



PROIECT DE HOTĂRÂRE

din data de 01.11.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia în suprafață de 300 mp, înscris în C.F.nr.408285 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.3239/01.11.2022 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408285 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 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/suprațerană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A.;

- Raportul de evaluare nr.Offi 158/20.09.2022, respectiv nr.2866/23.09.2022, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.;

- Raportul de specialitate nr.3240/01.11.2022, întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- Raportul de specialitate nr.3247/01.11.2022, 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:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408285 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 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/suprațerană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A., evaluat la suma de 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 17.374,00 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 reprezintă 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.408285 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 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/suprațerană în favoarea S.C.Enel Distribuție Banat S.A., evaluat la suma de 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 17.374,00 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.

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 "împotriva/abțineri"
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------

Anexa
la Proiectul de hotarare din data de 01.04.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 300 mp, inregistrat in CF 408285 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia

Terenul este inregistrat in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, are o suprafata de 300 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 cresterii 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 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (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 platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare

Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- Redarea eficientei economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar (se are in vedere aspectul ca forma neregulata a terenului il face dificil de exploatat din punct de vedere economic);
- 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 300 mp, inregistrat in CF 408285 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITI 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. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 **1.460,00 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 **14.600,00 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 1.460 lei.

Valoarea minima ofertata pentru cumpararea bunului este de 14.600,00 lei exclusiv TVA, adica **17.374,00 lei inclusiv TVA**.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 14.600 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS VANZARII

Imobil „teren”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 si de a obține documentația de atribuire, autoritatea avand obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricarei persoane interesate. Regula este de a publica intreaga documentatie in format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau in format fizic (situatie in care solicitantul trebuie sa plateasca premergator suma de 100 lei).

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări in forma scrisa privind documentația de atribuire.

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet si 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 raspunsului, 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. Daca in urma raspunsului la solicitarile de clarificari se modifica documentatia de atribuire si implicit conditiile esentiale de participare la procedura de licitatie, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit in 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. In caz contrar, procedura se anuleaza, urmand a fi reluata la o data ulterioara.

Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autoritatii, poate depune contestatie în termen de 5 zile lucratoare, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autoritatii 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 300 mp, inscris in CF 408285 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”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 adjudecare;
- 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.

(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

(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 fiscală, 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 solutianarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

(3) Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 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 depusa la o alta adresa a proprietarului decat cea stabilita, sau dupa

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 cunoștință 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, presedintele 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 însoțit cu sau fără obiecții de către toate persoanele prezente.

- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezenta 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/insusit 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. 3239 din 01.11.2022

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 300 mp, inscris in CF 408285 Pischia

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportului de evaluare nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL) privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 vanzarii, 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,

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 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 17.374,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

Art.2. Aprobarea Studiului de oportunitate, a Instrucțiunilor privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, precum și a Caietului 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. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 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 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adica 17.374,00 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. 3240 din 01.11.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în loc. Pișchia, având o suprafață de 300 mp, înscris în CF 408285 Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, proprietatea privată a Comunei Pișchia

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3239/01.11.2022, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în CF nr. 408285 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 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 suprafață și subterană în favoarea Enel Distribuție Banat SA,

Tinând cont de Raportul de evaluare nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022, întocmit de Office Evcad SRL,

Urmare a Hotărârii Consiliului Local Pișchia nr. 48/31.10.2022, privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

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

precizez că sunt întrunite condițiile de legalitate pentru:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (întocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în CF nr. 408285 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 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 suprafață și subterană în favoarea Enel Distribuție Banat SA, evaluat la suma de 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 17.374,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

Art.2. Aprobarea Studiului de oportunitate, a Instrucțiunilor privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, precum și a Caietului 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, înscris în CF nr. 408285 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, categoria de folosință „curți construcții”, având o suprafață de 300 mp, grevat de sarcini – cu drept de folosință pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum și servitute de suprafață și subterană în favoarea Enel Distribuție Banat SA, evaluat la suma de 14.600,00 lei exclusiv T.V.A., adică 17.374,00 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

