

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Din 01.09.2020

Privind vânzarea spațiului cu destinație de locuință al imobilului nr.77, ap.1,
din localitatea Bencecu de Sus, numitei Toader Andrada-Alisa în calitate de chiriaș

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;
Având în vedere:

- cererea nr.2151/06.07.202 depusă de numita Toader Andrada-Alisa, în calitate de chiriaș, prin care solicită aprobarea cumpărării spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus pe care îl deține prin închiriere;
- referatul de aprobare nr.2778/01.09.2020 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia;
- raportul de evaluare privind spațiul locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, înregistrat sub nr.2775/01.09.2020;
- raportul de specialitate nr.2963/16.09.2020 al d-lui Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic;

În conformitate cu prevederile:

- art.9 și art.13 alin.6 din Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuință trecute în proprietatea statului, potrivit H.G.nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995, cu modificările și completările ulterioare;
- art.42 alin.3 și 4 din Legea nr.10/2001, republicată2, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.14, art.196 alin.1 lit.a, art.363 alin.1, 364 alin.3 din O.U.G.
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1 Se aprobă vânzarea spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.cadastral 400875-C1-U1, din localitatea Bencecu de Sus, proprietatea statului român, numitei Toader Andrada-Alisa în calitate de chiriaș, conform prevederilor Legii nr.112/1995.

Art.2 Se însușește/aprobă raportul de evaluare înregistrat sub nr.2775/01.09.2020, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, prin care s-a stabilit prețul de piață pentru construcția/locuința apartamentului 1 al imobilului nr.77 din localitatea Bencecu de Sus, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.top.400875-C1-U1, în suma de 92.000,00 lei cu TVA inclus.

Art.3 Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează d-na Bența Mariana, referent superior și dl.Guran Nicolae – Lucian, consilier juridic.

Art.4 Hotărârea a fost adoptată cu votul „pentru” a __consilieri din cei __prezenți la ședință.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Timiș;
- Primarului Comunei Pișchia;
- D-nei Bența Mariana, referent superior;
- D-lui Guran Nicolae – Lucian, consilier juridic;
- Persoanei în cauză;
- Cetățenilor prin afișare.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
IOAN SAS



REFERAT DE APROBARE
nr.2778/01.09.2020

Privind vânzarea spațiului cu destinație de locuință al imobilului nr.77, ap.1,
din localitatea Bencecu de Sus, numitei Toader Andrada-Alisa în calitate de chiriaș

Subsemnatul SAS Ioan, Primar al Comunei Pișchia, județul Timiș;
Având în vedere:

- cererea nr.2151/06.07.202 depusă de numita Toader Andrada-Alisa, în calitate de chiriaș, prin care solicită aprobarea cumpărării spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus pe care îl deține prin închiriere;

- raportul de evaluare privind spațiul locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, înregistrat sub nr.2775/01.09.2020;

În conformitate cu prevederile:

- art.9 și art.13 alin.6 din Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuință trecute în proprietatea statului, potrivit H.G.nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995, cu modificările și completările ulterioare;

- art.42 alin.3 și 4 din Legea nr.10/2001, republicată2, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.14, art.196 alin.1 lit.a, art.363 alin.1, 364 alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

solicit Consiliului Local Pișchia sa ia in dezbatere si sa supuna aprobarii vânzarea spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.cadastral 400875-C1-U1, din localitatea Bencecu de Sus, proprietatea statului român, numitei Toader Andrada-Alisa în calitate de chiriaș, conform prevederilor Legii nr.112/1995.

Se va supune aprobarii însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr.2775/01.09.2020, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, prin care s-a stabilit prețul de piață pentru construcția/locuința apartamentului 1 al imobilului nr.77 din localitatea Bencecu de Sus, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.top.400875-C1-U1, în suma de 92.000,00 lei cu TVA inclus.

