

*[Signature]*

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
din data de 01.11.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia, în suprafață de 901 mp, înscris în C.F.nr.408283 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.3236/01.11.2022 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbateri și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408283 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 901 mp, forma parcelei - neregulată, grevat de sarcini – cu drept de folosință pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum și servitute de trecere subterană/supraterană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A.;

- Raportul de evaluare nr.Offi 157/20.09.2022, respectiv nr.2865/23.09.2022, întocmit de S.C.Office Evcad SRL;

- Raportul de specialitate nr.3237/01.11.2022 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- Raportul de specialitate nr.3238/01.11.2022 întocmit de d-na Mînea Bianca, inspector asistent în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.48/31.10.2022 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

În conformitate cu prevederile art.363 coroborat cu prevederile art.334-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.139 alin.1 și alin.3 lit.g) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre aprobare prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408283 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 901 mp, forma parcelei - neregulată, grevat de sarcini – cu drept de folosință pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum și servitute de trecere subterană/supraterană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A., evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 79.254,00 lei inclusiv T.V.A., care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, precum și Caietul de sarcini, parte a documentației de atribuire, care prezintă anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408283 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 901 mp, grevat de sarcini – cu drept de folosință pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum și servitute de trecere subterană/supraterană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A., evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 79.254,00 lei inclusiv T.V.A..

Art.4. Se constituie Comisia de licitație și evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii, în următoarea componență:

Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic, președinte;  
Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;  
Mînea Bianca, inspector asistent, membru;  
Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;  
Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;  
Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;  
Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

Art.5. Se împuternicește d-l Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, să semneze în numele vânzătorului contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului, județul Timiș;
- Primarului Comunei Pișchia;
- comisiei de licitație și evaluare;
- cetățenilor, prin afișare și mijloace de comunicare electronice.

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Ing.Sas Ioan



Total consilieri în funcție: 13, din care:	- prezenți	- absenți	Voturi "pentru"	Voturi "împotrivă/abțineri"
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 901 mp, inscris in CF 408283 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia**

Terenul este inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, are o suprafata de 901 mp, forma parcelei este neregulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Este grevat de sarcini – drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

Primarul Comunei Pischia propune vanzarea bunului prin procedura licitatiei publice, in scopul cresterilor veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piata, reprezentand pretul de pornire al licitatiei, fiind stabilita prin intocmirea unui Raport de evaluare de catre un evaluator ANEVAR – nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

Ofertele se propune a fi primite in plic inchis. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

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

Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- Redarea eficientei economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar;
- Atragerea de investitii private si cresterea gradului de ocupare a fortei de munca;
- Suplimentarea disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, urmare a pretului incasat din vanzarea bunului mobil.

Prezentul Studiu va fi supus aprobarii Consiliului Local Pischia, impreuna cu Raportul de evaluare, Caietul de sarcini si Regulamentul de desfasurare a procedurii de licitatie.

INTOCMIT  
- Guran Nicolae Lucian -

## CAIET DE SARCINI

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 901 mp, inregistrat in CF 408283 Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, proprietatea privata a Comunei Pischia**

### CAP. I DISPOZITII GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inregistrat in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

ART. 2: (1) Poate participa la procedura de licitatie orice persoana care are capacitatea drepturilor civile, nu se afla in conflict de interese cu persoane responsabile de aprobarea si desfasurarea procedurii si îndeplinește cumulativ următoarele **condiții**:

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

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

## CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta de pret se depune in plic inchis, sigilat, pana la data si ora stabilite in anuntul privind organizarea procedurii de vanzare prin licitatie publica.

**Participantul la procedura (oferantul) trebuie sa depuna urmatoarele documente:**

- Dovada platii **garantiei de participare la licitatie** (in cuantum de 10% din pretul de pornire, adica **6.660,00 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoana fizica) sau **Certificat de inmatriculare** si **extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Directia impozite si taxe a Primariei** de domiciliu a ofertantului, persoana fizica sau juridica), precum si **certificat fiscal de la Directia Generala a Finantelor Publice** in circumscriptia careia ofertantul persoana juridica isi are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decat valoarea minima stabilita prin Raport de evaluare si insusita prin Hotararea Consiliului Local Pischia, adica minimum **66.600,00 lei + TVA**)

### **GARANTIA DE PARTICIPARE si PRETUL DE PORNIRE**

ART. 4 Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in cuantum de 10% din valoarea estimata a bunului supus vanzarii, adica 6.660 lei.

Valoarea minina ofertata pentru cumpararea bunului este de 66.600,00 lei exclusiv TVA, adica 79.254,00 lei inclusiv TVA.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 66.600 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

### **ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS VANZARII**

**Imobil „teren”, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.**

## ART. 6 LICITATIA

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, autoritatea având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricărei persoane interesate. Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: [WWW.COMUNAPISCHIA.RO](http://WWW.COMUNAPISCHIA.RO)), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei).

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

**Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.**

## Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 5 zile lucrătoare, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal.

Contestatia este solutionata de catre comisia de solutionare a contestatiilor, pe cale administrativa, putand fi luate masuri de remediere a dreptului incalcat.

Solutia adoptata urmare a Contestatiei depuse, va fi comunicata petentului in termen de 5 zile de la data adoptarii sale.

Solutia adoptata in solutionarea Contestatiei poate fi atacata la instanta de contencios a Tribunalului Timis in termen de cel mult 5 zile calendaristice, calculate de la data luarii la cunostiinta de catre petent.

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian



**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,**  
**ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA**  
**pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 901 mp, inregistrat in CF 408283 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia**

**CAP. I DISPOZITI GENERALE**

ART. 1: Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inregistrat in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

ART. 2: Contractul de vanzare-cumparare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului.

ART. 3: Dosarul de licitatie, intocmit de Autoritate, trebuie sa cuprinda:

- a) Studiul de Oportunitate;
- b) Hotărârea de aprobare a întregii documentatii de atribuire si a vanzarii, emisa de Consiliul Local Pischia;
- c) Anuntul privind organizarea procedurii de licitatie
- d) Caietul de sarcini;
- e) Oferta declarata castigatoare insotita de documentele care au stat la baza deciziei de adjudicare;
- f) Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de licitatie, dacă este cazul;
- g) Contractul de vanzare-cumparare semnat.

**CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE**

**SECTIUNEA 1 Inițiativa vanzarii**

ART. 4: (1) Vanzarea bunului imobil are loc in scopul eliminarii pierderilor financiare aferente pastrarii in proprietate a unui mijloc fix, care nu este valorificat economic, precum si in scopul suplimentarii disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, prin incasarea pretului aferent vanzarii bunului. Tot-odata, se creeaza premisele derularii unor investitii private, menite a valorifica economic bunul vandut si a absorbi forta de munca neocupata.

(2) Initiativa vanzarii presupune:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmează să fie vandut;
  - b) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifică realizarea instrainarii
  - c) nivelul minim al pretului la care se accepta instrainarea;
  - d) procedura utilizată;
- 3) Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini si prezentele Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie publica



### **SECTIUNEA a 2-a Procedura de licitatie**

ART. 5 Se stabileste ca vanzarea sa fie realizata prin licitatie publica, procedura la care orice persoana interesata are dreptul de a depune oferta in plic inchis;

### **SECTIUNEA a 3-a Documentatia de atribuire**

ART. 6 Caietul de sarcini - cuprinde cel putin urmatoarele elemente:

- a. informatii generale privind obiectul vanzarii
- b. nivelul minim al pretului oferit
- c. garantii
- d. conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele

ART. 7 (1) Autoritatea are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de licitatie de catre orice persoana interesata, prin publicarea in format electronic pe siteul oficial al institutiei – [www.comunapischia.ro](http://www.comunapischia.ro)

(2) Documentatia se elibereaza gratuit in format electronic si contra-cost (100 de lei) in format fizic.

### **SECTIUNEA a 4-a**

Reguli privind anuntul de licitatie

ART. 8 (1) Se intocmeste anuntul de licitatie, dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local Pischia.

(2) Anuntul de licitatie va cuprinde urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut;
- c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- f) instanta competenta in solutia eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

(3) Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

### **SECTIUNEA a-5-a**

Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

ART. 9 Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile Regulamentului procedurii de licitatie, documentatiei de atribuire, caietului de sarcini.

ART. 10 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, urmand a fi redactata in limba romana.

ART. 11 Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, mentionate in anunturile publicitare. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului 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, Autoritatea urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

ART. 12 Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei PIȘCHIA, într—un plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și până cel târziu la data și ora limită stabilite în anunțul publicitar.

## **SECȚIUNEA a 6-a**

Comisia de evaluare și licitație

ART. 13 (1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, stabiliți prin hotărâre a Consiliului Local sau Dispoziție a Primarului Comunei Pișchia.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un membru supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită, din reprezentanți ai consiliului local, și/sau ai aparatului de specialitate al Primarului, numiți în acest scop.

ART. 14 Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

ART. 15 (1) Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

(2) Comisia poate funcționa numai în prezența tuturor membrilor.

ART. 16 (1) Membrii comisiei de evaluare, precum și supleanții trebuie să respecte regulile privind evitarea conflictului de interese, astfel: pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea 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, persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație. De asemenea, nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, sau persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

c) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor și dacă le-a fost afectată imparțialitatea.

(2) În caz de conflict de interese, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducătorul autorității despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

ART. 17 Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare, motivat, sau datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic; într-o primă etapă, la care pot participa și ofertanții, se menționează/evidențiază scris

toate documentele cuprinse în oferta, urmând ca procesul-verbal întocmit să fie înscris cu sau fără obiecții de către toate persoanele prezente.

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezența ofertanților, ulterior epuizării primei etape;

c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/castigatorului.

ART. 19 (1) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

ART. 20 Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **CAP. III DESEMNAREA CASTIGATORULUI**

Art. 21. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație se prezintă cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat/înscris de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

Art. 22. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie după împlinirea termenului de contestație, calculat de la data adoptării și comunicării unei hotărâri privind rezultatul procedurii.

Art. 23. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți.

Art. 24. Autoritatea are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data încheierii contractului de vânzare, numai în cazul în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului, sau dacă nu au fost primite cel puțin două oferte eligibile, precum și în alte cazuri legal justificate.

Art. 25. Autoritatea are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 5 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.

Art. 26. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, sau contractul nu se încheie în termen de 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii, din culpa exclusivă a ofertantului, autoritatea încheie contractul cu ofertantul clasat pe locul 2, în condițiile în care oferta îndeplinește condițiile de valabilitate.

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian



**REFERAT DE APROBARE**  
nr. 3236 din 01.11.2022

**privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 901 mp, inscris in CF 408283 Pischia**

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportului de evaluare nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL) privind stabilirea valorii de piata în vederea vanzării imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA

Tinand cont de faptul ca exista posibilitatea valorificarii economice a acestui bun, prin licitatie publica in vederea vanzării, cu efecte pozitive, in sensul in care bunul poate fi exploatat economic de catre noul dobanditor, iar sumele obtinute din valorificarea acestuia vor intra in bugetul local al Comunei Pischia, existand o reala perspectiva de atragere a fortei de munca neocupate de pe raza UATC Pischia,

Luand in considerare Hotararea Consiliului Local Pischia nr. 48/31.10.2022, privind atestarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Pischia, judetul Timis;

Fata de cele de mai sus, in temeiul dispozitiilor art. 363 coroborat cu prevederile art. 334-346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

avand in vedere prerogativele conferite de art. 129 alin. 2) lit. c), alin. 6) lit. b), art. 139 alin. 1) si alin. 3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin prezenta solicit Consiliului Local Pischia:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA, evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 79.254,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

Art.2. Aprobarea Studiului de oportunitate, Instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, precum și Caietul de sarcini, parte a documentației de atribuire, care va reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

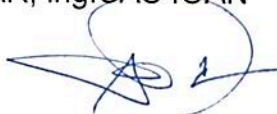
Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA, evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 79.254,00 lei inclusiv TVA.

Art.4. Se constituie Comisia de licitație și evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii, în următoarea componență:

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

Art.5. Se împuternicește d-l Sas Ioan, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele vânzătorului contractul de vânzare-cumpărare.