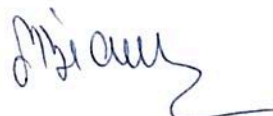
Subsemnata Minea Bianca, in calitate de inspector asistent cu atributii contabile al Comunei Pischia, avand in vedere:

- Proiectul de Hotarare din data de 01.11.2022;
- Referatul de aprobare cu nr. 3239/01.11.2022, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia la drum secundar care leaga de DJ cu front stradal pe sensul de mers Pischia-Timisoara, in suprafata de 300 mp, farma 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 14.600 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, web: e-valoarea.ro

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 158 din 20.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren neîmprejmuit Pișchia extras CF 408285

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
	FN	Teren neîmprejmuit	Pischia	408285	Curți construcții
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
Utilizare actuală / ocupată de:	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)	Valoare de piață estimată propusă
Teren neîmprejmuit	Pischia	408285	Curți construcții	-	300	14.600,00 lei

Evaluator
SC Office Evcad SRL
Igneș Mihaela Alina



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
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 AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / 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
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU.....	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE	10
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	10
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR	14
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	14
6. ANEXE.....	15
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	15
6.2. OFERTE COMPARABILE	20

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

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: Terenuri 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 neimprejmuat	Pischia	408285	Curti constructii	300	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 cunoștință 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 – Cadru general (IVS Cadru 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, reflectă 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 408285.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflectă 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 legătura 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 data, 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 identitate 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 identitate 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 prezenta 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 neimprejmuit	Pischia	408285	Curtii constructii	-	300	Comuna Pischia	Drept de Folosinta 99 ani Drept de uz 30 ani Drept de servitute de suprafata si subterana in foavoarea 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 suprafața de 8,697 km², reprezentând 3,6 % din teritoriu României, primul loc între județele țării.

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

Parcela de teren subiect este situata in cadrul administrativ al UAT Comuna Pischia localitatea Pischia

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi
Teren neimprejmuat	Pischia	408285	Curti constructii	Comuna Pischia	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 drum secundar care leaga de 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 piața respectiv vandabilitate, in evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilitilor comparatori respectiv vânzători dar si piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor in evaluare are doua parti principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții si concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- fiecare proprietate imobiliara este unica 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 necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata.

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 in intravilan, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile si implicațiile piețelor specifice de localizare.

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

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar si caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat ca piața ar putea avea o dinamica echilibrata care favorizează investițiile si dezvoltarea pe termen lung si foarte lung.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare, la diferite preturi, pe o anumita piața, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata doar pentru clădiri cu caracter rezidențial care suporta conversii in 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:

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

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnita cerere care poate fi identificata este cea manifestata de persoane fizice pentru utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor in regim comercial.

Analiza ofertei competitive

Oferta in privința unei astfel de proprietăți este suficienta, pentru a exprima o opinie si pentru a putea analiza in detaliu avantajele unei astfel de investiții. In privința clădirilor de tip rezidențial – casa cu anexe, care suporta conversie in vederea maximizării veniturilor.

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

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 suprafata disponibila, caracteristici si limitările zonei dar si funcțiuni si utilizări disponibile.

Nr. Crt	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 obiectivului 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 piața 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 analizarea 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 aplicarea 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 tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație 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.