PRIMAR,
Ing.Sas Ioan



RAPORT DE SPECIALITATE

nr.2963/16.09.2020

Privind vânzarea spațiului cu destinație de locuință al imobilului nr.77, ap.1,
din localitatea Bencecu de Sus, numitei Toader Andrada-Alisa în calitate de chiriaș

Subsemnatul Guran Nicolae Lucian, consilier juridic în cadrul compartimentului juridic și de achiziții publice al Primăriei comunei Pișchia,

Având în vedere:

- cererea nr.2151/06.07.202 depusă de numita Toader Andrada-Alisa, în calitate de chiriaș, prin care solicită aprobarea cumpărării spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus pe care îl deține prin închiriere;

- referatul de aprobare nr.2778/01.09.2020 al d-lui Sas Ioan, Primarul Comunei Pișchia;

- raportul de evaluare privind spațiul locativ al imobilului nr.77, ap.1, din localitatea Bencecu de Sus, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, înregistrat sub nr.2775/01.09.2020;

În conformitate cu prevederile:

- art.9 și art.13 alin.6 din Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuință trecute în proprietatea statului, potrivit H.G.nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995, cu modificările și completările ulterioare;

- art.42 alin.3 și 4 din Legea nr.10/2001, republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.14, art.196 alin.1 lit.a, art.363 alin.1, 364 alin.3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Precizez ca sunt întrunite condițiile de legalitate pentru a fi dezbatută și supusă aprobării vânzarea spațiului locativ al imobilului nr.77, ap.1, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.cadastral 400875-C1-U1, din localitatea Bencecu de Sus, proprietatea statului român, numitei Toader Andrada-Alisa, în calitate de chiriaș, conform prevederilor Legii nr.112/1995.

Se va supune aprobării însusirea raportului de evaluare înregistrat sub nr.2775/01.09.2020, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, prin care s-a stabilit prețul de piață pentru construcția/locuința apartamentului 1 al imobilului nr.77 din localitatea Bencecu de Sus, înscris în C.F.nr.400875-C1-U1 Pișchia, nr.top.400875-C1-U1, în suma de 92.000,00 lei cu TVA inclus.

Consilier juridic, Guran Nicolae Lucian



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PISCHIA

Comisia URBANISM

RAPORT DE SPECIALITATE

AL COMISIEI URBANISM

privind Proiectul de Hotărâre vânzarea spațiului cu destinație de locuință a
elaborat de imobilului nr 77 op. 1 din loc. Bencea de Sus mun. Târnova
Amfitea - Alisa în calitate de client

Comisia întrunită în ședință de lucru în data de 16.09.2020, luând în
discuție nr. de H pv. vânzarea spațiului cu destinație de locuință a
imobilului nr 77 op. 1 din loc. Bencea de Sus mun. Târnova Amfitea
Alisa în calitate de client

Având în vedere Referatul nr. 2778 / 01.09.2020 întocmit de SAS IANU privind
punerea pentru aprobarea vânzarea spațiului cu destinație de locuință a
imobilului cu nr 77 op. 1 din loc. Bencea de Sus mun. Târnova
Amfitea - Alisa în calitate de client

Având în vedere raportul compartimentului de specialitate, nr. 2963 / 16.09.2020,
întocmit de BURAN Nicolae Leucian - consilier judecătoresc,

În conformitate cu prevederile legilor (specifice domeniului)

2 rapoart de evaluare nr. 2775 / 01.09.2020

2112/95 art 9 art 13 alim 6

2101/2001 art 42 alim 5-4
În temeiul art.125 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, emite prezentul:

AVIZ FAVORABIL

Art.1 Se aprobă fără amendamente articolele 1-5 din

nr. de H pv. vânzarea spațiului cu destinație de locuință a imobilului
nr. 77 op. 1 din loc. Bencea de Sus mun. Târnova Amfitea - Alisa.

Art.2 Prezentul AVIZ se va prezenta secretarului comunei Pischia, care se va îngriji de
multiplicarea și difuzarea acestuia către consilieri pentru ședința ordinară a Consiliului Local al
Comunei Pischia din data de _____.