Intocmit,  
PRIMAR, ing.SAS IOAN



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
nr. 3237 din 01.11.2022

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 901 mp, inscris in CF 408283 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia

Subsemnatul, Guran Nicolae Lucian, consilier juridic in cadrul compartimentului juridic si de achizitii publice al Primariei comunei Pischia, județul Timiș;

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3236/01.11.2022, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA,

Tinand cont de Raportul de evaluare nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022, intocmit de Office Evcad SRL,

Urmare a Hotararii Consiliului Local Pischia nr. 48/31.10.2022, privind atestarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Pischia, judetul Timis;

in temeiul dispozițiilor art. 363 coroborat cu prevederile art. 334-346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, avand in vedere prerogativele conferite de art. 129 alin. 2) lit. c), alin. 6) lit. b), art. 139 alin. 1) si alin. 3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

precizez ca sunt intrunite conditiile de legalitate pentru:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 157/20.09.2022, respectiv nr. 2865/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA, evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 79.254,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

Art.2. Aprobarea Studiului de oportunitate, Instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, precum și Caietul de sarcini, parte a documentației de atribuire, care va reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA, evaluat la suma de 66.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 79.254,00 lei inclusiv TVA.

Art.4. Se constituie Comisia de licitație și evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii, în următoarea componență:

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

Art.5. Se împuternicește d-l Sas Ioan, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele vânzătorului contractul de vânzare-cumpărare.

Intocmit,  
Guran Nicolae Lucian,



## RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Minea Bianca, in calitate de inspector asistent cu atributii contabile al Comunei Pischia, avand in vedere:

- Proiectul de Hotarare din data de 01.11.2022;
- Referatul de aprobare cu nr. 3236/01.11.2022, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 408283 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia cu front la DJ691, cu acces la parcela de pe un drum secundar, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 901 mp, forma parcelei – neregulata.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in inventarul domeniului privat cu o valoare contabila de 66.600 lei.

Inspector asistent cu atributii contabile,

MINEA BIANCA







Office  
EVCAD



Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr. 2 ap. 2

Tel. Birou: 0786.114.878, Mobil: 0722.151.088, email: [contact@office.evcad.com](mailto:contact@office.evcad.com), web: [e-valoarea.ro](http://e-valoarea.ro)

# Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 157 din 20.09.2022

## RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren neîmprejmuit Pișchia extras CF 408283

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pișchia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

## Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA				
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA				
Scopul evaluării:	Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile)				
Data evaluării:	15.09.2022				
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Nr. INV	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință
Proprietar(i):	FN	Teren neîmprejmuit	Pischia	408283	Curți construcții
Tipul proprietății subiect:	UAT COMUNA PISCHIA				
Utilizare actuala / ocupata de:	Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
	Libere de construcții (în afara utilitatilor branșate comune)				

Localizarea proprietății în cadrul localității:



Caracteristici localizare: intravilan

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9259 lei

Valoare de piață estimată propusă pentru bunurile subiect este de:

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință	Destinație	Suprafața (mp)	Valoarea de piață estimată propusă
Teren neîmprejmuit	Pischia	408283	Curți construcții	-	901	66.600,00 lei

Evaluator

SC Office Evcad SRL

Ignea Mihaela Alina



*(Handwritten signature)*

## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII .....	2
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII .....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII .....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) .....	5
1.8. DATA EVALUĂRII .....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT.....	6
1.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE.....	7
<b>2. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>8</b>
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.....	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR.....	9
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>9</b>
<b>4. EVALUARE .....</b>	<b>10</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA .....	10
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>14</b>
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	14
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ .....	14
<b>6. ANEXE.....</b>	<b>15</b>
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	15
6.2. OFERTE COMPARABILE .....	20

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

**Prestator / Evaluator:** SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2022  
**Cod de înregistrare fiscala** RO 29352960  
**Adresa:** Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timiș  
**Adresa lucrativa (Birou):** Timișoara Str. Vasile Loichita nr 2 ap. 2  
**Date de contact:**  
**Telefon:**  
**Telefon Mobil:** +40722151088  
**Email:** contact@officeevcad.ro

### 1.2. Identificarea clientului

**Client:** UAT COMUNA PISCHIA  
**Adresa:**  
**Reprezentat prin:** Ioan Sas  
**Date de contact:**  
**Telefon / Fax:** 0256.234.101  
**Telefon Mobil:**  
**Email:** primaria@comunapischia.ro  
**Utilizatori desemnați:** Comuna Pischia

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

**Alți utilizatori desemnați:** Raportul va fi depus la beneficiar  
 Consiliul Local Pischia

### 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

**Tip proprietate:** Tereuri in intravilan  
**Clădiri si construcții :** Nu e cazul  
**Alte componente ale proprietății :** Nu e cazul  
**Dreptul de proprietate document de proprietate:** UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF
Teren neimprejmuit	Pischia	408283	Curti constructii	901	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in foavoarea Enel Distributie Banat SA

**Alte componente ale proprietății :**  
**Dreptul de proprietate document de proprietate:** UAT COMUNA PISCHIA

### 1.5. Moneda evaluării

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referința Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar exprimate in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru înregistrarea in contabilitate. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea Justa in vederea înregistrării in contabilitate.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă 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 în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

### 1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

#### Standarde Generale

- 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 (IVS 105)*

#### Standarde pentru active – Bunuri Imobile

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

#### Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață a proprietății, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Valoarea de piață este definită în **SEV 100 - Cadru General**. Cadru general al SEV ANEVAR 2022 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de *tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.*

### 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 15.09.2022, la un curs valutar 1 Euro = 4,9259 lei.

### 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare fișele mijloacelor fixe sau eventuale documente de evidență a stadiului amplasamentului.

### 1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului /subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- Cataloage de cost actualizate;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

### 1.11. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar UAT COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme ce realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul UAT COMUNA PISCHIA, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în teren în intravilan conform CF 408283.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflecta realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice, respectiv costurile de înlocuire pe piață.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

*Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.*

#### **1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative**

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Destinatie	Suprafata (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF
Teren neimprejmuat	Pischia	408283	Curti constructii	-	901	Comuna Pischia	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA

Dreptul de proprietate aparține UAT COMUNA PISCHIA.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare si nu au fost identificate la data inspecției bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect.

### 2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălțăminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estica și 45011' și 48021' latitudine nordica. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km<sup>2</sup>, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde două municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sănnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate.

Parcela de teren subiect este situată în cadrul administrativ al UAT Comuna Pischia localitatea Pischia

### 2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.





## 2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Sarcini identificate CF	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi
Teren neimprejmuit	Pischia	408283	Curtii constructii	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in foavoarea Enel Distributie Banat SA	Situat la strada Drum Judetean 691 cu front stradal pe sentul de mers Pischia - Timisoara accesul la data inspectiei facandusa la parcela din drum secundar, forma parcelei este neregulata

## 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilelor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

### Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din construcții nefinalizate care se tranzacționează destul de rar, fiind situate în intravilan, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice de localizare.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților constând în terenuri în intravilanul localității** specifică zonelor din intravilanul localității Pischia.