Etapetele 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 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	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi	euro/mp	Abordarea prin piata
Teren neimprejmuit	Pischia	408285	Curti constructii	300	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 drum secundar care leaga de 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	10,00 €	3.000,00 €

Grila datelor comparabilelor este urmatoarea

Elemente de comparatie:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		A	B	C
SUPRAFATA	300	1500	3660	1000
Pret oferta / vanzare (€ /mp)	-	10,00 €	15,00 €	20,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	15.000,00 €	54.900,00 €	20.000,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,87 lei	4,87 lei	4,87 lei	4,87 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	73.050,00 lei	267.363,00 lei	97.400,00 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	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
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Comuna Pischia, jud. Timis CF 408285	Pischia intrare Moara localizare inferioara	Pischia localizare similara	Pischia drum secundar localizare inferioara
SUPRAFATA (mp)	300,00	1500,00	3660,00	1000,00
DESTINATIA (categoria terenului)	Constructii administrative edilitare	industrial / comercial	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI TROTUARE)	strada pietruite	Drum de exploatare	strada asfaltata	strada pietruita
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa si canalizare, acces pietruit la drum secundar	curent, apa si canalizare in zona	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare
CEA MAI BUNA UTILIZARE	industrial	Industrial	rezidential	rezidential
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	similar	regulat 23 ml	30 ml

Gila deajustari a comparabilelor este urmatoarea

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Data informației	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Suprafața [mp]	300	1.500	3.660	1.000
PREȚ VÂNZARE EUR		15.000	54.900	20.000
Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație		10,0	15,0	20,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății				
a TIP COMPARABILA (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 1,00	-€ 1,50	-€ 2,00
Preț ajustat (€/mp)		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
b Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)		-€ 0,45	-€ 0,68	-€ 0,90
Preț ajustat (€/mp)		€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
c RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistici	Fara	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
d CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
e CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
f CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 8,55	€ 12,83	€ 17,10
B. Elementele de baza ale proprietății				
LOCALIZARE	Comuna Pischia, jud. Timis CF 408285	Pischia intrare Moara	Pischia	Pischia drum secundar
estimare localizare în comparație cu Propr. subiect		localizare inferioară	localizare similară	localizare inferioară
Ajustare (%)		15%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 1,28	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 9,83	€ 12,83	€ 17,10
C. Caracteristici fizice				
a Suprafața (mp)	300	1.500	3.660	1.000
Ajustare (%)		10,0%	25,0%	10,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,98	€ 3,21	€ 1,71
b Destinația (utilizarea terenului)	Construcții administrative edilitare	industrial / comercial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		-10%	-50%	-50%
Ajustare (€/mp)		-€ 0,98	-€ 6,41	-€ 8,55
c Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada pietruite	Drum de exploatare	strada asfaltată	strada pietruită
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d Topografie / Relief	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	curent, apă și canalizare, acces pietruit la drum secundar	curent, apă și canalizare în zonă	curent, apă și canalizare	curent, apă și canalizare
cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f Forma în plan și deschiderea	neregulată	similar	regulat 23 ml	30 ml
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
g Cea mai bună utilizare	industrial	Industrial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		0,0%	-25,0%	-40,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 0,00	-€ 3,21	-€ 6,84
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 9,83	€ 9,82	€ 10,26
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construire	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 10	€ 10	€ 10
ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,70	€ 10,29	€ 11,16
	(procentual)	41,10%	76,25%	62,00%
Curs valutar pentru 1 euro		4,87 lei		
Valoare estimată _€/mp		10 €		
Valoare estimată _lei/mp		49 lei		
Valoare estimată _€ (rotunjită)		3.000 €		
Valoare estimată _lei (rotunjită) exclusiv TVA		14.600 lei		
Valoare estimată _lei (rotunjită) inclusiv TVA		17.374 lei		

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea justă estimată, 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	408285	Curti constructii	300	Comuna Pischia	14.600,00 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
Igneă Mihaela Alina
Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408285 Pischia

Nr. cerere	192433
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10017816782



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408285	300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
223176 / 23/10/2019	
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
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 170897 din 25/10/2013;</i>

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
223176 / 23/10/2019	
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
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;</i>
C2	Intabulare, drept de Uz.as.terenului in supraf.totala de 1300 mp, pe o durata de 30 ani
	1) S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. , CIF:14490379
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;</i>
C3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere subterana/supraterana, continua si 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
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;</i>
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
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405815/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 92173 din 04/06/2014;</i>