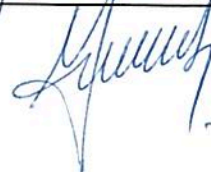
PREȘEDINTE COMISIE,

BOGDAN VASILE



SECRETAR COMISIE,

MIUTEL MARIUS



MEMBRU,



SC Office Evcad SRL

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

Sediul: Timișoara, Jud. Timiș Str. Calea Ghirodei nr. 30

Tel: 0256.206.661 Mobil: 0722.151.008 email: expert.ignea@yahoo.com

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg.: Offi 80 din 09.07.2020

PRIMĂRIA COMUNA PIȘCHIA
Județul Timiș

9775

1.09.2020

RAPORT DE EVALUARE

2020

ESTIMAREA VALORII DE PIATA

**Bunuri Imobile – Apartament in casa veche
la curte comuna**

Adresa proprietăților subiect: *Bencecul de Sus nr. 77 ap 1 Comuna Pișchia Județ Timiș*

Beneficiar:

Comuna Pișchia

Destinatar:

Comuna Pișchia

Proprietar:

Statul Roman

Se oprește întocmirea
raportului de evaluare



Prin
Către consiliul local Pișchia

Subsemnata Toader Andrada-Alisa, domiciliată în sat. Bemcecu de Sus, nr. 77, în calitate de chirias, al apartamentului 1 din imobilul cu nr. 77 din Bemcecu de Sus, revin la cererea prin care am solicitat cumpărarea întregului imobil respectiv construcție și teren conform prevederilor legii 112 din 1995, și solicit cumpărarea doar a construcției, întrucât terenul ~~este~~ este solicitat cu titlul gratuit în proprietate de la comisia județeană privind stabilirea dreptului de proprietate privată Timiș, ca urmare a modificărilor aduse legii nr. 17/1991.

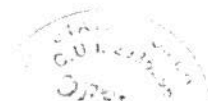
Vă mulțumesc!

06.07.2020

T. deef.

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA SI CALIFICĂRILE EVALUATORULUI.....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.3. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.4. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII.....	4
1.5. TIPUL VALORII.....	4
1.6. DATA EVALUĂRII.....	5
1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. ÎNSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	5
1.8. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	6
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE 2018.....	7
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI. MONEDA RAPORTULUI SI MODALITĂȚI DE PLATA.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRILOR.....	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
4. EVALUARE.....	12
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	12
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	12
4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	15
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	21
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ.....	21
6. ANEXE.....	22
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	22
6.2. OFERTE COMPARABILE.....	30
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	40



 Office EVCAD - 0086/2020

Sinteza evaluării

Client:	Comuna Pișchia			
Utilizatori desemnați:	Comuna Pișchia			
Scopul evaluării:	Evaluarea pentru vânzare			
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea – apartament în clădire tip casa veche regim P, situată în Bencecul de Sus nr. 77 ap 1 Comuna Pișchia Județ Timiș cu 39,12 PC, fără cota de teren aferentă apartamentului			
Proprietar(i):	Statul Român			
Drepturi de proprietate:	Depline pentru proprietari, fără sarcini identificate conform extras CF 400875-C1-U1 din 03.10.2019			
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	n.c.			
Tipul proprietății subiect:	apartament în clădire tip casa veche regim P, situată în Bencecul de Sus nr. 77 ap 1 Comuna Pișchia Județ Timiș cu 39,12 PC fără cota de teren			
Utilizare actuală / ocupată de:	Utilizare rezidențială de către Proprietar. În cote însușite de către coproprietari astfel: în raportul de evaluare			
Localizarea proprietății în cadrul localității:	Proprietatea este situată în zona estică a localității Bencecul de Sus;			
Abordările utilizate în evaluare și valorile obținute:	Valoare estimată pentru proprietatea subiect			
	Abordarea prin Cost (exclusiv cota teren aferentă)	23.134,85 €	92.327,30 lei	
	Abordarea prin Venit	neaplicată	neaplicată	
	Abordarea prin Piață	51.500,00 €	92.000,00 lei	
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru lei / euro:	4,84 lei			
Valoare totală estimată propusă este de:				
Denumire bunuri	Identificare	Localizare	Descriere proprietate	Valoare de piață estimată propusă inclusiv TVA
Apartament 1	conform Extras CF 400875- C1- U1	Bencecu de Sus nr. 77 ap 1	Apartament cu 3 camere în casa cu șopron în curte	92.000,00 lei

Evaluator
S&C Office Evcad SRL
Ighea Alina