### Descrierea pieței

**Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică echilibrată care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.**

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată doar pentru clădiri cu caracter rezidențial care suportă conversii în orașul Timișoara.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul / pct. de lucru
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- d) Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.
- e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice pentru utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor în regim comercial.

#### Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința clădirilor de tip rezidențial – casa cu anexe, care suportă conversie în vederea maximizării veniturilor.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în

viitorul apropiat in aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile in aria extinsa analizata, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale ofertate si negociate pe piața relevanta pentru proprietatea subiect.

De asemenea nu având in vedere stadiul constructiv identificat proprietăți comparabile de închiriat, fapt care indica o piața restrânsa având in vedere perioada analizata, sau din contra, o piața la polul opus insuficienta din punct de vedere al ofertei.

Proprietățile identificate ca si comparabile de tip terenuri cu valori in funcție de localizare deschidere si suprafața disponibila, caracteristici si limitările zonei dar si funcțiuni si utilizări disponibile.

Nr. Ci	Denumire / tip de comparabila	Localitate	Categorie teren	Destinație	Suprafata mp	vanzare	pret / mp
1	Teren intravilan	Pischia Str Sportivilor	Intravilan	rezidential	1500	35.000,00 €	23,33 €
2	Teren de vanzare	Pischia intrare Moara	Intravilan	industrial / comercial	1500	15.000,00 €	10,00 €
3	Teren de vanzare	Pischia	Intravilan	rezidential	900	18.000,00 €	20,00 €
4	Teren de vanzare	Bencecul de Jos	Intravilan	rezidential	4744	47.440,00 €	10,00 €
5	Teren de vanzare	Murani	Intravilan	rezidential	2850	49.000,00 €	17,19 €
6	Teren de vanzare	Murani	Intravilan	rezidential	1439	35.500,00 €	24,67 €
7	46 de Parcele teren intravilan	Pischia	Intravilan	rezidential	525	13.125,00 €	25,00 €
8	Teren de vanzare	Pischia	Intravilan	rezidential	3660	54.900,00 €	15,00 €
9	Teren de vanzare	Pischia drum secundar	Intravilan	rezidential	1000	20.000,00 €	20,00 €
				Min	525		10
				Max	4744		25
				Mediana	1500		20
				Medie	2013		18

#### Echilibrul pietei

In ultima perioada a acestui an având in vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifica a cunoscut o stagnare a cererii, având in vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurata in spațiul subiect de către beneficiar. Astfel in situația data au fost analizate si proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta conversie (amenajare facila) imediata si pentru a putea fi utilizate in alt domeniu de activitate.

## 4. EVALUARE

### 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

In analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

In analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea si redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având in vedere restricțiile zonei dar si poziționarea într-o zona Rezidențiala cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni si servicii, este aceea de proprietăți cu alta destinație de tip clădiri rezidențiale.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar si nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având in vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate in cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare si dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta si face comparații pertinente în evaluarea proprietății in cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar si scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având in vedere si faptul ca există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, astfel clădirea este evaluata in utilizarea conform certificatelor de urbanism disponibile.

## 4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparatia vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vanzarilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

### Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

*Sursele de informații* sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Sarcini identificate CF	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi	euro/mp	Abordarea prin plata
Teren neimprejmit	Pischia	408283	Curti constructii	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in foavoarea Enel Distributie Banat SA	Situat la strada Drum Judetean 691 cu front stradal pe sentul de mers Pischia - Timisoara accesul la data inspectiei facandusa la parcela din drum secundar, forma parcelei este neregulata	15,00 €	13.515,00 €

Grila datelor comparabilelor este urmatoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		A	B	C	D
SUPRAFATA	901	1500,0	1500	3660	1000
Pret oferta / vanzare (€ /mp)	-	23,33 €	10,00 €	15,00 €	20,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	35.000,00 €	15.000,00 €	54.900,00 €	20.000,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,93 lei	4,93 lei	4,93 lei	4,93 lei	4,93 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	172.406,50 lei	73.888,50 lei	270.431,91 lei	98.518,00 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in foavoarea Enel Distributie Banat SA	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Comuna Pischia, jud. Timis CF 408283	Pischia Str Sportivilor localizare similara	Pischia intrare Moara localizare inferioara	Pischia localizare similara	Pischia drum secundar localizare inferioara
SUPRAFATA (mp)	901,00	1500,00	1500,00	3660,00	1000,00
DESTINATIA (categoria terenului)	Industrial / comercial	rezidential	industrial / comercial	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	Drum de exploatare	strada asfaltata	strada pietruita
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / platou drept	plan / plabou drept	plan / plabou drept	plan / plabou drept	plan / plabou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa si canalizare, acces pietruit la DJ	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare in zona	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Industrial	similar	similar	rezidential	rezidential
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata doau fronturi principal la drum secundar 15 ml	similar	similar	regulat 23 ml	30 ml

