

Proiect nr. 3942 din 15.04.2022

### HOTĂRÂRE

privind vânzarea terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sânanndrei

*Consiliul Local al Comunei Sânanndrei, judetul Timiș,*

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr. 3941/15.04.2022 al Primarului Comunei Sânanndrei, privind vânzarea terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sânanndrei, titulară a dreptului de concesiune;

-Raportul de specialitate nr. \_\_\_/\_\_\_ al proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sânanndrei;

-Raportul de evaluare al terenului înscris în CF nr. 100411 Sânanndrei, întocmit de Lucian Georgiu-evaluator autorizat ANEVAR;

*Văzând avizul Comisiei nr. 1 din cadrul Consiliului Local Sânanndrei;*

În conformitate cu prevederile:

-art. 1650, 1624 alin (1) și 1755 Cod civil

-art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. b) și ale art. 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, - 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale,

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se aprobă vânzarea, de către Comuna Sânanndrei-prin Consiliul Local, a terenului înscris în CF 100411 Sânanndrei, domeniul privat al comunei, în suprafața de 1.051 mp, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana.

**Art. 2** (1)Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 48.750 lei plus TVA, conform raportului de evaluare, în 24 rate lunare egale, cu aplicarea unei dobânzii de referință a BNR și cu un avans prealabil de 30% din preț; pentru diferența de preț se instituie ipotecă legală în favoarea Comunei Sânanndrei, până la achitarea lui în întregime.

(2) Se însușește raportul de evaluare al imobilului înscris în CF nr. 100411 Sânanndrei, întocmit de evaluator Lucian Georgiu.

**Art. 3** Contractul de vânzare a terenului înscris în CF 100411 Sânanndrei se va încheia în formă autentică, în termen de 90 de zile de la data comunicării prezentei, în caz contrar hotărârea își va înceta efectele.

**Art. 4** Dreptul de concesiune constituit potrivit contractului se va stinge prin confuziune, la data semnării contractului de vânzare, în formă autentică.

**7Art. 5** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Jud. Timiș;
- Membrilor Consiliului Local Sânanndrei;
- Cetățenilor prin afișare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,  
**PRIMAR**  
Claudiu-Florin Coman

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul "pentru" a ..... consilieri din cei ..... prezenți.*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
PRIMĂRIA COMUNEI SÂNANDREI  
NR. 3371/15.04.2022

**REFERAT DE APROBARE**

Al proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sâandrei

Prin solicitarea nr. 3371/31.03.2022 doamna Baba Larisa-Floriana se adresează Consiliului Local Sâandrei, în vederea cumpărării terenului proprietatea privată a Comunei Sâandrei, înscris în CF nr. 100411 Sâandrei, localitatea Sâandrei, str. Sf. Andrei, nr. 66. La solicitare se anexează și raportul de evaluare imobiliară realizat de evaluator autorizat Lucian Georgiu.

Din extrasul de carte funciară al imobilului CF nr. 100411 Comuna Sâandrei, localitatea Sâandrei rezultă existența construcției ”casa P+M in suprafață de 217 mp”, cu număr cadastral/topografic 100411-C1, proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana.

Având în vedere cele de mai sus, precum și oportunitatea de valorificare a terenului prin încasarea sumei reprezentând contravaloarea terenului, la bugetul local, în secțiunea ”Dezvoltare”,

**PROPUN** aprobarea vânzării terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sâandrei, în suprafață de 1.051 mp, pentru prețul de 48.750 lei, la care se adaugă TVA.

Inițiator  
**PRIMAR**  
Claudiu-Florin Coman

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
PRIMĂRIE COMUNEI SÂNANDREI  
Compartimentul Impozite și Taxe  
NR. 3943/15.04.2022

#### RAPORT DE SPECIALITATE

Al proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului, aferent construcției proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sâandrei

Prin solicitarea nr. 3371/31.03.2022 doamna Baba Larisa-Floriana se adresează Consiliului Local Sâandrei, în vederea cumpărării terenului proprietatea privată a Comunei Sâandrei, înscris în CF nr. 100411 Sâandrei, localitatea Sâandrei, str. Sf. Andrei, nr. 66. La solicitare se anexează și raportul de evaluare imobiliară realizat de evaluator autorizat Lucian Georgiu.

Din extrasul de carte funciară al imobilului CF nr. 100411 Comuna Sâandrei, localitatea Sâandrei rezultă existența construcției "casa P+M in suprafață de 217 mp", cu număr cadastral/topografic 100411-C1, proprietatea numitei Baba Larisa-Floriana.

Din verificările efectuate asupra contractului de concesiune nr. 3051/26.06.2006, încheiat între Primăria Sâandrei și susnumită, am constatat faptul că nu sunt restante față de bugetul local al Comunei Sâandrei în ceea ce privește plata redevenței.

La elaborarea prezentului am avut în vedere următoarele prevederi legale:

-Cod Civil

ART. 1.650

(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

ART. 1.755

Rezerva proprietății și riscurile

Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia.

-OUG 57/2019 Codul administrativ

ART. 129

Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

ART. 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

-L. 273/2006 Legea finanțelor publice locale

ART. 29

Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificarea bugetară locală, numai după încasarea lor.

Având în vedere cele de mai sus,

**Consider că sunt îndeplinite condițiile pentru vânzarea terenului, aferent construcției proprietate numitei Baba Larisa-Floriana, înscris în CF 100411 Sănandrei, în suprafață de 1.051 mp, pentru prețul de 48.750 lei, la care se adaugă TVA.**

**INSPECTOR SUPERIOR**  
Camelia Ladanyi

# CERERE

COMUNA SĂNANDREI  
JUD. TIMIȘ  
Nr. 3371 din 31.03.2022

SUBSEMNATA BABA LARIȘA-FLORIANA, DOMICILIATA ÎN LOC.  
SĂNANDREI, STR. SF. ANDREI, NR. 66, JUD. TIMIȘ, PRIN PREZENȚA SOLICIT  
CUMPĂRAREA TERENULUI ÎNSCRIS ÎN CF. NR. 100411 SĂNANDREI.  
MENȚIONEZ CĂ DORESC SĂ ACHIT SUMA ÎN RATE PE O PERIODĂ  
DE 2 ANI.