Carte Funciară Nr. 408285 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

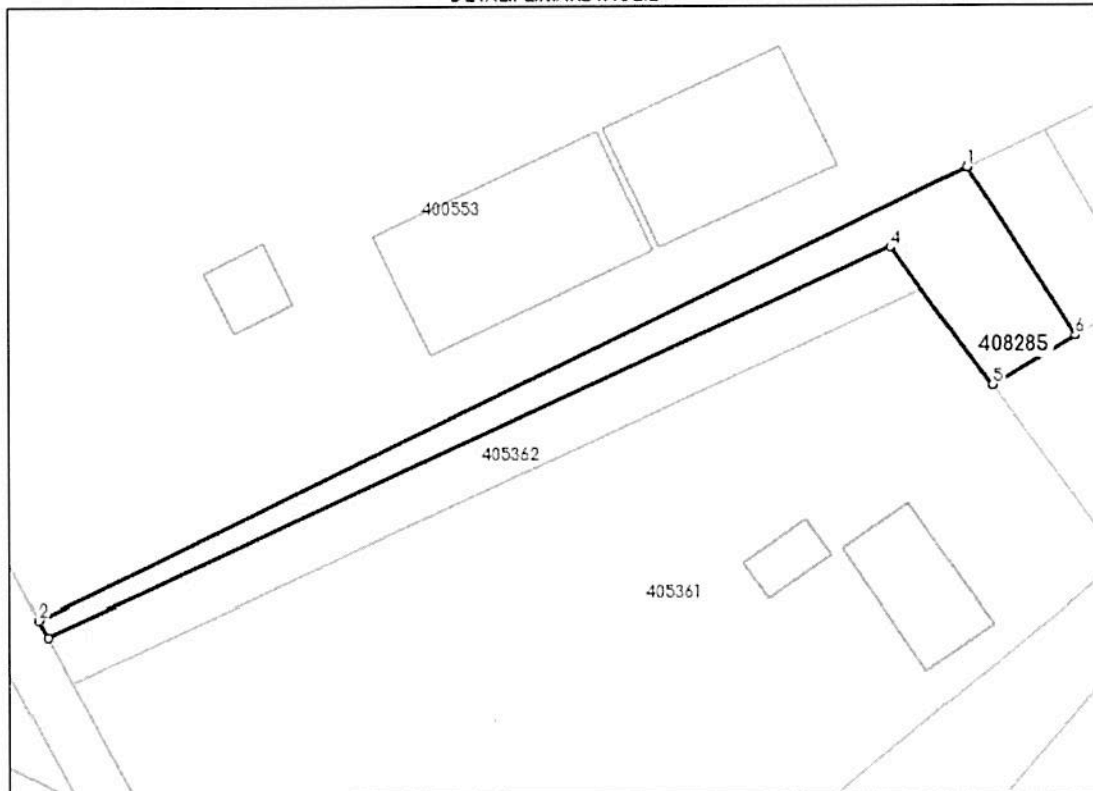
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408285	300	

* 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 construcții	DA	300	CPC 530	3	-	Lot 3.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	81.594
2	3	1.552
3	4	73.404
4	5	13.512
5	6	7.578
6	1	15.828

