

PROIECT DE HOTĂRÂRE
din data de 01.11.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia, în suprafață de 2.000 mp, înscris în C.F.nr.408173 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.3245/01.11.2022 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.408173 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.000 mp, fără sarcini;

- Raportul de evaluare nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr.2868/23.09.2022, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.;

- Raportul de specialitate nr.3246/01.11.2022 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- Raportul de specialitate nr.3256/01.11.2022 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 însușeste Raportul de evaluare nr.Offi 159/20.09.2022, respectiv nr.2868/23.09.2022 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408173 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 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.408173 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 lei inclusiv T.V.A.

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

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;

Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ing.Sas Ioan



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

REFERAT DE APROBARE

nr. 3245 din 01.11.2022

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia, categoria de folosinta "pasune", proprietatea privata a Comunei Pischia

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportului de evaluare nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL) privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini,

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 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adica 210.987,00 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. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adica 210.987,00 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. 3246 din 01.11.2022

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia, categoria de folosinta „pasune”, proprietatea privata a Comunei Pischia

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3245/01.11.2022, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini,

Tinand cont de Raportul de evaluare nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022, intocmit de Office Evcad SRL,

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

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

precizez ca sunt intrunite conditiile de legalitate pentru:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adica 210.987,00 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, terenului intravilan, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adica 210.987,00 lei inclusiv TVA.

Art.4. Aprobarea constituirii Comisiei 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



CAIET DE SARCINI

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2000 mp, inregistrat in CF 408173 Pischia, categoria de folosinta „pasune”, proprietatea privata a Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITII GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inregistrat in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, forma parcelei - regulata, fara sarcini.

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 quantum de 10% din pretul de pornire, adica **17.730,00 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 **177.300,00 lei + TVA**)

GARANTIA DE PARTICIPARE si PRETUL DE PORNIRE

ART. 4. Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in quantum de 10% din valoarea estimata a bunului supus vanzarii, adica 17.730 lei.

Valoarea minima ofertata pentru cumpararea bunului este de 177.300,00 lei exclusiv TVA, adica **210.987,00 lei inclusiv TVA**.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 177.300 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS VANZARII

Imobil „teren”, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, forma parcelei - regulata, negrevat de sarcini.

ART. 6 LICITATIA

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

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

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

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

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

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

Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAȚIILOR

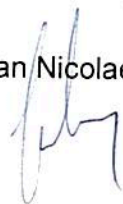
Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 5 zile lucrătoare, începând cu ziua următoare luării la cunoștință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal.

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

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

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

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -



la Proiectul de hotarare din data de _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia, categoria de folosinta "pasune", proprietatea privata a Comunei Pischia

Terenul este inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 2000 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini.

Primarul Comunei Pischia propune vanzarea bunului prin procedura licitatiei publice, in scopul cresterilor veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piata, reprezentand pretul de pornire al licitatiei, fiind stabilita prin intocmirea unui Raport de evaluare de catre un evaluator ANEVAR – nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

Ofertele se propune a fi primite in plic inchis. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care 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

Efectele valorificării imobilului prin licitație publică:

- Redarea eficienței economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar (se are in vedere potentialul acestuia major pentru valorificare 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 –


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 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia, categoria de
folosinta "pasune", 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. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, forma parcelei - regulata, negrevat de sarcini.

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 intregii 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) Inițiativa 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

SECȚIUNEA a 2-a Procedura de licitație

ART. 5 Se stabilește ca vânzarea să fie realizată prin licitația publică, procedura la care orice persoană interesată are dreptul de a depune ofertă în plic închis;

SECȚIUNEA a 3-a Documentația de atribuire

ART. 6 Caietul de sarcini - cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind obiectul vânzării
- b. nivelul minim al pretului oferit
- c. garanții
- d. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

ART. 7 (1) Autoritatea are obligația să asigure obținerea documentației de licitație de către orice persoană interesată, prin publicarea în format electronic pe siteul oficial al instituției – www.comunapischia.ro

(2) Documentația se eliberează gratuit în format electronic și contra-cost (100 de lei) în format fizic.

SECȚIUNEA a 4-a

Reguli privind anunțul de licitație

ART. 8 (1) Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Pischia.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

SECȚIUNEA a-5-a

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

ART. 9 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Regulamentului procedurii de licitație, documentației de atribuire, caietului de sarcini.

ART. 10 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, urmând a fi redactată în limba română.