DATA 31.03.2022

R

0732392560



# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr.3051/26.06.2006

## 1. Partile contractante:

**Art.1 Comuna Sinandrei prin Consiliul Local Sinandrei** cu sediul localitatea Sinandrei str. Principala nr.516 Judetul Timis, avand contul nr.RO89TREZ60124510220 XXXXX deschis la Trezoreria Mun.Timisoara cod fiscal 5390656 reprezentata legal prin primar Ioan Dorel Demea in calitate de concedent, si

**BODEA LARISA-FLORIANA**, CNP 2880506350080, nascuta in data de 06.05.1988 in Timisoara, fica lui Florina si Florian, domiciliata in Sat Sinandrei nr.55 (Comuna Sinandrei) judetul Timis, identificata prin CI seria TM nr.270989/2002 eliberata de pol. Mun. Timisoara, necasatorita, in calitate de concesionari, in temeiul Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, art.15 lit.c si a Hotararii Consiliului Local Sinandrei nr.63 din 25.05.2006 am convenit incheierea prezentului contract de concesiune, cu respectarea urmatoarelor clauze:

## 2. Obiectul contractului:

**Art.2.1** Obiectul prezentului contract de concesiune il constituie cedarea de catre concedent respectiv, preluarea in concesiune de catre concesionari a suprafetei de teren de 1.000 mp, teren situat in localitatea Sinandrei inregistrat in C.F.2755 – Sinandrei cu nr. cadastral 2519/1/1/a/50.

**Art.2.2** Terenul va fi predat de catre concedent catre concesionari pe baza unui proces verbal de predare-primire.

## 3. Termenul/Durata concesiunii:

**Art.3.1** Durata concesiunii este pe 2 ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

**Art.3.2** Concesionarii au obligatia ca in termen de 2 ani sa construiasca si sa intabuleze constructia in cartea funciara; incepand cu acel moment durata concesiunii se va intinde pe durata existentei constructiei.

## 4. Pretul si modalitatile de plata:

**Art.4.1** Pretul concesiunii este redeventa valorica/mp/an, stabilita conform hotararilor Consiliului Local Sinandrei in fiecare an.

**Art.4.2** Plata redeventei valorice se face in primul an al concesiunii in termen de 30 zile de la data semnarii prezentului contract, iar apoi anual pana la data de 15 martie, la caseria concedentului,

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii indreptatesc concedentul la perceperea unor penalitati de 0,1% din suma datorata, calculata pe zi de intarziere, sau daca considera necesar, va proceda la retragerea concesiunii.

## 5. Obligatiile partilor contractante:

**Art.5.1 Concesionarul** se obliga :

- sa plateasca la termen redeventa aferenta fiecarui an, conform art.4.1 si art.4.2;
- sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii ca un bun gospodar,

cu maxima diligentia si pricepere, ca in cazul propriilor sale bunuri si averi; In acest scop, va lua masuri consecvente de conservare si sporire a valorii obiectului concesiunii. In caz de producere a unor daune, concesionarul va trece imediat la luarea de masuri imediate in vederea protejarii pe cat posibil a bunul concesionat

- Sa nu subconcesioneze, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul Concesiunii;

- Sa isi execute obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in prezentul contract si in acord cu normele legale specifice domeniului .

#### **Art.5.2 Concedentul se obliga:**

- sa predea obiectul concesiunii liber de orice sarcini, conform procesului-verbal de predare-primire ce face parte integranta din prezentul contract, sa asigure libera si linistita exercitare a posesiei pe toata perioada concesiunii, daca s-ar interpune fapte si evenimente perturbatorii imputabile lui.

### **6. Drepturi:**

**Art.6.1** Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

**Art.6.2** Concedentul are dreptul sa verifice, pe toata perioada derularii contractului de concesiune, modul in care sa respecte conditiile si clauzele acestuia, de catre concesionar.

### **7. Raspunderea contractuala:**

**Art.7.1** Nerespectarea vreuneia dintre parti a clauzelor prezentului contract atrage dupa sine plata de daune interese a partii aflate in culpa.

### **8. Forta majora:**

**Art.8.1** Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insumontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate. Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostiinta celeilalte parti, in scris, in max.5 zile de la aparitie, iar dovada fortei majore, impreuna cu avertizarea asupra efectelor si intinderii posibile a fortei majore, se va comunica in max.15 zile de la aparitie.

Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinte celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in max.15 zile de la incetare.

### **9. Incetarea contractului:**

**Art.9.1** Incetarea prezentului contract are loc in urmatoarele situatii:

- la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia ;

- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin



rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri.

#### 9. Litigii:

**Art.9.1** Litigiile de orice fel care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

**Art.9.2** Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

#### 10. Clauza specială:

**Art. 10.1** În caz de neexecutare a condiției de construire și întabulare a construcției conform art. 3.1. și 3.2 din prezentul contract, condiție în temeiul căreia a fost concesionat terenul, contractul se consideră desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alta formalitate prealabilă.

#### 11. Alte clauze:

**Art.11.1** Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi 26.06.2006 în trei exemplare originale.

**Art.11.2** Orice modificare adusă prezentului contract se face doar prin act adițional, care va fi parte integrantă din prezentul contract.

**CONCEDENT  
COMUNA SINANDREI**

**Primar**

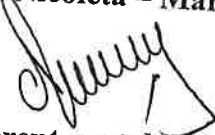
**Ioan Dorel Demea**



**Viza juridic,**

**Secretar Comuna**

**Achim Nicoleta - Marta**



**Referent contabil,**

**Roth Mia**



**CONCESIONARI  
BODEA LARISA-FLORIANA**

*Bodea*



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

Nr. cerere	74811
Ziua	18
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare  
100114174230



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100411 Sâandrei

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sâandrei, Str. Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100411	1.051	imobil inregistrat in CF sporadic 400516; CO ; Teren Imprejmuit

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100411-C1	Loc. Sâandrei, Str Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:217 mp; Casa P+M.
A1.2	100411-C2	Loc. Sâandrei, Str Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:64 mp; Bucatarie de vara P+M.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>268287 / 22/12/2017</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sâandrei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 100411 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 100411.
Act Administrativ nr. HCL 36/2006;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Hotarare, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA SANANDREI</b> , CIF:999999999999, -drept de proprietate privata	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2755 Sanandrei)	
B3	drept de administrare
1) <b>CONSILIUL LOCAL SANANDREI</b> , CIF:999999999999	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2755 Sanandrei)	
Act Administrativ nr. 0;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constr. 5278 R, din 24/09/2012 emis de PRIMARIA SANANDREI (autorizatie de construire nr. 30/24-06-2010 emis de PRIMARIA SANANDREI; p.v. de receptiennr. 20/24-09-2012 emis de PRIMARIA SANANDREI; declaratie aut. sub nr. 225/04-03-2014 emis de Birou Individual notarial Dzaka Massimo);	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>268287 / 22/12/2017</b>	
nr. Act;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei.
1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2755 Sanandrei)</i>	