Carte Funciară Nr. 408285 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

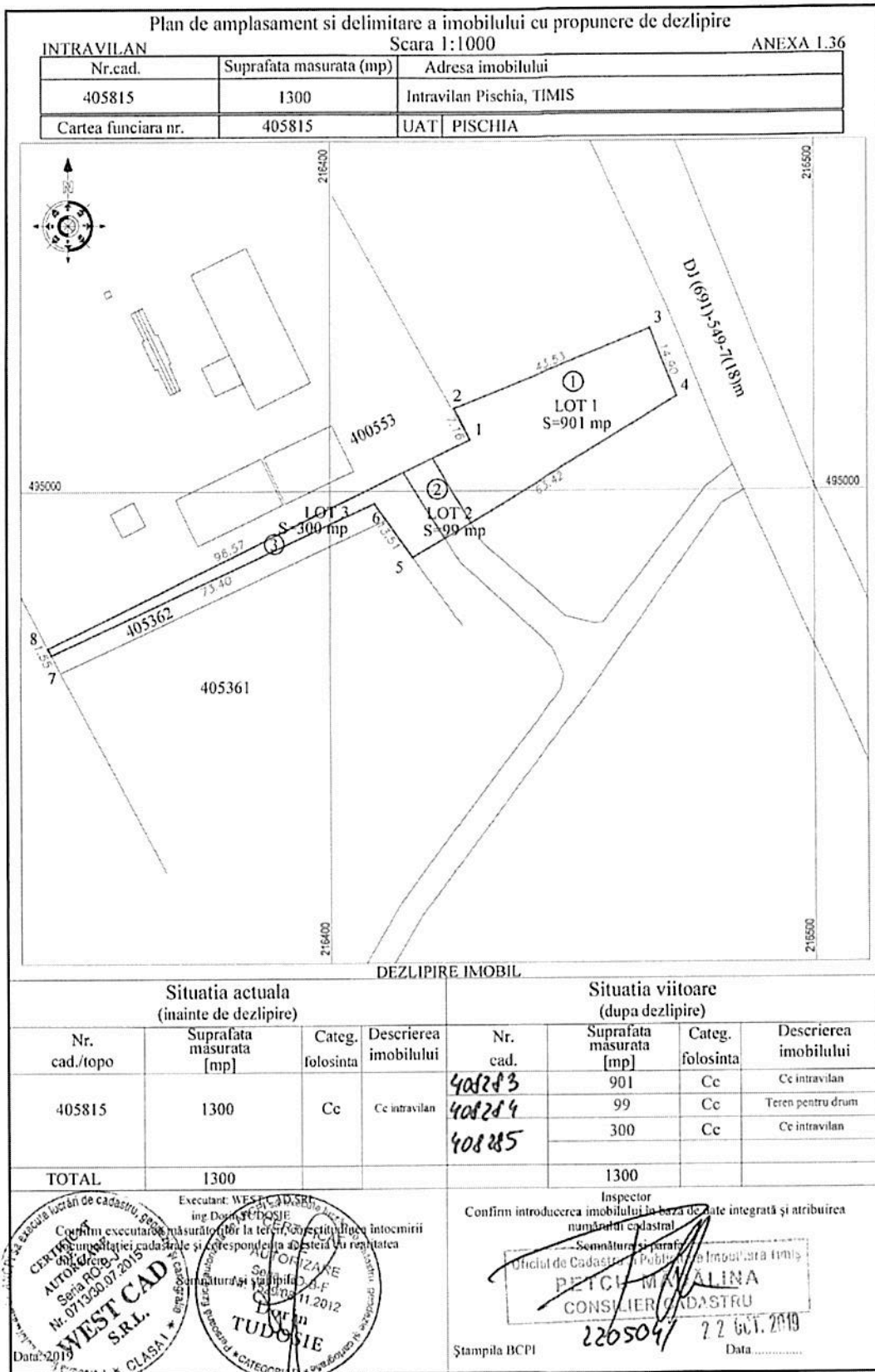
- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/08/2022, 15:33



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500 ANEXA 1.35

INTRAVILAN	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
Nr.cad.	300	Intravilan Pischia, TIMIS
Cartea funciara nr.	408245	UAT PISCHIA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categ. folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
LOT 3	Cc	300	Teren pentru drum
Total		300	

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = 300 mp

Executant: WEST CAD SRL ing. Dorin TUDOSIE	Inspector
---	-----------

Confirmarea masurarilor la teren, corectitudinea si completitudinea documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