ART. 11 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, menționate în anunțurile publicitare. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după

expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Autoritatea urmând a lua 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, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducătorul autorității despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

ART. 17 Supleanții participă la sesiunile 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 preț de pornire cel puțin egal cu prețul minim aprobat/înscris de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

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

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

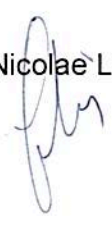
Art. 24. Autoritatea are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data încheierii contractului de vânzare, numai în cazul în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului,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

Art. 25. Autoritatea are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 5 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

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

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian -





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 159 din 20.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren neîmprejmuit Pischia extras CF 408173

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, 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	408173	Pășune

Proprietar(i): UAT COMUNA PISCHIA

Tipul proprietății subiect: Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia

Utilizare actuala / ocupata 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	408173	pășune	-	2000	177.300,00 lei

Evaluator

SC Office Evcad SRL

Ignea Mihaela Alina



(Handwritten signature of Ignea Mihaela Alina)

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI	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)	4
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. RESTRICȚII 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	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
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	19

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

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

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: 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 neimprejmuit	Pischia	408173	pasune	2000	Nu e cazul

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 referință 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 preț 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 cu 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 408173.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat 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 consideră 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 consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

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

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

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de 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 prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi
Teren neimprejmuit	Pischia	408173	pasune	2000	Nu sunt	Amplasamentul este situat la intrare in localitatea Pischia avand front stradal la strada perpendiculara pe DJ 691; Front stradal la strada secundara 48 ml

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 Sănnicolau 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.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Definirea pieței

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

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

Descrierea pieței

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

Analiza cererii

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

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților ofertate. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria extinsă analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale ofertate și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

De asemenea nu având în vedere stadiul constructiv identificat proprietăți comparabile de închiriat, fapt care indică o piață restrânsă având în vedere perioada analizată, sau din contra, o piață la polul opus insuficientă din punct de vedere al ofertei.

Proprietățile identificate ca și comparabile de tip terenuri cu valori în funcție de localizare deschidere și suprafața disponibilă, caracteristici și limitările zonei dar și funcțiuni și utilizări disponibile.

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

Echilibrul pietei

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

4. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor in funcție de scopul raportului, tipul proprietății si 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 vânzătorilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

Abordarea prin piață – comparația vânzătorilor

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. Diferenții parametrii 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 tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

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

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat 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	Suprafata (mp)	Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi	euro/mp	Abordarea prin piata
Teren neimprejmuit	Pischia	408173	2000	Amplasamentul este situat la intrare in localitatea Pischia avand front stradal la strada perpendiculara pe DJ 691; Front stradal la strada secundara 48 ml	18,00 €	36.000,00 €

Grila datelor comparabilelor este urmatoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		A	B	C
SUPRAFATA	2000	900	3660	1000
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	20,00 €	15,00 €	20,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	18.000,00 €	54.900,00 €	20.000,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,93 lei	4,93 lei	4,93 lei	4,93 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	88.666,20 lei	270.431,91 lei	98.518,00 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	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	CF408173	Pischia intrare Moara	Pischia	Pischia drum secundar
		localizare similara	localizare similara	localizare inferioara
SUPRAFATA (mp)	2000,00	900,00	3660,00	1000,00
DESTINATIA (categoria terenului)	comercial	industrial / comercial	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu panta	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa si canalizare, asfalt	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata front 48ml	similar	rezidential	rezidential