Gila deajustari a comparabilelor este urmatoarea

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Data informației	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Suprafața [mp]	901	1.500	1.500	3.660	1.000
PREȚ VÂNZARE EUR		35.000	15.000	54.900	20.000
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație		23,3	10,0	15,0	20,0
<b>A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății</b>					
a TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 2,33	-€ 1,00	-€ 1,50	-€ 2,00
Preț ajustat (€/mp)		21,00	9,00	13,50	18,00
DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept de folosință 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafață și subterană în favoarea Enel Distribuție Banat SA	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
b Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)		-€ 1,05	-€ 0,45	-€ 0,68	-€ 0,90
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
c RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistici	Fara	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
d CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
e CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinibare	Nepartinibare	Nepartinibare	Nepartinibare	Nepartinibare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
f CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
<b>B. Elementele de baza ale proprietății</b>					
LOCALIZARE	Comuna Pischia, jud. Timis CF 408283	Pischia Str Sportivilor	Pischia intrare Moara	Pischia	Pischia drum secundar
estimare localizare in comparație cu Propr. subiect		localizare similara	localizare inferioara	localizare similara	localizare inferioara
Ajustare (%)		0%	20%	0%	10%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 1,71	€ 0,00	€ 1,71
Preț ajustat (€/mp)		€ 19,95	€ 10,26	€ 12,83	€ 18,81
<b>C. Caracteristici fizice</b>					
a Suprafața (mp)	901	1.500	1.500	3.660	1.000
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	20,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,57	€ 0,00
b Destinația (utilizarea terenului)	Industrial / comercial	rezidențial	industrial / comercial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		-25%	0%	-25%	-25%
Ajustare (€/mp)		-€ 4,99	€ 0,00	-€ 3,21	-€ 4,70
c Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	Drum de exploatare	strada asfaltata	strada pietruita
Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 1,03	€ 0,00	€ 0,00
d Topografie / Relief	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	curent, apa si canalizare, acces pietruit la DJ	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare in zona	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare
cuantumul Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 1,03	€ 0,00	€ 0,00
f Forma in plan si deschiderea	regulata doua fronturi principal la drum secundar 15 ml	similar	similar	regulat 23 ml	30 ml
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
g Cea mai buna utilizare	Industrial	similar	similar	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		-25,0%	20,0%	-5,0%	-25,0%
Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 4,99	€ 2,05	-€ 0,64	-€ 4,70
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 14,96	€ 12,31	€ 12,18	€ 14,11
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construire	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 15	€ 12	€ 12	€ 14
ajustare totală brută	(absolut)	€ 6,04	€ 4,21	€ 6,45	€ 7,31
	(procentual)	28,75%	46,80%	47,75%	40,63%
Curs valutar pentru 1 euro		4,93 lei			
Valoare estimată _€/mp		15 €			
Valoare estimată _lei/mp		74 lei			
Valoare estimată _€ (rotunjită)		13.515 €			
Valoare estimată _lei (rotunjită) exclusiv TVA		66.600 lei			
Valoare estimată _lei (rotunjită) inclusiv TVA		79.254 lei			

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea justa estimata, pentru proprietățile subiect constând în terenuri în intravilanul Localității Pischia, sunt de:

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață estimată propusă
Teren intravilan neîmprejmuit	Pischia	408283	Curți construcții	901	Comuna Pischia	66.600,00 lei

### 5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

SC Office Evcad SRL

Ignea Mihaela Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare




## 6. ANEXE

## 6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408283 Pischia

Nr. cerere	192435
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
10017816298



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408283	901	Teren nelmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acta**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>223176 / 23/10/2019</b>		
Act Administrativ nr. HCL 44, din 30/09/2013 emis de Consiliul Local Pischia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PISCHIA, CIF:5481541, proprietate privata OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 170897 din 25/10/2013;	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>223176 / 23/10/2019</b>		
Act Notarial nr. 816, din 03/06/2014 emis de STÂNCIUC BOGDAN - ALEXANDRU;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA(superficie) cu titlu gratuit as.terenului in supraf.totala de 1300 mp, pe o durata de 99 ani 1) S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;	A1
C2	Intabulare, drept de UZas.terenului in supraf.totala de 1300 mp, pe o durata de 30 ani 1) S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;	A1
C3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere subterana/supraterana, continua și perpetua, as.terenului in suprafata totala de 1300 mp, pe intreaga durata a Capacitatii energetice 1) S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;	A1
C4	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere perpetua de suprafata, cu piciorul si/sau autovehiculele, as.terenului in supraf.totala de 1300 mp, pe intreaga durata a Capacitatii energetice 1) S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., CIF:14490379 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;	A1

Carte Funciară Nr. 408283 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

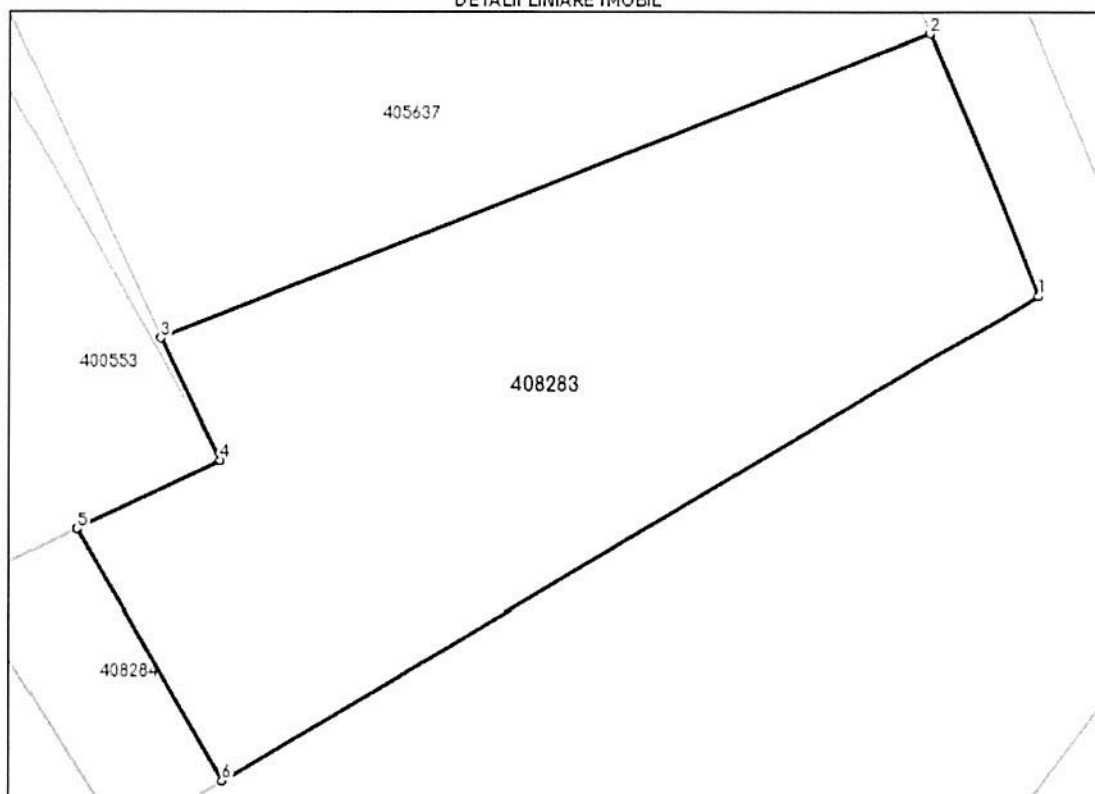
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408283	901	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	901	CPC 530	3	-	Lot 1.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.898
2	3	43.526
3	4	7.163
4	5	8.295
5	6	15.247
6	1	49.753