220504 / 22 oct. 2019

Data 2019 * CLASAI *
Stampila BCPI
Data

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 Înapoi

Teren 1000 metri pătrați Pischia 20.000 €

Pischia - Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Cimitir ortodox

Salvează

0762 371 712
Apelată acum

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 suprafata 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 strădal:

30 m

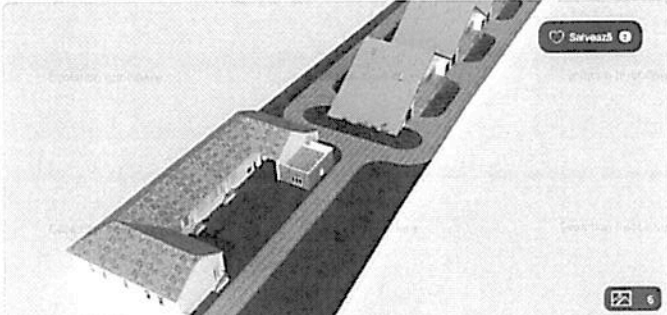
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X89S1306C?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro Alte servicii Contul meu

Home pagina > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Pischia Mapa


Teren 3660mp Pischia I Proiect 16 apartamente 54.900 €

Pischia, zona Central - [Vezi harta](#)



[Salvează](#)

0768 638 879
Apelează acum


Alexandra Spinu
Consultant Imobiliar
EVOLUTION IMOBILIARE

[Trimite mesaj](#)

[Asigurați-vă](#) [Raportați eroare](#) [Distribuiți anunț](#)

[Vezi harta](#)

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

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

Denumire	Valoare	Actualizat
Suprafață teren:	3660 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front strada:	23 m	
Nr. fronturi:	1	

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

DESTINAȚIE

agrícola

ALTE DETALII

Evolution Imobiliare va propune spre vanzare un teren de 3.660 mp cu proiect pentru 16 apartamente in Pischia. Terenul se afla la Strada Principala, avem toate utilitatile in afara de gaz. Oferta de investitie. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne sunati!

ID teren: 4372

ALTE DETALII PREȚ

Comision, conform contractului de vânzare - cumpărare

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

Imobiliare.ro

15.675 €

0739 394 955

Ciprian
Agent
S.O. 0211409

Trimite mesaj

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

Descriere

2000m² teren pentru casa in Pischia, acces de drum si principala

Pun la dispozitie zona de locuinte individuale si va oferim 2 unitati in piscoia

Regiuni de calitate PHE-MED, procese se vand cu toate utilitatile

Suportate intre 500m² si 8500m²

Pentru detalii:

interesati mult!

Notițe

2000m² teren

Asfalt

Specificații

Tip teren	Suprafata teren	Regiune	Acoperire
constructie	627mp	Regiune Pischia	7.8m
Clasificarea teren	intraurban		
Pond. strada	18m		
Nr. terenuri	1		
POI	35%		
CIUT	1.05		
Sursă de alimentare	F.U.Z		
Lățime drum acces	12m		

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Curent
Instalație gaze

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajări spații și facilități
sumară în zona

ALTE CARACTERISTICI

Opțiuni de investiție
la teren

DESTINAȚIE

rezidențial

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

imobiliare.ro

Terenuri constructii de vanzare - Terenuri constructii de vanzare in Pischia

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

Pischia, zona Central - Vezi harta

Ascunde anunt

Reporteaza anunt

Distribuie anunt

0356 631 102
Apelarea acum

Nicolas Draga
Broker
APOSTU ESTATE

Trimite mesaj

Vezi harta

S tu si poti reduce rata creditul ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!

Ati cã poti economisi

Notițe

Adauga notițe

Adauga

Specificații

Id anunt	5476258	Articol nr.	125.772
Suprafata teren	20000 mp		
Tip teren	constructii		
Clasificari teren	intravilan		
Front strada	22 m		
Nr. parcuri	2		

DESTINATIE

agricol

ALTE DETALII

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, cu PUZ, impartit in 46 de parcele intre 525 si 821 m² Pischia.

