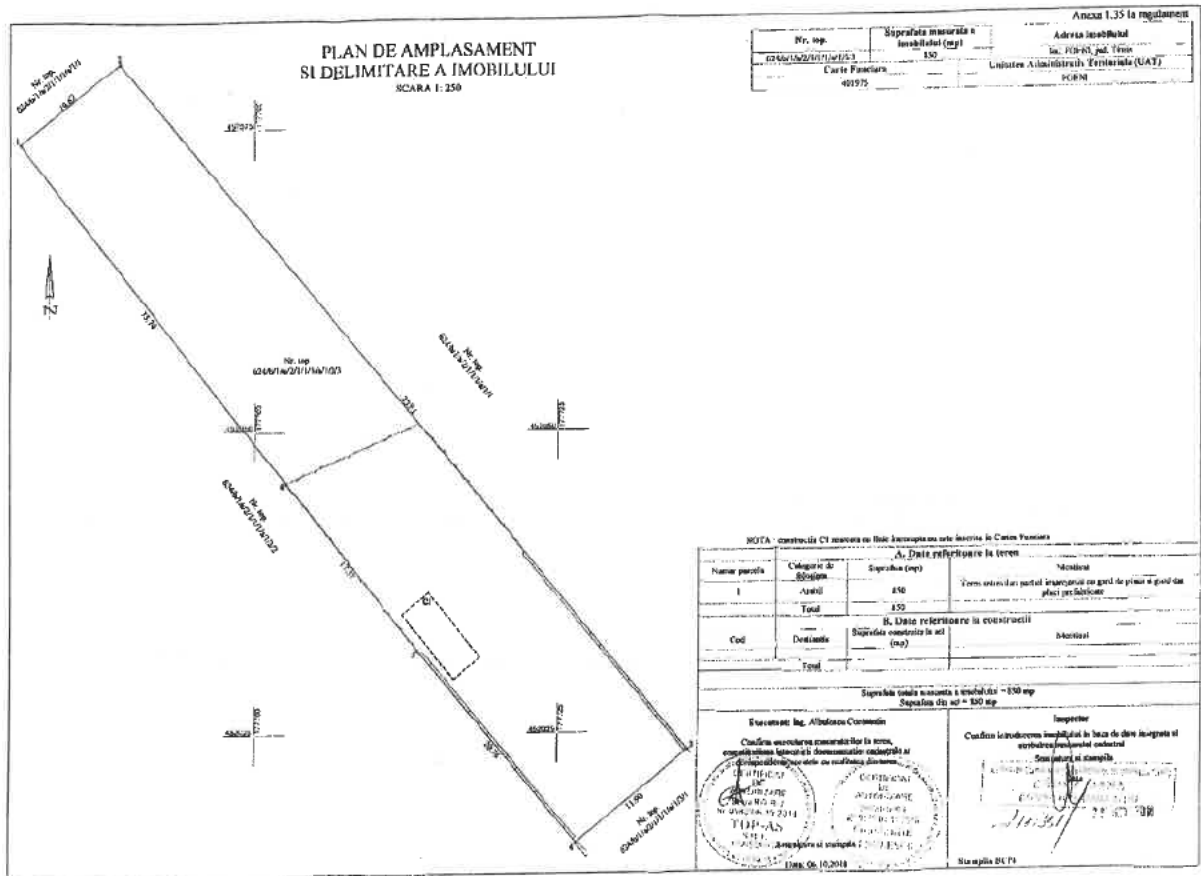
SECRETAR GENERAL UAT,  
BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,  
LIVIU BUZULICĂ