Carte Funciară Nr. 408283 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

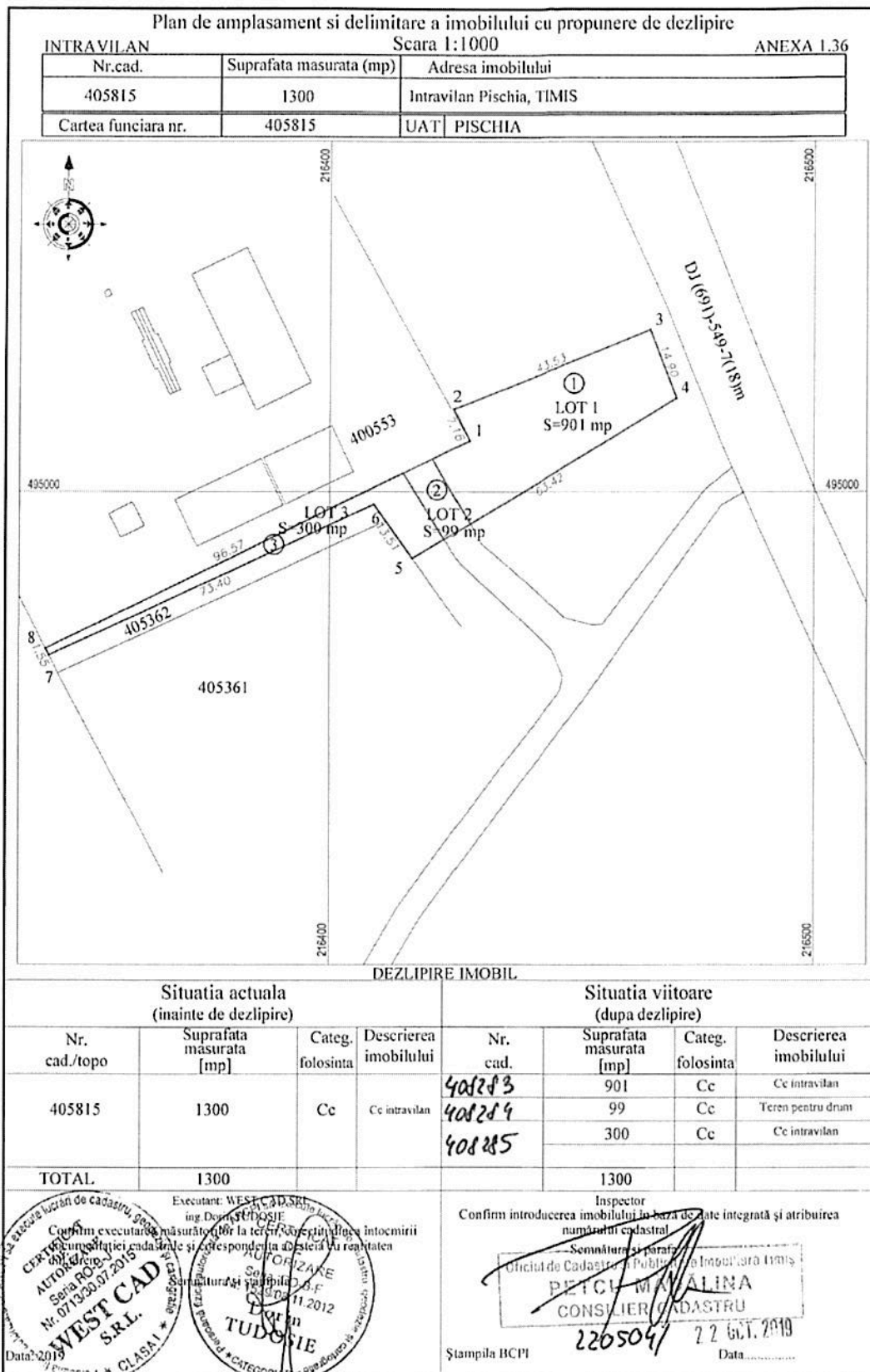
- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

01/08/2022, 15:33



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1:500 ANEXA 1.35

Nr.cad.	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	901	Intravilan Pischia, TIMIS
Cartea funciara nr.	408283	UAT PISCHIA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
LOT 1	Cc	901	Imobil intravilan neimprejmit.
<b>Total</b>		<b>901</b>	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Supraf. construita la sol [mp]	Mentii
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 901 mp  
Suprafata din act= 901 mp

<p>Executant: WEST CAD SRL ing Dorin TUDOSIE</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren în baza documentației cadastrale și corespundenței cu realitatea terenului.</p> <p style="text-align: center;">   <b>DORIN TUDOSIE</b>          Sursa RO-B-J          Nr. 0713/30.06.2015  <b>WEST CAD S.R.L.</b>          CLASA I          Data 2019       </p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.</p> <p style="text-align: center;">   <b>ETCU MADALINA</b>          CONSILIER CADASTRU          220504 / 72 OCT. 2019          Data.....       </p>
--	--

## 6.2. Oferte comparabile

### Oferte comparabile Teren

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-XV0603QDA?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

**imobiliare.ro** + Adaugă anunț Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Pischia Inapoi

**Teren 1000 metri pătrați Pischia** 20€ imp **20.000 €**

Pischia - [Vezi hartă](#)

**Comision 0% cumpărător** Cimitir ortodox Salvează 0762 371 712  
Apelază acum

**Emanuel**  
 proprietar Trimite mesaj

**Profi loco**  
**LIMET IND CONS TIMISOARA**

**Pischia** 3

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)

[Vezi hartă](#)

**Si tu iti poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!** **Află cât poți economisi!**

### Descriere

Vând teren intravilan cu suprafața de 1000 metri pătrați în Pischia județul Timiș.