Date tehnice:

Numar total parcele 56

Dimensiuni: 525m p. 821mp

Prețuri între:

13125 si 201525

Frontul stradal cuprinde între 14 si 33m

Regim de constructii: P+1E+M

Literele sunt scrise rufă: Gm

Litabilitate parcelar

Vo sa intrati in contact cu drag la telefon sau pe ce este mai putin

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

Imobiliare.ro

Pe această pagină: Terenuri constructii de vânzare > Terenuri constructii de vânzare în Timiș

Vând teren intravilan la Murani

14 zile - Veri Hartă

20,4 Comp. **35.500 €**



Asunde anunt | Raportează anunt

Distribuie anunt



Notițe

Compartiment

Adaugă

Specificații

Id anunt	XDHR03002	Adresa	Timiș Murani XDHR03002
Suprafață teren	1433 mp	Regim înălțime	12 m
Tip teren	constructie		
Clasificare teren	Intravilan		
Front stradal	20 m		
Nr. fronturi	1		
POT	35%		
Supr. coef. utilitatilor	PUG		
Lățime drum acces	12 m		

UTILITĂȚI

Apă
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Anunțare strazi asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

DESTINATIE

rezidential
comercial

ALTE DETALII

Intermedieri vanderea unui teren intravilan Murani Proiectat, 1433 mp, FS=19,87m, actAM la punctul apa potabila. Are pomi fructiferi, pretabil la casa sau acti in terenuri. Tel. vizi multăbun. 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>

[Anunțuri](#)

[Contul meu](#)

Imobiliare.ro

49.000 €

Teren constructii, Murani

Murani - Vezi hartă



[Alinașca anunt](#) | [Raportează anunt](#) | [Distribuie anunt](#)

0771 776 304

Vadrațiu Horia
 Broker Imobiliare
 LICENȚĂ ESTATE (100)

[Trimite mesaj](#)

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

Așa cât poți economisi

Descriere

Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 2650.
 Are 2 fronturi si frabare cu deschidere de 40.
 Se afla la aproximativ 10 min de Timisoara.
 Se vinde la pretul de 49.000 euro.
 Informațiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.
 Pentru mai multe detalii și pentru stabilirea unei vizionari sunați la numărul din anunț: [vezi numărul](#) Horia vadrațiu

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

Proprietate	Valoare
ID Anunț	XAOV1302F
Suprafață teren	2650 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	30 m
Nr. fronturi	2

UTILITĂȚI

Apa
 Canalizare
 Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi, asfaltate

ALTE CARACTERISTICI


Teren împreguiat

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

Imobiliare.ro Imobiliare.ro Comenzi nou

Bencecu de Jos - teren intravilan - 4.744 mp - la strada 47.440 €

Bencecu de Jos - teren intravilan



0799 943 255

Jean Draghia
Mediator acreditat
IMMOBILIARE

Trimite mesaj

Alina Ionescu
Recomandă agent
Distribuire agent

Vezi harta

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

Descriere

Am reprezentat clientul care vrea să vândă în Bencecu de Jos, teren intravilan cu suprafața de 4.744 mp, la strada. Terenul este prestat cu rate în CF.

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

Construcție de investiții

Preț: 47.440 euro, negociabil
Te vedem zilnic!
Dacă ai nevoie de ajutor

Notițe

0799 943 255

Adaugă

Specificații

ID: X7PS0303O

17. Februarie 2022

Suprafață teren	4744 mp
Tip teren	constructii
Cuștigarea teren	intravilan
Suprafață construită	9 mp
Lățimea drumului	6 m

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE CARACTERISTICI

Opțiuni de investiții
Parcelabil
La șosea
Acces auto

ALTE DETALII ZONĂ

Zona are străzi asfaltate

DESTINAȚIE

rezidențial
industrial
de vacanță

ALTE DETALII PREȚ

Negociabil
Comision: Standard

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

publi24.ro

0722 211466

Touta judctule

Touta cctogrile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Vand teren intravilan in pischia

9 Teren, Pischia 9 Vezi pe harta

20 EUR

0722 211466

0722 211466



1 / 3

publi24.ro



Specificatii

Suprafata terenului	300,0 m ²	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 300 mp, FS 22 m. Informatii suplimentare la telefon.