Scutit taxa

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

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







## 6. DOCUMENTE IMOBIL LOT 2



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401974 Foeni

Nr. cerere	56905
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3578

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

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

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

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

#### C. Partea III. SARCINI .

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



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

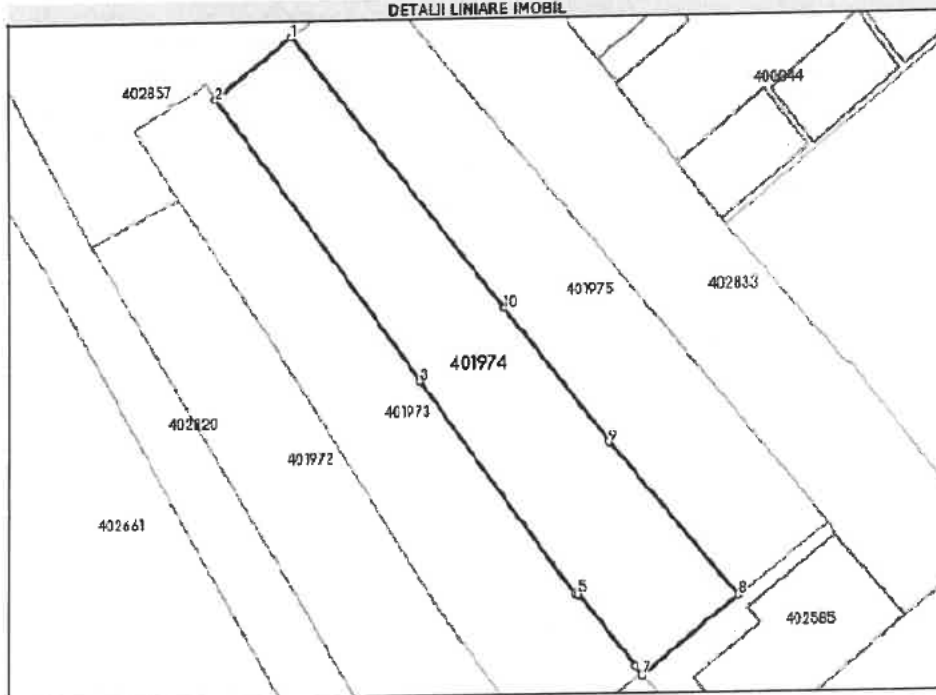
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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



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

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

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereο 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

29/02/2024, 13:56



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

Nr. 262 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 05.03.2024

În scopul: „INFORMARE ”

localitatea FOENI jud TIMIS

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

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

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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



### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

POT maxim: 30 %;

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

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

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

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

*Nu e cazul*

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



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

însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,

SAVETA MOLDOVAN

SECRETAR GENERAL UAT,

BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,  
LIVIU BUZULICĂ

Scutit taxa

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

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





## 7. DOCUMENTE IMOBIL LOT 3



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401973 Foeni

Nr. cerere	56305
Ziua	29
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare  
10074385282



## A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3574

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Foeni, Jud. Timis

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

## B. Partea II. Proprietari și acte

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

## C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		





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

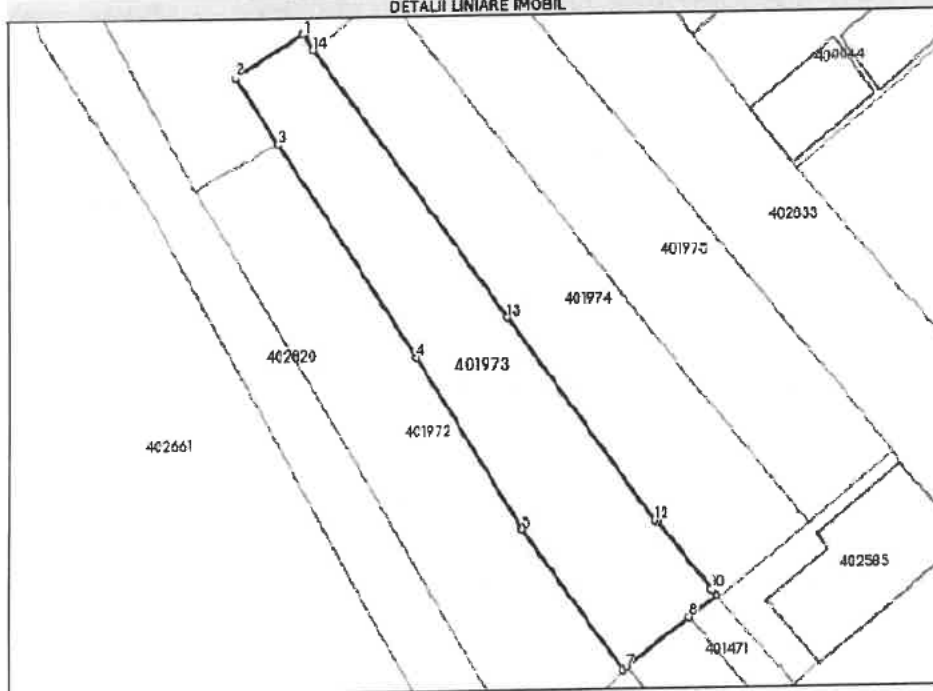
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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