Gila deajustari a comparabilelor este urmatoarea

Element de comparație	Data informației	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața [mp]		Curente	Curente	Curente	Curente
PREȚ VÂNZARE EUR		2.000	900	3.660	1.000
Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			18.000	54.900	20.000
			20,0	15,0	20,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietatii					
a	TIP COMPARABILA (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 2,00	-€ 1,50	-€ 2,00
	Preț ajustat (€/mp)		18,00	13,50	18,00
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 18,00
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	Fara	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 18,00
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 18,00
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 18,00
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 18,00
B. Elementele de baza ale proprietatii					
LOCALIZARE		CF408173	Pischia intrare Moara	Pischia	Pischia drum secundar
	estimare localizare in comparatie cu Propr. subiect		localizare similara	localizare similara	localizare inferoara
	Ajustare (%)		0%	0%	10%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,80
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,00	€ 13,50	€ 19,80
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp)	2.000	900	3.660	1.000
	Ajustare (%)		-15,0%	10,0%	-15,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 2,70	€ 1,35	-€ 2,97
b	Destinația (utilizarea terenului)	comercial	industrial / comercial	rezidential	rezidential
	Ajustare (%)		20%	15%	15%
	Ajustare (€/mp)		€ 3,60	€ 2,03	€ 2,97
c	Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita
	Ajustare (%)		0%	0%	5%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 1,00	€ 0,99
d	Topografie / Relief	plan / teren cu panta	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, apa si canalizare, asfalt	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare	curent, apa si canalizare
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f	Forma în plan și deschiderea	regulata front 48ml	similar	rezidential	rezidential
	Ajustare (%)	regulata front 48ml	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		5,0%	25,0%	5,0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 0,90	€ 4,38	€ 0,99
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 18,90	€ 17,88	€ 20,79
	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)		€ 19	€ 18	€ 21
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 6,30	€ 4,38	€ 8,73
		(procentual)	35,00%	32,41%	48,50%
	Curs valutar pentru 1 euro		4,9 lei		
	Valoare estimată _€/mp		18 €		
	Valoare estimată _lei/mp		89 lei		
	Valoare estimată _€ (rotunjit)		36.000 €		
	Valoare estimată _lei (rotunjit) exclusiv TVA		177.300 lei		
	Valoare estimată _lei (rotunjit) inclusiv TVA		210.987 lei		

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

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

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piata estimata propusa
Teren intravilan neimpreimuit	Pischia	408173	Pășune	2000	Comuna Pischia	177.300,00 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 subiectiva; 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 Romania).



Cu stimă,
SC Office Evcad SRL
Ignea Mihaela Alina
Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridică a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408173 Pischia

Nr. cerere	222638
Ziua	08
Luna	09
Anul	2022
Cod verificare 100118904004	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408173	2.000	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acta

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15528 / 28/01/2019		
Dezmembrare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA PISCHIA, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405582/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 79145 din 21/05/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

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

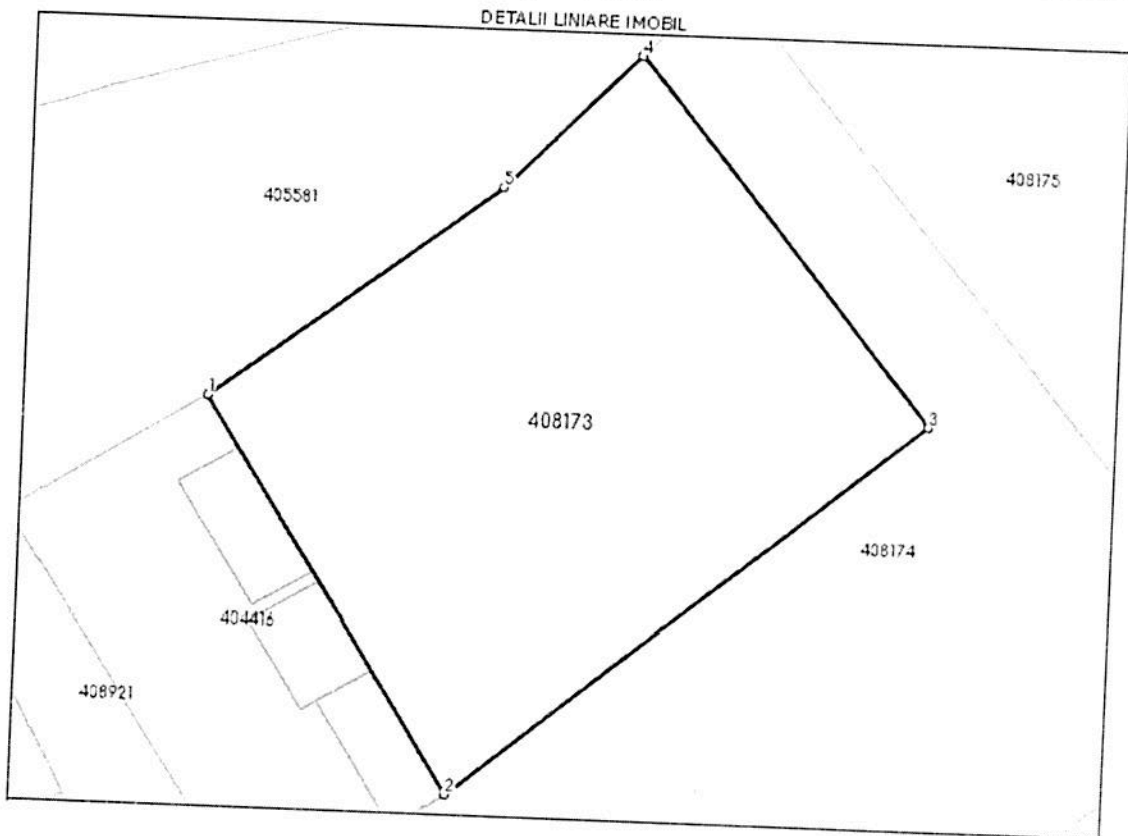
Carte Funciară Nr. 408173 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408173	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra-ulan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	2.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ca (m)
1	2	40.446
2	3	52.788
3	4	40.737
4	5	16.68
5	1	31.359