### Notițe

[Adaugă o notiță](#)

[Adaugă](#)

### Specificații

ID Anunț: XV0603QDA

Actualizat în 02.09.2022

Suprafață teren: 1000 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 30 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X89S1306C?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Contul meu

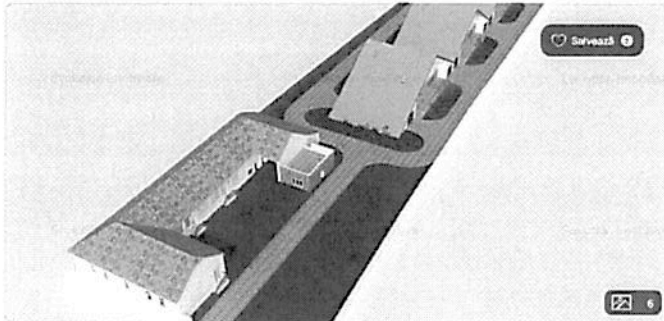
Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Pischia

Înapoi

## Teren 3660mp Pischia | Proiect 16 apartamente

158 viz. **54.900 €**

Pischia, Județul Constanța - Vezi hartă



Salvează

0768 638 879  
Apelază acum



Alexandra Spinu

Consultant Imobiliar

EVOLUTION IMOBILIARE

Trimite mesaj



Asociază anunț

Reportează anunț

Distribuie anunț



Vezi hartă

Si tu ti poti reduce rata creditului ipotecar.  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

ANĂ cât poți economisi

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

### Specificații

ID Anunț	X89S1306C	Actualizat azi
Suprafață teren:	3660 mp	
Tip teren:	construcții	
Clasificare teren:	intravilan	
Frontul grădii:	23 m	
Nr. fronturi:	1	

#### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Curent

#### DESTINAȚIE

agricol

#### ALTE DETALII

Evolution Imobiliare va propune spre vânzare un teren de 3.660 mp cu proiect pentru 16 apartamente în Pischia. Terenul se află la Strada Principala, avem toate utilitățile în afara de gaz. Chiră de investiție. Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne sunați!

ID intern: 4372

#### ALTE DETALII PREȚ

Comisioane conform contractului de vânzare - grilaK

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-XAVL0300B?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

**Imobiliare.ro** Accesare Cont meu

Pe această pagină: [Terenuri constructii de vanzare](#) > [Terenuri constructii de vanzare in Pischia](#) Trasare

**Vand parcele pentru casa Pischia** 15.675 €

[Salvează](#)

[0739 394 955](#)  
0739 394 955

**Ciprian**  
Agent  
SUD DELTA RO

[Trimite mesaj](#)

**Descriere**

teren pe care se va realiza casa in Pischia, acces de drum principal

Punere la dispozitie pentru zone de locuinte individuale sau cuplate si in vecinatate cu zona

Regiunea este in P.H.E. M51, parcelă se vand cu toate utilitatile

Suportul este S.02p si S.02mp

Peisaj deosebit

proiectare si executie

**Notițe**

[Imagini](#) [Atașări](#)

**Specificații**

Clasificare zonă		Activitate
Suprafață teren	627 mp	Regim înălțime
Tip teren	constructie	7,6 m
Clasificarea teren	intravilan	
Profil strada	18 m	
Ar. brâușă	1	
POT	15%	
OSUT	1,06	
Simbol urbanistic	P.U.Z	
Lățime cale de acces	12 m	

**UTILITĂȚI**

Ape  
Canalizare  
Curent  
Utilități în zonă

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare străzi: 1 platou  
Summit intrare

**ALTE CARACTERISTICI**

Oportunitate de investiție  
La cheie

**DESTINAȚIE**

locuințe

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-XBAF1303H?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

**imobiliare.ro** 0 0 0

Prima pagină » Terenuri constructii de vanzare » Terenuri constructii de vanzare in Timis » Pischia

**46 de Parcele teren intravilan, cu PUZ, intre 525mp si 821mp in Pischia** 13.125 €

Pischia, zona Centrala - Vezi harta

**TEREN DE VANZARE**

**APOSTU ESTATE**

0356 631 102  
Apelarea acum

**Nicolas Draga**  
Agent  
APOSTU ESTATE

Trimite mesaj

Ascunde anunt » Raportează anunt » Distribuie anunt »

Vezi harta

**5 tu ri poți reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!** ANĂ cât poți economisi!

## Notițe

Adaugă

Adaugă

## Specificații

ID anunt	XBAF1303H	Actualizat în	07.05.2022
Suprafață teren	20000 mp		
Tip teren	constructia		
Clașificarea teren	intravilan		
Front strada	22 m		
Nr. parteruri	2		

## DESTINAȚIE

Agrieni

## ALTE DETALII

Agentul Estate va procura toate lucrările un teren intravilan, cu PUZ, imp art in 46 de parcele, min 525 si 821 in Pischia.

Duți tehnice:

Numar total parcele 56

Dimensiuni: 525mp- 821mp

Preturi intre

13125 si 211525

Frontul stradai cuprinse intre 14 si 35m

Regim de constructii P+1+K+M

Latime drum servituta: 12m

Utilitati in tara parcelii

Vezi ofertam cu drag la o vizionare! este mai puțin

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/murani/teren-constructii-de-vanzare-XDHR03002?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

**imobiliare.ro** Adaugă nou Construiește


Prima pagină > Terenuri constructii de vânzare > Terenuri constructii de vânzare în Timis > Imobiliare.ro

**Vând teren intravilan la Murani** 35.500 €







[Murani](#) [Vezi hartă](#)

[Proprietate intermediară în vânzare](#) [Salvează](#)

**0745 513 544**  
0745 513 544

  
**Toroican Ioan**  
Găscărie  
PROGRES-IMMO

[Trimite mesaj](#)

[Asociază anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)

[Vezi hartă](#)

**Si tu poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!** **AN3 cât poți economisi!**

## Notițe

Notițe autor

Adaugă

## Specificații

Id unic identificativ			XDHR03002
Suprafață teren	1439 mp	Regim: Intravilan	12 m
Tip teren	constructie		
Clasificare teren	Intravilan		
Front strada	20 m		
Nr. fronturi	1		
POT	35%		
Sursă curent urbanistic	P.U.G.		
Lățime drum acces	12 m		

## UTILITĂȚI

Apa  
Curent

## ALTE DETALII ZONĂ

Asigurare utilități încălzire

## ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

## DESTINAȚIE

Rezidențial  
comercial

## ALTE DETALII

Intermedieri vânzare (nuva teren intravilan Murani Progres)  
1479 mp, FS=19,67m, este fat la poarta, este potabil  
Are pom fructifer, pretabil la casa sau servit la service. Tel.  
rezi numărul  
Pret 35.500 Euro



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/murani/teren-constructii-de-vanzare-XAOV1302F?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro
Mesaj nou
Contul meu

Prima pagină > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Timis Inapoi

### Teren constructii, Murani 49.000 €

Murani - Vizi hartă









[Ascunde anunț](#)
[Raportează anunț](#)
[Distribuie anunț](#)

0771 776 304  
2.03.2018 9:11



Vadrariu Horia

Vizitator preferat

LUCASIMESTATE

Trimite mesaj

Vezi hartă

Si tu iti poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro tu poate ajuta!

Ană cât poți economisi

## Descriere

Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 2850.