Vezi detalii pe www.ramimo.ro

0722 211466. Afla telefon

Contul meu



Adauga o poza

0722211466

Dinã mã intereseazã oferta dumneavoastrã. Mã este valabilã?

Adauga sãter 7

Contacteazã vânzãtorul

Fã client

Visualizat 1120

Raporteazã



mihal_mihet

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Unmariste

Distribuie anuntul pe



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

publi24.ro

Contul meu

Adăugați anunț

Căutați 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

Publicat pe 10/05/2022 12:16:00

Salvează anunțul ca "Meu favorit"

0745792215

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adăugați față ?

Contactează vânzătorul

Fă ulei!

Vizualizări: 1213

Raportează



Elena Cozma

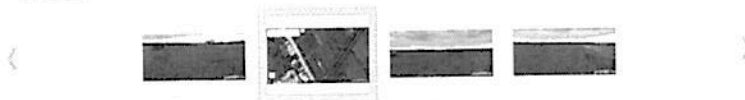
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



2/7



Descriere

De vânzare, teren 1500 m p. în comuna Pischia, lângă calea ferată, pe dreapta, după moară.
Preț informativ 10 euro/m p. Rețeaua de apă potabilă la 100m, perpendicular pe drumul de acces.
Pentru cei înclărați se poate negocia puțin. Pentru informații - sunați la telefonul din anunț direct la proprietar.
Vezi detalii pe www.cominfo.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

Ce căutăm?

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Teren pentru casa

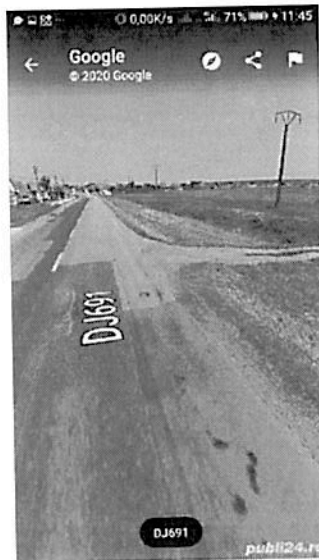
Vand teren pentru constructie casa, 1500mp, in loc. pischia.

Tinca, Pischia  Vezi pe harta

12 500 EUR negociabil

12.000 EUR

Salvataz in lista preferinta



1/1

0771146113

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

Adauga Galeri

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 5263

Reporteaza



samsonorin

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m ²	Front stradal	2
Numar fronturi	2	Alte caracteristici	Acces auto Oportunitati de investitie Parcelabil

Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Pischia pentru constructie casa. 1500 mp. inscris in CF. Pret 12500 euro.
Vezi detalii pe www.comline.ro

<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 anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

Q

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren intravilan 1500mp (com pischia jud.timis)

35 000 EUR negociabil

66446600 - 15.000 m²



1 / 2

Califică anuntul pe mai multe...

0740293224

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă filter

Contactează vânzătorul

Fa șeră

Vizualizări: 433

Raportează



Briciu Viorel

Vezi toate anunturile

Unsesta

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m ²	Front stradal	22
Alte detalii pret	Negociabil	Amenajare strazi	Astafute iluminat strad.
Utilitati generale	Apa Canalizare Curent	Alte caracteristici	Acces auto La sosea O...

Descriere

Front stradal 22m
 Facilități -canalizare
 -rețea apă
 -stăp de curent situat în fața terenului
 -situat la 5km distanță de autostradă el 20 km de Timisoara
 Terenul intravilan este situat în com Pischia jud Timis str Soartilor
 pret negociabil
 Vezi detalii pe [https://publi24.ro](#)