** 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.

Carte Funciară Nr. 408173 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3516121/08-09-2022 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-09-2022

Data eliberării,

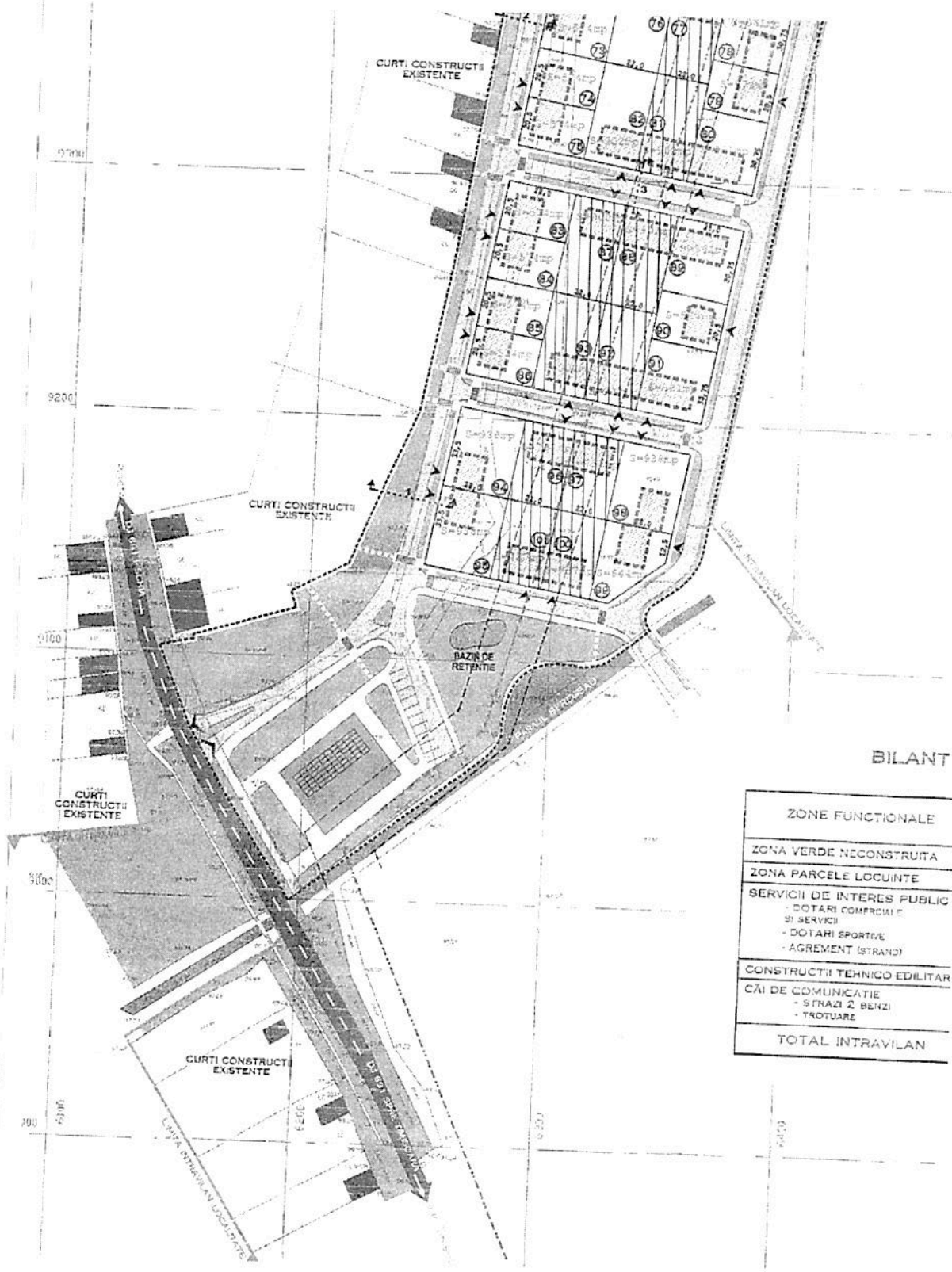
__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA GABRIELA DRĂGHIA