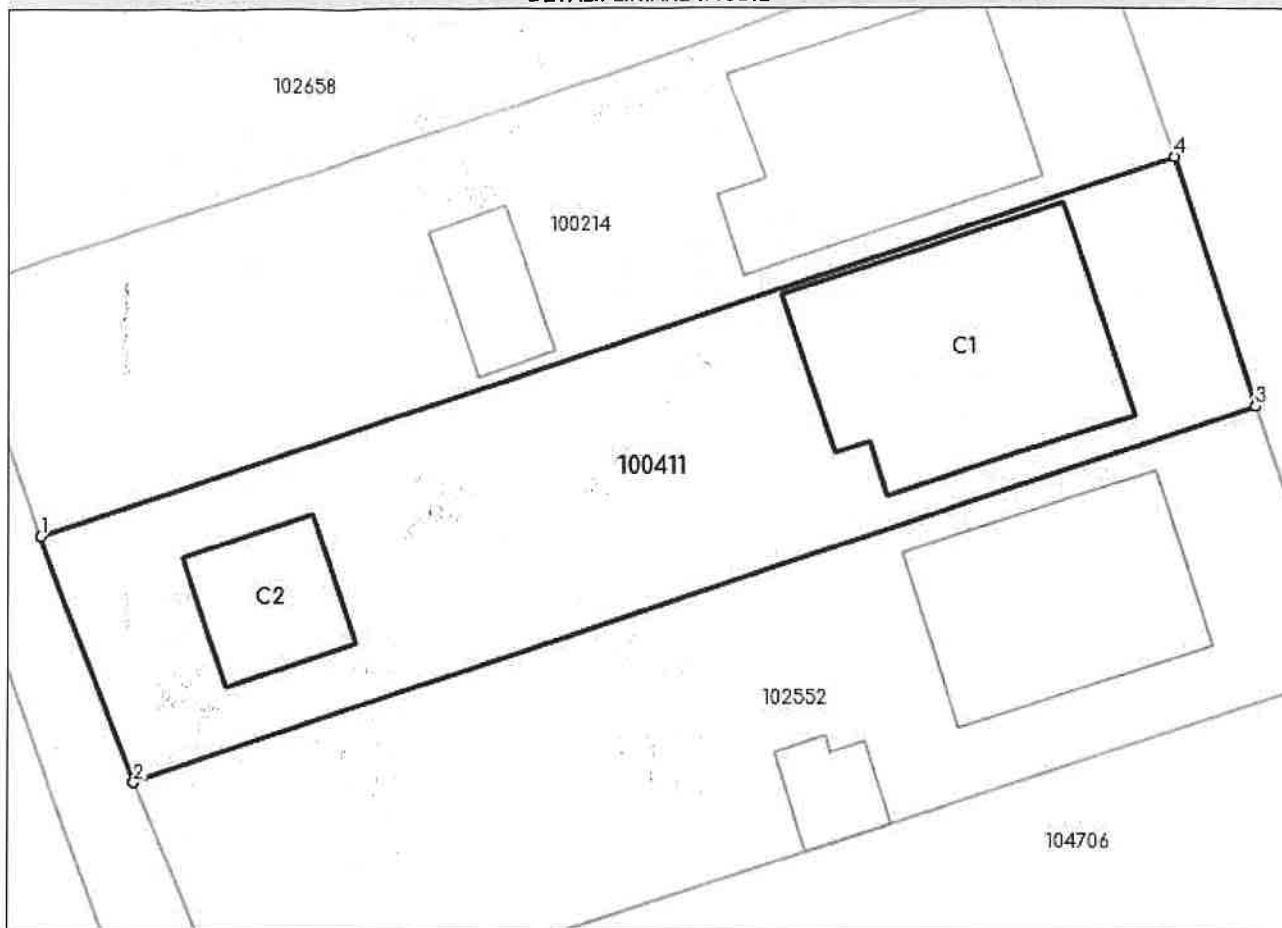
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100411	1.051	imobil inscris in CF sporadic 400516; CO ; Teren Imprejmuit

\* 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	curți construcții	DA	1.051	-	-	-	Proprietar asupra terenului: COMUNA SANANDREI, în administrarea CONS. LOC. SANANDREI

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100411-C1	construcții de locuințe	217	Cu acte	S. construită la sol:217 mp; Casa P+M.
A1.2	100411-C2	construcții anexa	64	Cu acte	S. construită la sol:64 mp; Bucatarie de vara P+M.

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	202.748,82 490.541,381	2	202.754,223 490.527,096	15.273
2	202.754,223 490.527,096	3	202.819,241 490.549,019	68.615

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	202.819,241 490.549,019	4	202.814,571 490.563,481	15.197
4	202.814,571 490.563,481	1	202.748,82 490.541,381	69.366

\*\* 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,**

18/03/2022, 11:40

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific, cu bună credință, că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt reale și corecte. Certific, de asemenea că analizele, opiniile, calculele și concluziile exprimate în raport sunt în concordanță cu ipotezele considerate și condițiile limitative și au fost realizate în conformitate cu Codul Deontologic al meseriei de evaluator, cu Standardele Internaționale de Evaluare și cu metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Certific, în plus, că nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății ce face obiectul prezentei evaluări.

Am inspectat personal proprietatea, am făcut fotografiile proprietății evaluate, am vizitat vecinătățile proprietății, am verificat actele de proprietate și celelalte documente prezentate de către proprietar și am studiat tranzacțiile cu proprietățile similare din zona în care se află proprietatea de evaluat. Toate copiile anexate prezentei evaluări au fost făcute după originalele oferite de către proprietar.

Remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de valoarea obținută în urma evaluării și nu este condiționată de obținerea unei anumite valori dorite de beneficiar sau de alte persoane care au anumite interese legate de proprietatea evaluată.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență profesională din partea vreunei persoane.