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

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

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

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

Data și ora generării,

29/02/2024, 13:56



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

Nr. 263 din 05.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 07 din 05.03.2024

În scopul: „ INFORMARE ”

localitatea FOENI Jud TIMIS

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

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

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

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



### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

POT maxim: 30 %;

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

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

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

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

*Nu e cazul*

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,  
SAVETA MOLDOVAN

SECRETAR GENERAL UAT,  
BUZAS SABIN

ARHITECT ȘEF,  
LIVIU RIZZIȚĂ

Scutit taxa

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

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





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

**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](mailto: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 rezilează/rezilează de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea bunului la dispoziția vânzătorului fără nicio obligație a acestuia față de cumpărător.

**Art.3.5.** Este posibilă și plata anticipată.

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

## IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

### 4.1. DREPTURILE CUMPĂRĂTORULUI

**Cumpărătorul are dreptul :**

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

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

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





## 4.2. DREPTURILE VÂNZĂTORULUI

**Vânzătorul are dreptul :**

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

## V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 5.1.OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Cumpărătorul este obligat să:

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

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

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

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

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

### 5.2.OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Vânzătorul este obligat să:

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

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



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

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

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

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

## VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

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

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

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

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



## X. ALTE CLAUZE OBLIGATORII:

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

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

## IX. DECLARAȚII

### DECLARAȚIE CUMPĂRĂTOR

**Eu, CUMPĂRĂTORUL, declar că am citit personal și cu mare atenție conținutul prezentului contract de vânzare, precum și documentația de atribuire care a stat la baza 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 întregește cu condițiile și obligațiile caietului de sarcini, fișa de date a vânzării, prevederile O.U.G. 57/2019-privind Codul Administrativ- actualizat, legea 287/2009-privind Codul Civil-actualizat, legislația de mediu reprezentată de toate actele normative de tip legi, hotărâri și ordonanțe de Guvern, ordine emise de diferite autorități și regulamente U.E., și ale celorlalte legi conexe aplicate în conformitate cu destinația bunului.**

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

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

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



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

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

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

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

## DECLARAȚII VÂNZĂTOR

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

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

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

Predarea imobilului se face astăzi, la data autentificării contractului.

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

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



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

**Vânzător**

**Cumpărător**

**COMUNA FOENI  
Prin Primar  
Saveta Moldovan**

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

Către,

COMUNA FOENI, jud. TIMIȘ

**CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ**

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

Alăturat atașez:

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

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

Data .....

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

---

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA**

Subsemnatul(ofertantul) \_\_\_\_\_,

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării .....

OFERTANT

---

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

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

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

**DATE ACTUALE OFERTANT**

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

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

Am luat la cunostință 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 cunostință 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  
vânzaresau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de  
vânzare

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării .....

OFERTANT

---

(denumirea/numele/semnătura/ștampila)

OFERTANT

---

(denumirea/numele)

**Declarația pe propria răspundere – persoane fizice**

Subsemnatul(ofertantul) \_\_\_\_\_

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

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării .....

OFERTANT

---

(nume/semnătura)

OFERTANT

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

**Declarația pe propria răspundere**

Subsemnatul(ofertantul)\_\_\_\_\_

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

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

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării .....

OFERTANT

\_\_\_\_\_

(nume/semnătura)

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**Declarația pe propria răspundere**

**LOT1, LOT2, LOT3**

Subsemnatul(ofertantul)\_\_\_\_\_

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

Pentru producerea de culturi -grădină

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

Prezenta declarație este valabilă 40 de zile de la înregistrare.

Data completării .....

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(nume/semnătura)