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)



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 Adresa email Contul meu

Prima pagina Terenuri constructii de vanzare Terenuri constructii de vanzare in Pischia Inapoi

Teren 1000 metri pătrați Pischia

Pischia · Vezi harta

20.000 €

Comision 0% cumpărător

Cimitir ortodox

Salvează

0762 371 712
Apelază acum

Profi loco

**LIMET IND CONS
TIMISOARA**

091

Emanuel
proprietar

Trimite mesaj

Pișchia

3

Ascunde anunt

Raportează anunt

Distribue anunt

Vezi harta

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

Afiă cât poți economisi!

Descriere

Vând teren intravilan cu suprafata de 1000 metri pătrați in Pischia, judetul Timis

Notițe

Eliminare

Adaugă

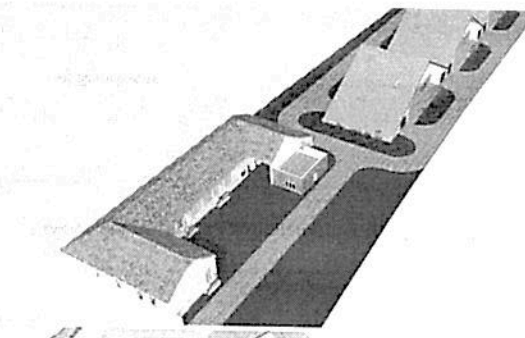
Specificații

<small>ID Anunt</small>	<small>150603QDA</small>	<small>Actualizat</small>	<small>17/02/2022</small>
Suprafata teren:	1000 mp		
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	30 m		

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

Teren 3660mp Pischia I Proiect 16 apartamente 54.900 €

Pischia zona Central - Veri hartă



0768 638 879
Apelabil acum

Alexandra Spina
Comisariat Imobiliar
EVOLUTION IMOBILIARE

Trimite mesaj

Salvează

Asigurați-vă că
Raportați un caz
Distribuiți

Veri hartă

Și tu poți reduce rata creditului / poteca. Imobiliare.ro te poate ajuta!

Ală că poți economisi

Notițe

Adaugă

Specificații

Id vanzare:	X89S1306C	ROU-1111111111
Suprafață teren:	3660 mp	
Tip teren:	constructii	
Clasificare teren:	intravilan	
Front strada:	23 m	
Nr. fronturi:	1	

UTILITĂȚI

Aps
Canalizare
Curent

DESTINAȚIE

apart

ALTE DETALII

Evolution Imobiliare va propune este vandut un teren de 3.660 mp cu proiect pentru 16 apartamente in Pischia. Terenul se afla la Strada Principala avand utilitatile in afara sa gazi. Oferta de investitie. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne sunati!

ID intern: 4372

ALTE DETALII PREȚ

Construcii conform constructiilor de vanzare - gndr

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

Imobiliare.ro

Vand parcele pentru casa Pischia 15.675 €

0739 394 955

Ciprian

Trimitte mesaj



Descriere

...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

Notițe

...
 ...

Specificații

Tipul terenului	297mp	Tipul construcției	25m
Tipul construcției	construcție		
Cuadrilateralul	rectangular		
Tipul construcției	18m		
Nr. etaje	1		
ACV	55%		
CIEP	105		
Suprafața utilă	110,2		
Lățimea plotului	12m		

UTILITĂȚI

Sap
 Canalizare
 Curent
 Utilitate zone

ALTE DETALII ZONĂ

Acces la drum asfaltat
 Fumărățenie

ALTE CARACTERISTICI

Tipul construcției
 CA + ZP

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

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

TEREN DE VANZARE

0356 631 102
Apelati acum

Nicolas Draga
AGENTUL STABIL

Trimite mesaj

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

Atia cii poti economisi!