Prezentul raport de evaluare conține 21 pagini, este semnat și ștampilat de către evaluator și nu are nici o corectură.

La data elaborării acestui raport evaluatorul este expert evaluator de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 12.771.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.



**dipl. ing. Lucian Georgiu**

expert evaluator proprietăți imobiliare  
membru titular ANEVAR  
(Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați  
din România) legitimația nr. 12.771



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	- 1 -
1. INTRODUCERE.....	- 4 -
1.1 Scopul și utilitatea evaluării. Clientul și destinația lucrării.....	- 4 -
1.2 Inspekția proprietății.....	- 4 -
2. IPOTEZELE EVALUĂRII.....	- 5 -
2.1 Valoarea estimată .....	- 5 -
2.2 Ipoteze și condiții limitative .....	- 5 -
Ipoteze .....	- 5 -
Condiții limitative.....	- 6 -
2.3 Echilibrul pieței .....	- 6 -
3. PREZENTAREA DATELOR.....	- 7 -
3.1 Descrierea terenului.....	- 7 -
3.2 Situația juridică.....	- 7 -
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	- 8 -
4.1 Cea mai bună utilizare a terenului .....	- 8 -
5. ESTIMAREA VALORII TERENULUI .....	- 9 -
5.1 Evaluarea terenului prin metoda comparației directe.....	- 9 -
5.2 Valorile obținute.....	- 11 -
5.3 Opinia evaluatorului .....	- 11 -
6. BIBLIOGRAFIE .....	- 12 -
7. ANEXE .....	- 12 -
Anexa nr. 1 Extras CF .....	- 13 -
Anexa nr. 2 Plan de situație.....	- 17 -
Anexa nr. 3 Contractul de concesiune.....	- 18 -
Anexa nr. 4 Cartea de identitate a beneficiarului .....	- 21 -



# I. INTRODUCERE

## 1.1 Scopul și utilitatea evaluării. Clientul și destinația lucrării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea **valorii de piață** (așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor) **a terenului intravilan, în suprafață de 1.051 mp, situat pe str. Sf. Andrei nr. 66, în comuna Sînandrei, jud. Timiș.**

Evaluarea s-a întocmit în urma solicitării d-lui Baba Larisa Floriana care la data evaluării este utilizatorul terenului, aceasta având calitatea de **beneficiar** al acestui raport de evaluare.

Scopul evaluării este acela de a stabili valoarea de piață a imobilului în vederea vânzării/cumpărării.

Pentru întocmirea raportului de evaluare am utilizat următoarele standarde de evaluare a bunurilor:

- SEV 100 Cadru general;
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Calcularele s-au făcut în lei (RON) și în euro. Pe lângă calcularele în moneda națională leu (RON) s-au prezentat și calcularele în euro deoarece majoritatea tranzacțiilor imobiliare în județul Timiș, între persoane fizice se fac în euro. Valoarea proprietății prezentată în această evaluare este valabilă la data evaluării.

## 1.2 Inspectia proprietății

Proprietatea evaluată a fost inspectată în data de 12.03.2022 de către evaluator, dl. ing. Lucian Georgiu, în prezența beneficiarului, evaluatorul a făcut fotografiile amplasamentului terenului evaluat.





## 2. IPOTEZELE EVALUĂRII

### 2.1 Valoarea estimată

Evaluarea din acest raport reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător decis, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.*

Proprietatea se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

### 2.2 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### Ipoteze

- Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al terenului;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate asupra imobilului este bun și marketabil;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății în eventualitatea unei vânzări;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziția sa de către beneficiar ca fiind surse de încredere;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;

- Se presupune că terenul se limitează la marginile proprietății descrise și nu s-au înregistrat depășiri ale limitei proprietății;
- Evaluatorul nu a observat existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe acest teren sau în imediata apropiere a terenului. Totuși, evaluatorul nu are calificarea și calitatea necesară să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Beneficiarul raportului de evaluare va solicita un expert în domeniu dacă este nevoie.
- Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii terenului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

### Condiții limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;

### 2.3 Echilibrul pieței

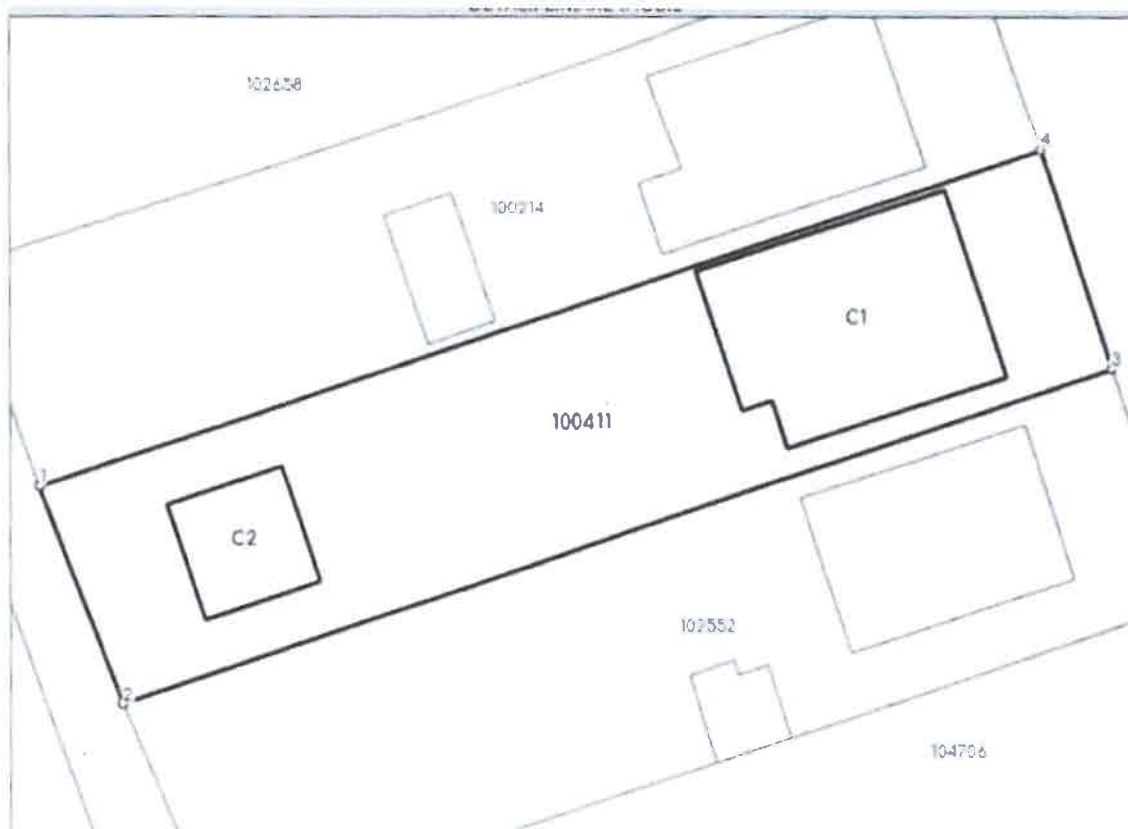
Datorită faptului că oferta este medie și cererea este mică, piața este în dezechilibru relativ. Aceasta presupune un număr mic de tranzacții imobiliare și având în vedere situația economică și financiară din acest moment, se preconizează o scădere a numărului de tranzacții cu proprietăți imobiliare în această zonă. În concluzie, în acest moment, **piața imobiliară în localitatea Sînandrei este în dezechilibru relativ.**