Are 2 fronturi stradaie cu deschidere de 40

Se afla la aproximativ 50 min de Timisoara.

Se vinde la pretul de 49.000 euro.

Informatiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.

Pentru mai multe detalii si pentru stabilirea unei vizionari sunati la numarul din anunț: [vezi numărul](tel:0771776304) Horia Vadrariu.

## Notițe

[Scop: Imobiliare](#)

[Adaugă](#)

## Specificații

ID Anunț	4902322F	Actualizat în
Suprafață teren:	2850 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front străzali:	30 m	
Nr. fronturi:	2	

## Utilități:

Apa: Amenajare strazi asfaltate

Canalizare:

Curent:

## ALTE DETALII ZONĂ

## ALTE CARACTERISTICI:

Teren împrejmuit

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/bencecu-de-jos/teren-constructii-de-vanzare-X7PS0303O?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

Bencecu de Jos - teren intravilan - 4.744 mp - la strada

Preț: **47.440 €**

Bencecu de Jos - Web harta



0799 943 255  
09h - 18h



**Jean Draghia**  
MAGISTRU IMOBILIAR

Trimite mesaj



Aruncă anunt | Repetă anunt | Distribuie anunt



**Si tu poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!** **Ata cât poti economisi**

**Descriere**

Alte proprietăți din zona: Bencecu de Jos - teren intravilan cu suprafață de 4.744 mp, la strada. Terenul este prevăzut cu rețea de apă.

Bencecu de Jos este la 8 km de Plochia și la 27 km de Timișoara.

Informații de interes:  
Preț și TVA negociabil  
Teren cu planșă  
Jean M. Imobiliare

**Notițe**

Comisioane:  Adăuga

**Specificații**

Suprafață teren	4.744 mp	Actualizat în 25.09.2021
Tip teren	construcție	
Clasificarea teren	intravilan	
Suprafață construită	9 mp	
Lățimea drumului	6 m	

**UTILITĂȚI**

Utilități în zonă

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amplasare: la stradă asfaltată

**ALTE CARACTERISTICI**

Coordonate de investiție  
Planșă  
La șosea  
Acces auto

**DESTINAȚIE**

rezidențial  
indus. și/să  
de vacanță

**ALTE DETALII PREȚ**

negociabil  
Comisioane: Mandat

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-in-pischia/7b006c76796a6752.html>

**publi24.ro**

Contul meu

Adauga o poza

Cauta anunturi

Touta jactiile

Touta categoriile



Publi24 · Anunturi · Imobiliare · De vanzare · Terenuri de vanzare · Teren pentru casa

### Vand teren intravilan in pischia

Timis, Pischia · Vezi pe harta

20 EUR

0722211466

Salvata pentru mai tarziu

0722211466

Dună mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga seler

Contactează vânzătorul

Fa cina

Vizualizat: 429

Raporteaza



mihal\_mihet

Telefon validat  
Vezi toate anunturile

Unaneste

Distribue anuntul pe



#### Specificatii

Suprafata terenului	900,0 m <sup>2</sup>	Accept schimburi	da
Numar fronturi	1	Latime drum acces	6

#### Descriere

Vand teren intravilan in Pischia, la iesirea spre Murani, in zona de case, suprafata 900 mp, FS 20 m

Informatii suplimentare la telefon

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

0722 2211466 Arata telefon

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-la-pischia-timis/90570i66ge8e717425d8g83010i14015.html>

**publi24.ro**

Contul meu

Salvează anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Teren intravilan

### Teren de vânzare la pischia timis

Timis, Pischia Vezi pe harta

15 000 EUR negociabil

0745792215

Salvează anunțul ca "mai târziu"

0745792215

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă felii ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1219

Raportează



Elena Cozma

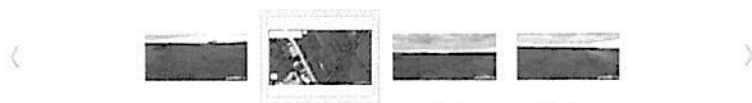
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



2/7



#### Descriere

De vânzare, teren 1500 m p. în comuna Pischia, lângă calea ferată, pe dreapta, după moara.  
Preț informativ 10 euro/m p. Reteaua de apă potabilă la 100m, perpendicular pe drumul de acces.  
Pentru cei hotărâți se poate negocia puțin. Pentru informații sunați la telefonul din anunț direct la proprietar.  
Vezi detalii pe [www.ramin.ro](http://www.ramin.ro)

0745792215

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-pentru-constructie-casa-1500mp-in-loc-pischia/2eg87960hgg279192g0941hh77g15igf.html>

**publi24.ro**

Contul meu

Adaugă anunț

Căuta în jurul:

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Teren pentru casa

Vand teren pentru constructie casa, 1500mp, in loc. pischia.

Timis, Pischia Vezi pe harta

12 500 EUR negociabil

2024-09-12 09:10:21



1 / 1

#### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	2
Numar fronturi	2	Alte caracteristici	Acces auto Oportunități de investiții, Parcelabil

#### Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Pischia pentru constructie casa, 1500 mp, inscris in CF. Pret 12500 euro  
 Vezi detalii pe [www.cominfo.ro](http://www.cominfo.ro)

0771146113

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 5252

Raportază



**samsonorin**

Te telefonăm dacă  
 Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-1500mp-com-pischia-jud-timis/6ded0edh278i737dd7gi434h515fe172.html>

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Căuta anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 | Anunțuri | Imobiliare | De vânzare | Terenuri de vânzare | Teren pentru casa

## Teren intravilan 1500mp(com.pischia,jud.timis)

35 000 EUR negociabil

0740203224

Timiș, Pischia

Vizualizare pe harta



Salvează anunțul pe lista ta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fa o ofertă

Vizualizat: 832

Raportează



Briciu Viorel

Vizi toate anunțurile

Umărește

Distribuie anunțul pe



## Specificații

Suprafata terenului	1500,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	22
Alte detalii pret	Negociabil	Amenajare strazi	Asfaltate iluminat si asid.
Utilitati generale	Apa Canalizare Curent	Ale caracteristici	Acces auto La sosea O...

## Descriere

Front stradal 22m  
 Facilitati -canalizare  
 -sepa apa  
 -statie de curent situat in fata terenului  
 -situat la 5km distanta de autostrada și 20 km de Timisoara

Terenul intravilan este situat in com.Pischia jud.Timis str.Sportivilor

-pret negociabil

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](https://www.publi24.ro)