Notițe

Specificatii

Suprafata teren	20300mp	Adauga
Tip teren	constructii	
Existenta teren	intravilan	
Limita strada	22m	
nr. parcuri	2	

DESTINATIE

agricol

ALTE DETALII

Apelati acum pentru detalii despre acest teren intravilan cu PUZ intravilan in Pischia, Timis.

Dati telefonul

Forma terenului este

Debitul este de 12000

Prețul este

13.125 €

Existenta terenului este intravilan

Regimul proprietatii este

Limita strada este de 22m

Costul terenului este

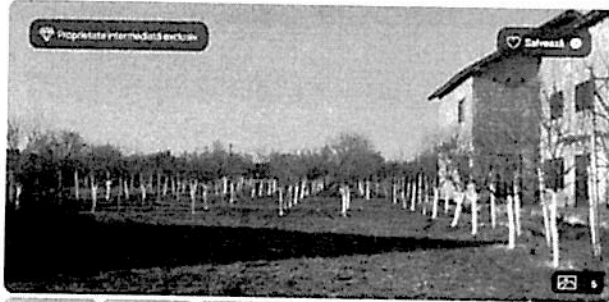
Costul terenului este de 13.125 €

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

Imobiliare.ro Comenzi

Vând teren intravilan la Murani

35.500 €



1/20 Anunț de vânzare 1/14 Reprezentare aeriană 1/11 Planul terenului

0745 513 544



Torocian Ioan

IMOBILIARE

Trimiteti mesaj

Si tu poti reduce rata creditului ipotecar. **Imobiliare.ro te poate ajuta!** **Azi o zi poti economisi!**

Notițe

Specificatii

Suprafata teren	14,39 mp	Regim de constructii	12 m
Teren	constructii		
Clasificarea teren	intravilan		
Front strada	20 m		
Nr. loturi	1		
PDI	35%		
Scara de constructii	PU-G		
Limite drum public	12 m		

UTILITATI

Apă
Curent

ALTE DETALII ZONA

Proximitate școli, spitale

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiții

DESTINATIE

Rezidențial
comercial

ALTE DETALII

Proximitate zona de agrement Murani-Podgoria
200 m de la drumul de acces la podgoria
de pământuri pentru construcții rezidențiale
de pământuri pentru construcții comerciale
1000 m de la drumul de acces la podgoria
1000 m de la drumul de acces la podgoria


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

imobiliare.ro Adresa Contul meu

Prima pagină > Terenuri constructii de vandare > Terenuri constructii de vandare in Murani Trasatura

Teren constructii, Murani 49.000 €

Murani - Vizualizare



0771 776 304
0771 776 304

Vadranu Horia
Evaluator
LUCASIMESTATE

Trimite mesaj

Ascunde anunț | Repetă anunț | Distribuie anunț

Vizualizare

Si tu ti poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta! **Azi ai casti poti economisi!**

Descriere

Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 2650.
Ani 2 fronturi stradale cu druckiere de 4.0.
Se afla la aproximativ 10 m de strada.
Se vinde la pretul de 49.000 euro.
Informații tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.
Pentru mai multe detalii pentru traba sau orice altă informație necesară, vă rugăm să contactați agentul de vânzare.

Notițe

Adaugă

Specificații

Proprietate	Valoare	Unitate
Suprafata teren	2650	m ²
Tip teren	constructii	
Clasificare teren	intravilan	
Front strada	30	m
Nr. fronturi	2	

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strada asfaltata

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejurat

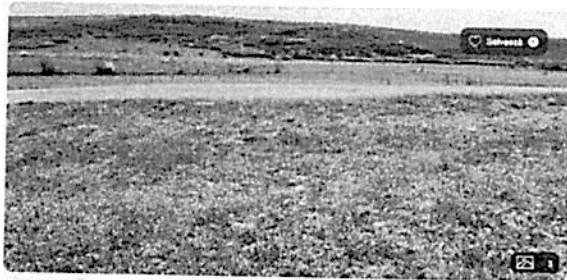
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/bencecu-de-jos/teren-constructii-de-vanzare-X7PS0303O?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro

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

47.440 €

Bencecu de Jos - teren intravilan



0799 943 255

W Agency

Jean Draghia

IMMOBILIAR

Trimite mesaj



Alte imagini

Trimiti comentariu



Descriere

Atentie! In oferta sunt incluse in pretul de vanzare terenul intravilan si constructia de 174 mp, in strada. Terenul este proiectat cu teren in DT.