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Descrierea terenului

Terenul care face obiectul evaluării se află situat în partea de sud a localității Sînandrei la intrarea dinspre Timișoara, pe partea stângă, are formă dreptunghiulară, suprafața totală de 1.051 mp, cu front stradal 15,197 m. Pe teren este construită o casă P+M proprietate a d-nei Baba Larisa Floriana.

În momentul evaluării terenul dispune de energia electrică, apă și gaz. Terenul este plan, drumul de acces este asfaltat.



#### 3.2 Situația juridică

Conform extrasului de Carte Funciară numărul 100411 al localității Sînandrei, imobilul evaluat este un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, este în proprietatea Comunei Sînandrei, drept de proprietate privată și este alcătuit din parcela cu nr. cadastral: 100411 din cadrul Comunei Sînandrei, are suprafața de 1.051 mp și este concesionat d-nei Baba Larisa Floriana cu contractul de concesiune nr. 3051/26.06.2006. Pe acest teren este edificată o casă tip P+M cu suprafața construită la sol 217 mp, cu numărul topografic: 100411-C1 și o anexă (bucătărie de vară) cu suprafața construită la sol 64 mp, ambele proprietate a d-nei Baba Larisa Floriana.

## 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Analiza elementelor semnificative pentru determinarea celei mai bune utilizări este esențială pentru procesul de evaluare. Deoarece scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare.

*Cea mai bună utilizare o putem defini ca: utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare.*

Cea mai bună utilizare a unui teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator ci este analizată urmărind forțele competitive de pe piață cele care fundamentează și valoarea de piață.

Când potențialii cumpărători doresc să achiziționeze o proprietate pentru folosință personală, motivația lor principală o reprezintă beneficiile obținute prin obținerea satisfacției dorite, prestigiu, intimitate. Cumpărătorii investitori sunt motivați de profitul net sau acumularea de capital și chiar de unele facilități fiscale. Investitorii sunt direct interesați de fezabilitate, ca o indicație, că un proiect ar putea satisface obiectivele explicite, cum ar fi: un grad de neocupare redus, cost redus al exploatării și o creștere potențială a valorii.

### 4.1 Cea mai bună utilizare a terenului

Datorită faptului că zona în care se găsește parcela de teren evaluată este situată într-o zonă rezidențială și majoritatea casele de pe stradă sunt cu destinație de locuință, consider că cea mai bună utilizare a acestui teren este cea pentru locuință rezidențială.

## 5. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Pentru evaluarea terenului am folosit doar metoda comparației directe deoarece nu am aflat suficiente informații pentru determinarea ratei de capitalizare pentru a putea aplica metoda prin capitalizarea veniturilor.

### 5.1 Evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Pentru evaluarea terenului prin metoda comparației vânzărilor, evaluatorul a identificat trei terenuri situate în localitatea Sânaandrei, în apropierea proprietății de evaluat, oferite spre tranzacționare la momentul evaluării.

Elementele de comparație analizate au fost următoarele:

- **drepturile de proprietate transmise.** Toate terenurile, inclusiv cel evaluat sunt concesionate, motiv pentru care nu sunt necesare corecții în acest sens.
- **Condițiile de vânzare.** Vor fi libere și neîngrădite de anumite interese sau constrângeri.
- **Condițiile pieței.** Terenurile A, B și C sunt tranzacționate în perioade diferite, am corectat valorile acestora în funcție de data la care s-a făcut tranzacția.
- **Localizare.** La acest criteriu am analizat amplasarea terenului în interiorul localității.
- **Raportul laturilor.** Comparabilele A, B și C au raportul laturilor asemănător cu cel al terenului evaluat și suprafață identică și nu am făcut nici o corecție.
- **Utilitățile.** Toate terenurile analizate în tabelul comparativ au aceleași utilități disponibile la parcelă motiv pentru care nu au fost necesare corecții în acest sens.

Datele culese le-am centralizat în următorul tabel:

	Terenul de evaluat	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		Bergmann		Luguzan		Tamas	
	Sf. Andrei 66	Sf. Andrei 99		Principala 48		Sf. Andrei 78	
Pret euro/mp		6,80		6,48		6,48	
Suprafața (mp)	1.004	1.000		1.000		1.000	
Drepturi de propr. transmise	concesionat	concesionat		concesionat		concesionat	
Corecția		0 0%		0 0%		0 0%	
Preț corectat		6,80		6,48		6,48	
Condiții de vânzare	indep.	independente		independente		independente	
Corecția		0		0		0	
Preț corectat		6,80		6,48		6,48	
Condiții ale pieței	azi	2021		2020		2019	
Corecția		0,68 10%		2,59 40%		2,92 45%	
Preț corectat		7,48		9,07		9,40	
Corecție pentru:							
localizare		apropiată		apropiată		apropiată	
Corecția		0,0 0%		0,0 0%		0,0 0%	
Forma și dimensiunea terenului		similară		similară		similară	
Corecția		0,0 0%		0,0 0%		0,0 0%	
Utilități existente		idem		idem		idem	
Corecția		0,0 0%		0,0		0,0 0%	
Valoarea corecției %		0%		0%		0%	
Valoarea corecției euro/mp		0,0		0,0		0,0	
<b>Preț corectat (euro/mp)</b>		<b>7,48</b>		<b>9,07</b>		<b>9,40</b>	
Corecția totală netă (euro)		0,68		2,59		2,92	
Corecția totală netă (% din preț)		10%		40%		45%	
Corecția totală brută (euro)		0,68		2,59		2,92	
Corecția totală brută (% din preț)		10%		40%		45%	
Număr de corecții		1		1		1	

După analiza și compararea datelor consider că valoarea obținută la comparabila C este cea mai apropiată de cea a terenului evaluat.

