

*p. Nicolae*

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 28.03.2023

privind însușirea documentației de atribuire și aprobarea concesiunii prin licitație publică  
a terenului extravilan înscris în C.F.nr.404192 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.935/28.03.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbateri și aprobare inițiativa cedării folosinței prin concesionare, organizată prin procedura licitației publice, asupra terenului extravilan înscris în C.F.nr.404192 Pișchia;

- raportul de evaluare întocmit de către S.C.Office Evcad S.R.L., nr.Offi 004 din 26.01.2022, înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr.197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii terenului extravilan în suprafață de 58.976 mp., proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia;

- raportul de specialitate nr.936/28.03.2023 întocmit de dl.Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

Ținând cont de avizul obligatoriu nr.2708/PS/03.09.2021(nr.2728/16.09.2021) eliberat de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

În conformitate cu prevederile:

- art.302-art.330 și art.362 alin.1 și alin.3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., nr.Offi 004/26.01.2023, înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr.197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., având categoria de folosință - ape stătătoare, proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A..

Art.2. Se însușeșc studiul de oportunitate, instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, și caietul de sarcini, parte a documentațiilor de atribuire, care vor reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, pe o perioadă de 32 ani, a terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, cu scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întreprindere economică similară, care să respecte condițiile de mediu și/sau alte condiții specifice, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A.. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 14.550,68 lei + TVA/an(valoare de pornire a licitației pentru redevență, pentru întreaga suprafață de 58.976 mp).

Pentru realizarea locației destinată pescuitului sportiv și de agrement sau întreprindere economică similară, concesionarul are obligația obținerii autorizației de construire în primii 2 ani, iar efortul financiar aferent lucrărilor de curățire, decolmatare, excavare, asigurarea sursei de apă și popularea cu pește și/sau întreprindere similară, trebuie realizate în primii 4 ani de concesiune.

Scopul declarant al concesiunii, care va reprezenta obligație imperativă a concesionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, este acela de a valorifica imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, prin investiții de capital, pentru realizarea unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare similară.

Art.4. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, 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 concedentului, contractul de concesiune.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș;
- D-lui Sas Ioan, primarului comunei Pișchia;
- Comisiei de evaluare a ofertelor;
- Cetățenilor, prin afișare și mijloace de comunicare electronice.

Inițiator,  
PRIMAR,  
SAS IOAN



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

**REFERAT DE APROBARE**

nr. 935/28.03.2023

**privind însușirea documentației de atribuire și aprobarea concesiunii prin licitație publică  
a terenului extravilan înscris în C.F.nr.404192 Pișchia**

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 004/26.01.2023, întocmit de către S.C. Office Evcad S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr. 197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilului teren extravilan în suprafața de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, înscris în CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pișchia, domeniul privat;

Tinând cont de faptul că cedarea folosinței prin concesiune, organizată prin procedura licitației publice, ar aduce venituri suplimentare bugetului local al instituției, din valorificarea unor bunuri aflate în patrimoniul Comunei Pișchia, precum și urmarea a investițiilor pe care concesiionarul urmează să le realizeze în vederea atingerii scopului concesiunii,

Având în vedere Avizul nr. 2708/PS/03.09.2021 (nr. 2728/16.09.2021) eliberat de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și probleme Speciale,

Rezultă că inițiativa cedării folosinței prin concesiune, organizată prin procedura licitației publice, este justificată și se recomandă să fie validată prin votul Consiliului Local Pișchia, cu atât mai mult cu cât în prezent acest imobil nu este exploatat și nu aduce valoare adăugată.

În consecință, în temeiul prevederilor : art. 302 – art. 330 și art. 362 alin. 1 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.17 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și 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,

prin prezenta solicit aprobarea unei hotărâri prin care:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., nr.Offi 004/26.01.2023, înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr.197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., având categoria de folosință - ape stătătoare, proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A..

Art.2. Se însușește studiul de oportunitate, instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, și caietul de sarcini, parte a documentațiilor de atribuire, care vor reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, pe o perioadă de 32 ani, a terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, cu scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare economică similară, care să respecte condițiile de mediu și/sau alte condiții specifice, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A.. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 14.550,68 lei + TVA/an (valoare de pornire a licitației pentru redevență, pentru întreaga suprafață de 58.976 mp).

Pentru realizarea locației destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare economică similară, concesiionarul are obligația obținerii autorizației de construire în primii 2 ani, iar efortul financiar aferent lucrărilor de curățire, decolmatare, excavare, asigurarea sursei de apă și popularea cu pește și/sau întrebuințare similară, trebuie realizate în primii 4 ani de concesiune.

Scopul declarat al concesiunii, care va reprezenta obligație imperativă a concesiionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, este acela de a valorifica

imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, prin investiții de capital, pentru realizarea unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare similară.

Art.4. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, 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 concedentului, contractul de concesiune.