EXISTE UN LOCAL DE 174 MP LA MADRA DAU DE JOS DE TIMISOARA

Proprietate comunitara

Prezenta oferta este negociabila

Termen de vanzare
peste 90 zile

Notițe

Mapa

Alte imagini

Specificatii

Teren intravilan

Suprafata teren

4744 mp

Tot teren

constructia

Constructia teren

intravilan

Suprafata constructia

174 mp

Latimea drumului

6 m

UTILITATI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONA

Atentie! In oferta sunt incluse

ALTE CARACTERISTICI

Compartimentarea este in DT

Facilitati:

Salon

Scara

DESTINATIE

Imobil

Imobil

Imobil

ALTE DETALII PRET

Facilitati

Compartimentarea

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

publi24.ro

Contul meu

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

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

Vand teren intravilan in pischia

9 Timis, Pischia 9 Vezi pe harta

20 EUR

0722211466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este viabilă?

Adauga fisier

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Visualizari: 4429

Reporteaza



mihai_mihet

Telefon valabil
Verifică anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	900.0 m ²	Accept schimburi	da
Numar fronturi	1	Latime drum acces	6

Descriere

Vand teren intravilan in Pischia. La iesirea spre Mureni. In zona de case. suprafata 900 mp. FS 20 m. Informatii suplimentare la telefon.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0722 221 1466 Arata telefon

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

publi24.ro

Contul meu

Căuta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren de vanzare la pischia timis

Timis, Pischia

15 000 EUR negociabil

0745792215

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adăugați fișier

Contactează vânzătorul

Fără ofertă

Vizualizări: 1213

Răspundeți



Elena Cozma

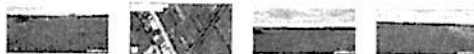
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



2/7



Descriere

De vanzare, teren 1500 m² p. în comuna Pischia, lângă calea ferată, pe dreapta, după moară.
 Preț informativ: 10 euro/m² p. Relaxați de apă potabilă la 150m, perpendicular pe drumul de acces.
 Pentru căi hotărâți se poate negocia puțin. Pentru informații, sunați la telefonul din anunț direct la proprietar.
 Vezi detalii pe www.publi24.ro

0745792215

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

publi24.ro

Contul meu

Salut! Anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



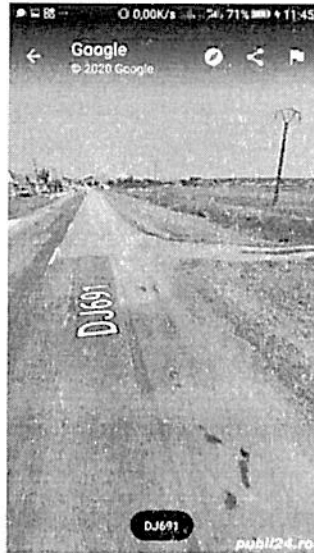
Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

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

12 500 EUR negociabil

0771140113

9 Timiș-Pișchia 9 Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga sfera ?

Contacteaza vânzătorul

Facultate

Visualizam: 3250

Raportare

samsorsorin

Te telefonăm! Vezi toate anunțurile

Trimite

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m ²	Fronti stradale	2
Numar fronturi	2	Alte caracteristici	Acces auto Oportunitati de investitii Parcelabil

Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Pișchia pentru constructie casa, 1500 mp, inscris in CF. Pret 12500 euro.
Vezi detalii pe www.publi24.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

Caută anunțuri

Totul județelor

Totul categoriilor

Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vacanță Teren pentru casa

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

35 000 EUR negociabil

0740293224

9 Timiș, Pischia 9 Vezi pe harta



Bună! Mă interesează oferta
Dă-mi mai multe detalii, te rog!

Adoptă lista ?

Contactează intermediarul

Fă o ofertă

Vezi vizualizări: 463

Repoziționează

Briciu Violei

Vezi toate anunțurile

Trimite anunțul

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului	1500.0 m ²	Frontul strădal	22
Alte detalii pret	Negociabil	Amplasare strazi	Astatare buninat strad .
		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent	Alte caracteristici	Acces auto La scosia O.
		+	

Descriere

Frontul strădal 22m
Facilități canalizare
reșea apă
-stăp de curent situat în teta terenului
situat la 5km distanță de autostradă și 20 km de Timișoara

Terenul intravilan este situat în com.Pischia,jud.Timis, str.Sporiilor

preț negociabil

Vezi detaliu pe www.publi24.ro