Deci:

$V_{\text{teren}}$  prin metoda comparației = **9,40 euro/mp** x 1.051 mp = 9.879 euro

La un curs de 4,94 lei/euro curs BNR valabil la data de 17.03.2022 obținem:

$9,40 \text{ euro/mp} * 4,94 \text{ lei/euro} = 46,43 \text{ lei/mp}$  astfel

$V_{\text{teren}}$  prin metoda comparației = **46,43 lei/mp** x 1.051 mp = 48.751 lei

În consecință:

**Valoarea terenului prin metoda comparației directe = 48.750 lei**

Echivalentul a **9.880 euro** la cursul BNR din 17.03.2022 (4,94 lei/euro)



**5.2 Valorile obținute**

Am centralizat în următorul tabel valorile obținute după efectuarea calculelor valorii estimate a terenului prin metoda comparației directe:

str. Sf. Andrei nr. 66, Sînandrei 1.051 mp teren intravilan	Preț/mp lei (RON)	Preț/mp (euro)	Preț total lei (RON)	Preț total (euro)
<b>Metoda comparației directe</b>	<b>46,43</b>	<b>9,40</b>	<b>48.750</b>	<b>9.880</b>

**5.3 Opinia evaluatorului**

În concluzie la data de **17.03.2022** cel mai probabil preț care s-ar obține pentru terenul intravilan în suprafață de **1.051 mp** situat pe **str. Sf. Andrei nr. 66** în localitatea **Sînandrei**, jud. Timiș, înscris în Cartea Funciară cu nr. **100411** Sînandrei, cu număr cadastral: **100411**, într-o tranzacție obiectivă dintre un cumpărător hotărât și un vânzător decis în cazul în care plata se face integral la această dată este:

Valoarea pe mp a terenului = **46,43 lei/mp**

**Valoarea estimată a terenului = 48.750 lei**

Echivalentul a **9.880** euro la cursul BNR din 17.03.2022 (4,94 lei/euro)

*Obs: valoarea determinata în această evaluare nu conține TVA*

Întocmit,

**dipl. ing. Lucian Georgiu**

expert evaluator proprietăți imobiliare  
membru titular al

Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România  
legitimația nr. 12771



## 6. BIBLIOGRAFIE

1. Modulul M100. Bazele evaluării. Colecția Biblioteca ANEVAR 2005;
2. Modulul EPI 201 Procesul de evaluare a proprietăților imobiliare. Descrierea și inspecția proprietăților imobiliare. Colecția Biblioteca ANEVAR 2005;
3. Modulul EPI 202. Evaluarea proprietăților imobiliare. Aplicații ale evaluării. Colecția Biblioteca ANEVAR 2005;
4. Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2021;
5. Ghidurile de evaluare (GE);
6. Ghidurile Metodologice de Evaluare (GME);
7. Evaluarea proprietății imobiliare. IROVAL București 2017
8. Colecția ziarelor PUBLITIM, RENAȘTEREA BĂNĂȚEANĂ din perioada ianuarie 2006 – martie 2022
9. Buletinul informativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, 2007-2022
10. www.insse.ro - site-ul Institutului National de Statistică

## 7. ANEXE

1. Extras CF
2. Plan de situație
3. Contractul de concesiune
4. Cartea de identitate a beneficiarului

*Notă: Toate documentele anexate sunt fotocopii după documentele prezentate de către beneficiarul raportului de evaluare.*





## Anexa nr. 1 Extras CF



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100411 Săandrei

Nr. cerere 32249  
Ziua 09  
Luna 02  
Anul 2022

Cod verificare

10014282933



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Săandrei, Str Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100411	1.051	imobil înscris în CF sporadic 400516, CO ; Teren împrejmuit

## Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100411-C1	Loc. Săandrei, Str Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol.217 mp; Casa P+M.
A1.2	100411-C2	Loc. Săandrei, Str Sf. Andrei, Nr. 66, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol.64 mp; Bucatarie de vara P+M.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>268287 / 22/12/2017</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Săandrei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 100411 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 100411.	A1
Act Administrativ nr. HCL 36/2006:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE Hotarare, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SANANDREI</b> , CIF 9999999999999999, -drept de proprietate privata <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2755 Săandrei)</i>	A1
B3 drept de administrare 1) <b>CONSILIUL LOCAL SANANDREI</b> , CIF:9999999999999999 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2755 Săandrei)</i>	A1
Act Administrativ nr. 0:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	A1.1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării constr. 5278 R, din 24/09/2012 emis de PRIMĂRIA SANANDREI (autorizație de construire nr. 30/24-06-2010 emis de PRIMĂRIA SANANDREI; p.v. de recepție nr. 20/24-09-2012 emis de PRIMĂRIA SANANDREI; declarație aut. sub nr. 225/04-03-2014 emis de Birou Individual notarial Dzaka Massimo.);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	A1.2

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>268287 / 22/12/2017</b>	
nr. Act:	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției. 1) <b>BABA LARISA FLORIANA</b>	A1

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

Pagina 1 din 4

Extrașă pentru informații și la adresa: epay.ancpi.ro

Formulari versiunea 2.1

Carte Funciară Nr. 100411 Comuna/Oraș/Municipiu: Sănandrei

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2755 Sănandrei)	

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

Pagina 2 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 100411 Comuna/Oraș/Municipiu: Sânnandrei

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100411	1.051	imobil înscris în CF sporadic 400516; CO ; Teren împrejmuit

\* 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	curți construcții	DA	1.051	-	-	-	Proprietar asupra terenului: COMUNA SÂNNANDREI, în administrarea CONS. LOC. SÂNNANDREI

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100411-C1	construcție de locuințe	217	Cu acte	S. construită la sol 217 mp; Casa P+M.
A1.2	100411-C2	construcție anexă	64	Cu acte	S. construită la sol 64 mp; Bucătărie de vară P+M.