Intocmit,  
PRIMAR, ing.SAS IOAN



**RAPORT DE SPECIALITATE**

nr. 936/28.03.2023

privind însușirea documentației de atribuire și aprobarea concesiunii prin licitație publică  
a terenului extravilan înscris în C.F.nr.404192 Pișchia

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 004/26.01.2023, întocmit de către S.C. Office Evcad S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr. 197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilului teren extravilan în suprafața de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, înscris în CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pișchia, domeniul privat;

Urmare a Referatului nr. 935/28.03.2023 al Primarului Comunei Pișchia, d-l Ioan SAS, prin care solicită însușirea documentației de atribuire și aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului extravilan înscris în C.F.nr.404192 Pișchia:

Având în vedere Avizul nr. 2708/PS/03.09.2021 (nr. 2728/16.09.2021) eliberat de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și probleme Speciale,

În temeiul prevederilor : art.302 – art.330 și art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și 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,

Precizez că sunt îndeplinite condițiile de legalitate pentru a fi supus dezbaterii:

Art.1. Insușirea raportului de evaluare întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., nr.Offi 004/26.01.2023, înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr.197/30.01.2023, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., având categoria de folosință - ape stătătoare, proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A..

Art.2. Insușirea studiului de oportunitate, instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurii de licitație, și caietul de sarcini, parte a documentațiilor de atribuire, care vor reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Aprobarea concesiunii prin licitație publică, pe o perioadă de 32 ani, a terenului Hb 1747 situat în extravilanul localității Bencecu de Jos, în suprafață de 58.976 mp., proprietate privată a comunei Pișchia, înscris în C.F.nr.404192 Pișchia, având nr.cad.404192, cu scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare economică similară, care să respecte condițiile de mediu și/sau alte condiții specifice, evaluat la 363.767 lei exclusiv T.V.A., 432.886 lei inclusiv T.V.A.. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 14.550,68 lei + TVA/an (valoare de pornire a licitației pentru redevență, pentru întreaga suprafață de 58.976 mp).

Pentru realizarea locației destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare economică similară, concesionarul are obligația obținerii autorizației de construire în primii 2 ani, iar efortul financiar aferent lucrărilor de curățire, decolmatare, excavare, asigurarea sursei de apă și popularea cu pește și/sau întrebuințare similară, trebuie realizate în primii 4 ani de concesiune.

Scopul declarat al concesiunii, care va reprezenta obligație imperativă a concesionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, este acela de a valorifica imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, prin investiții de capital, pentru realizarea unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement sau întrebuințare similară.

Art.4. Constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, 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. Imputernicirea d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului, contractul de concesiune.

Intocmit,  
Guran Nicolae Lucian,



**Anexa**  
**la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023**  
**privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat**

**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**  
**COMUNA PIȘCHIA**

**STUDIUL DE OPORTUNITATE**  
**privind concesiunea prin licitatie publica a**  
**terenului extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”,**  
**inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747**

**1: Informatii generale privind Concedentul**

Comuna PIȘCHIA

Loc. PIȘCHIA, nr. 261 judetul Timis, cod postal 307325

Tel: (+40) 256-234101, FAX: (+40) 256-234101;

Email *primaria\_pischia@yahoo.com*

In prezent, suprafata care va face obiectul concesiunii nu este exploatata si nu aduce niciun beneficiu. Administrarea privata si dezvoltarea acesteia prin investitii de capital va aduce concedentului venituri din redeventa, care nu sunt substantiale, dar trebuie corelate cu avantajele pe orizontala pe care le confera investitia pentru locuitorii comunei.

**1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII**

**1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiunat**

**\*teren extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat**

**1.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII**

In prezent terenul este acoperit de apa si de vegetatie specifica, namol si deseuri.

Concesiunatul se obliga sa dezvolte bunul concesiunat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement, sau intrebuintare economica similara, care sa respecte conditiile de mediu si/sau alte conditii specifice. Efortul financiar aferent lucrarilor de curatire, decolmatare, excavare, asigurare sursa de apa si populare cu peste si/sau intrebuintare similara, trebuie realizate in primii 4 ani de concesiune (obtinerea autorizatiei de construire in primii 2 ani), sub sanctiunea posibilitatii concedentului de a rezilia contractul.

1

Anexa la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023, privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

### **1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii**

Pentru suprafața care se concesionează, concesionarul are obligația realizării lucrurilor de investiție, astfel încât să se asigure destinația și scopul urmărit al concesiunii, în sensul exploatării prevăzute la art. 1.2. și 1.4.

### **1.4. Scopul**

Scopul contractului de concesiune este acela de a dezvolta bunul concesionat, prin investiții de capital, în scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement, sau întrebuințare similară.