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	202 748,82 490 543,38	2	202 754,223 490 527,096	15 273
2	202 754,223 490 527,096	3	202 819,241 490 549,019	68 615

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

Pagina 3 din 4

Extras pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular venetian 1.1

Carte Funciară Nr. 100411 Comuna/Oraș/Municipiu: Sânnandrei

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m)
3	202.819.241 490.549.019	4	202.814.571 490.563.481	15.197
4	202.814.571 490.563.481	1	202.748.821 490.541.381	69.366

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

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.16588/09-02-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

09-02-2022

Data eliberării,

\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

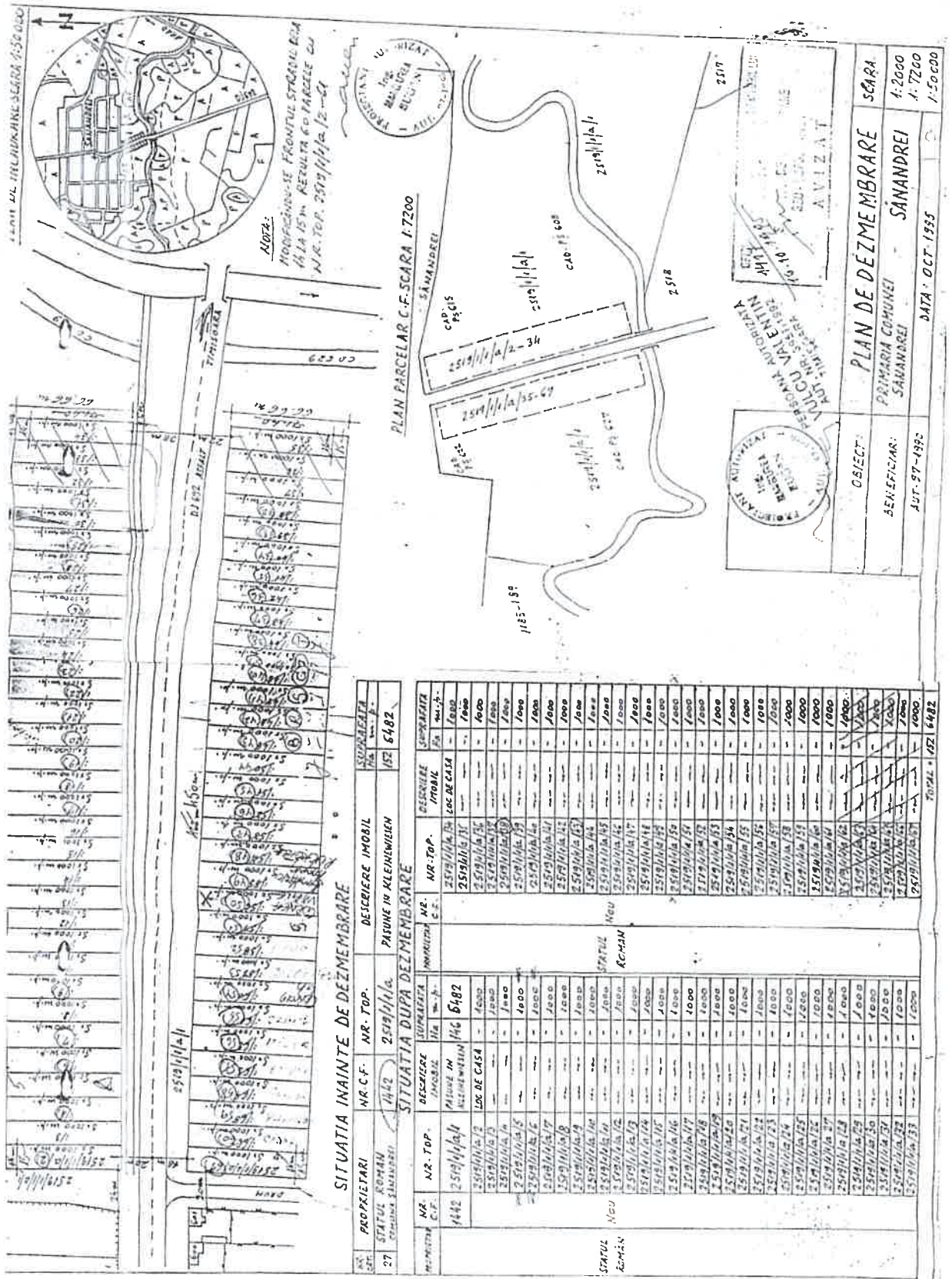
LILIANA-CAMELIA MICIULICĂ

(parafa și semnătura)

Referent.

(parafa și semnătura)

Anexa nr. 2 Plan de situație



SITUAȚIA ÎNAINTE DE DEZMEMBRARE

NR. C.F.	PROPRIETARI	NR. C.F.	NR. TOP.	DESCRIERE IMOBIL	SRURAREA	
27	STATUL ROMÂN COMUNA SĂNĂNDEI	442	2519/11/12	PĂȘUNE ÎN KLEINWIEDEN	152 6482	
<b>SITUAȚIA DUPĂ DEZMEMBRARE</b>						
NR. C.F.	NR. TOP.	DESCRIERE IMOBIL	SRURAREA	NR. TOP.	DESCRIERE IMOBIL	SRURAREA
442	2519/11/12	PĂȘUNE ÎN KLEINWIEDEN	442	2519/11/12	LOC DE CASA	1000
2519/11/13	1000	1000	2519/11/13	1000	1000	1000
2519/11/14	1000	1000	2519/11/14	1000	1000	1000
2519/11/15	1000	1000	2519/11/15	1000	1000	1000
2519/11/16	1000	1000	2519/11/16	1000	1000	1000
2519/11/17	1000	1000	2519/11/17	1000	1000	1000
2519/11/18	1000	1000	2519/11/18	1000	1000	1000
2519/11/19	1000	1000	2519/11/19	1000	1000	1000
2519/11/20	1000	1000	2519/11/20	1000	1000	1000
2519/11/21	1000	1000	2519/11/21	1000	1000	1000
2519/11/22	1000	1000	2519/11/22	1000	1000	1000
2519/11/23	1000	1000	2519/11/23	1000	1000	1000
2519/11/24	1000	1000	2519/11/24	1000	1000	1000
2519/11/25	1000	1000	2519/11/25	1000	1000	1000
2519/11/26	1000	1000	2519/11/26	1000	1000	1000
2519/11/27	1000	1000	2519/11/27	1000	1000	1000
2519/11/28	1000	1000	2519/11/28	1000	1000	1000
2519/11/29	1000	1000	2519/11/29	1000	1000	1000
2519/11/30	1000	1000	2519/11/30	1000	1000	1000
2519/11/31	1000	1000	2519/11/31	1000	1000	1000
2519/11/32	1000	1000	2519/11/32	1000	1000	1000
2519/11/33	1000	1000	2519/11/33	1000	1000	1000
					<b>TOTAL: 152 6482</b>	

**Anexa nr. 3 Contractul de concesiune****CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr.3051/26.06.2006

**1. Partile contractante:**

**Art.1 Comuna Sinandrei prin Consiliul Local Sinandrei** cu sediul localitatea Sinandrei str. Principala nr.516 Judetul Timis, avand contul nr.RO89TREZ60124510220 XXXXX deschis la Trezoreria Mun.Timisoara cod fiscal 5390656 reprezentata legal prin primar Ioan Dorel Demea in calitate de concedent, si

**BODEA LARISA-FLORIANA**, CNP 2880506350080, nascuta in data de 06.05.1988 in Timisoara, fca lui Florina si Florian, domiciliata in Sat Sinandrei nr.55 (Comuna Sinandrei) judetul Timis, identificata prin CI seria TM nr.270989/2002 eliberata de pol. Mun. Timisoara, necasatorita, in calitate de concesionari, in temeiul Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, art.15 lit.c si a Hotararii Consiliului Local Sinandrei nr.63 din 25.05.2006 am convenit incheierea prezentului contract de concesiune, cu respectarea urmatoarelor clauze:

**2. Obiectul contractului:**

**Art.2.1** Obiectul prezentului contract de concesiune il constituie cedarea de catre concedent respectiv, preluarea in concesiune de catre concesionari a suprafetei de teren de 1.000 mp, teren situat in localitatea Sinandrei in scris in C.F.2755 - Sinandrei cu nr. cadastral 2519/1/1 a/50.

**Art.2.2** Terenul va fi predat de catre concedent catre concesionari pe baza unui proces verbal de predare-primire.

**3. Termenul/Durata concesiunii:**

**Art.3.1** Durata concesiunii este pe 2 ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

**Art.3.2** Concesionarii au obligatia ca in termen de 2 ani sa construiasca si sa intabuleze constructia in cartea funciara; incepand cu acel moment durata concesiunii se va intinde pe durata existentei constructiei.

**4. Pretul si modalitatile de plata:**

**Art.4.1** Pretul concesiunii este redeventa valorica/mp/an, stabilita conform hotararilor Consiliului Local Sinandrei in fiecare an.

**Art.4.2** Plata redeventei valorice se face in primul an al concesionarii in termen de 30 zile de la data semnarii prezentului contract, iar apoi anual pana la data de 15 martie, la caseria concedentului,

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii indreptatesc concedentul la perceperea unor penalitati de 0,1% din suma datorata, calculata pe zi de intarziere, sau daca considera necesar, va proceda la retragerea concesiunii.

**5. Obligatiile partilor contractante:**

**Art.5.1 Concesionarul se obliga :**

- sa plateasca la termen redeventa aferenta fiecarui an, conform art.4.1 si art.4.2;
- sa administreze si sa exploateze obiectul concesiunii ca un bun gospodar.

cu maxima diligenta si pricepere, ca in cazul propriilor sale bunuri si averi; In acest scop, va lua masuri consecvente de conservare si sporire a valorii obiectului concesiunii. In caz de producere a unor daune, concesionarul va trece imediat la luarea de masuri imediate in vederea protejarii pe cat posibil a bunul concesionat

- Sa nu subconcesioneze, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul Concesiunii;
- Sa isi execute obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in prezentul contract si in acord cu normele legale specifice domeniului .

#### **Art.5.2 Concedentul se obliga:**

- sa predea obiectul concesiunii liber de orice sarcini, conform procesului-verbal de predare-primire ce face parte integranta din prezentul contract, sa asigure libera si linistita exercitare a posesiei pe toata perioada concesiunii, daca s-ar interpune fapte si evenimente perturbatorii imputabile lui.

### **6. Drepturi:**

**Art.6.1** Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

**Art.6.2** Concedentul are dreptul sa verifice, pe toata perioada derularii contractului de concesiune, modul in care sa respecte conditiile si clauzele acestuia, de catre concesionar.

### **7. Raspunderea contractuala:**

**Art.7.1** Nerespectarea vreuneia dintre parti a clauzelor prezentului contract atrage dupa sine plata de daune interese a partii aflate in culpa.

### **8. Forta majora:**

**Art.8.1** Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insumontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate. Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostiinta celeilalte parti, in scris, in max.5 zile de la aparitie, iar dovada fortei majore, impreuna cu avertizarea asupra efectelor si intinderii posibile a fortei majore, se va comunica in max.15 zile de la aparitie.

Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinte celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in max.15 zile de la incetare.

### **9. Incetarea contractului:**

**Art.9.1** Incetarea prezentului contract are loc in urmatoarele situatii:

- la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia ;
- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin

rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

#### 9. Litigii:

**Art.9.1** Litigiile de orice fel care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

**Art.9.2** Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

#### 10. Clauza specială:

**Art. 10.1** În caz de neexecutare a condiției de construire și intabulare a construcției conform art. 3.1. și 3.2 din prezentul contract, condiție în temeiul căreia a fost concesionat terenul, contractul se consideră desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau alta formalitate prealabilă.

#### 11. Alte clauze:

**Art.11.1** Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi 26.06.2006 în trei exemplare originale.

**Art.11.2** Orice modificare adusă prezentului contract se face doar prin act adițional, care va fi parte integrantă din prezentul contract.

**CONCEDENT  
COMUNA SÎNANDREI**

**Primar  
Ioan Dorel Demea**

**Viza juridic,  
Secretar Comuna  
Achim Nicoleta – Marta**

**Referent contabil,  
Roth Mia**



**CONCESIONARI  
BODEA LARISA-FLORIANA**

*Bodea*