## **2. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA CONCESIUNII SI MOTIVATII DE NATURA ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU**

- 2.1. mentinerea regimului juridic al bunului
- 2.2. exploatarea bunului în scopul în care este concesionat
- 2.3. realizarea investițiilor minime necesare, în termenul stabilit de către concedent (2 ani obținere A.C., 4 ani finalizare investiție)
- 2.4. respectarea legislației în materie, implicit de mediu
- 2.5. asigurarea exploatării în regim de continuitate (activitățile sezoniere sunt asimilate regimului de continuitate)
- 2.6. concedentul are dreptul ca prin împuternicirii săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către concesionar terenul concesionat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.
- 2.7. La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, toate bunurile trec în deplină proprietate a concedentului. Clauza este valabilă în condițiile în care concedentul, la solicitarea concesionarului, nu refuză prelungirea contractului cu până la jumătate din termenul inițial, sau dacă nu se află în culpa contractuală, în schimbul plății unei sume egale cu valoarea contabilă a investiției. Aceasta reprezintă o opțiune, iar în condițiile în care concedentul nu este interesat să păstreze investițiile realizate de către concesionar, acesta din urmă este obligat să predea bunul concesiunii liber de sarcini.

Avantajele exploatării bunului concesionat, prin investiții private, de natură a aduce venituri suplimentare bugetului local, a crea locuri de muncă și a aduce valoare adăugată unui bun care în prezent are productivitate zero, reprezintă argumente solide în vederea inițierii și finalizării demersului propus privind cedarea folosinței pe termen lung, prin concesiune.

## **3. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Durata contractului de concesiune este de 32 de ani, putând fi prelungită cu jumătate din durata inițială, fără a depăși 49 de ani

2

Anexa la Proiectul de hotărâre din data de 28.03.2023, privind însușirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini, în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului înscris în CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat



#### 4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1. Nivelul minim al redevenței este de 14.550,68 lei/ an + TVA, valoare ce s-a calculat având în vedere:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Se are în vedere aspectul că sunt necesare investiții semnificative, pentru realizarea unei investiții sustenabile din punct de vedere economic, singurul avantaj pe care bunul supus concesiunii îl prezintă în momentul de față fiind poziționarea relativ apropiată de zona de intravilan a localității Bencecu de Jos, precum și regimul juridic / categoria de folosință, care se pretează investiției dorite. Tocmai din același motiv, se impune ca durata concesiunii să fie apropiată de durata maximă prevăzută de art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019, pentru ca oferta de concesiune să fie atractivă în scopul unei competiții cât mai vaste la procedura de licitație, dar și pentru a oferi siguranța viitorului adjudecatar.

Din motivele anterior enunțate, redevența minimă se va raporta preponderent la componenta b) – valoare de piață a bunului supus concesiunii, fiind calculată astfel: Valoare de piață imobil, conform Raportului de evaluare nr. 197/30.01.2023 (Ofi 004/26.01.2023), este de: 363.767 lei / 25 ani => 14.550,68 lei + TVA/an (valoare de pornire a licitației pentru redevență, pentru întreaga suprafață de 58.976 mp)

Această valoare va reprezenta pretul de pornire la licitația care se va organiza în vederea atribuirii contractului de concesiune, procedura de ofertare urmând a fi realizată „*in plic in chis*”, fără posibilitate de îmbunătățire (excepție fac exclusiv situațiile în care există două oferte clasate pe locul 1, cu același pret, pentru care departajarea se va realiza prin reofertare/îmbunătățire a ofertei inițiale).

Procedura de licitație se va organiza după trecerea unui interval de cel puțin 20 de zile, calculate de la data îndeplinirii tuturor formelor de publicitate.

Aprobarea procedurii/documentației de atribuire se realizează prin hotărâre a autorității deliberative, adoptată cu majoritate absolută, după obținerea în prealabil a avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind ne/încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

Primar, Ioan SAS



3

Anexa la Proiectul de hotărâre din data de 28.03.2023, privind însușirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini, în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului înscris în CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

Anexa  
la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023  
privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

**CAIET DE SARCINI**  
**privind concesiunea prin licitatie publica a**  
**terenului extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”,**  
**inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747**

**I. Informatii generale privind Concedentul**

Comuna PIȘCHIA  
Loc. PIȘCHIA, nr. 261 judetul Timis, cod postal 307325  
Tel: (+40) 256-234101, FAX: (+40) 256-234101;  
Email *primaria\_pischia@yahoo.com*

**II. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII**

**Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat:**

**\*teren extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat**

**III. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII**

In prezent terenul este acoperit de apa si de vegetatie specifica, namol si deseuri.

Concesionarul se obliga sa dezvolte bunul concesionat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement, sau intrebuintare economica similara, care sa respecte conditiile de mediu si/sau alte conditii specifice. Efortul financiar aferent lucrarilor de curatire, decolmatare, excavare, asigurare sursa de apa si populare cu peste si/sau intrebuintare similara, trebuie realizate in primii 4 ani de concesiune (obtinerea autorizatiei de construire in primii 2 ani), sub sanctiunea posibilitatii concedentului de a rezilia contractul.

**a. Conditii de exploatare a concesiunii**

Pentru suprafata care se concesiuneaza, concesionarul are obligatia realizarii lucrarilor de investitie, astfel incat sa se asigure destinatia si scopul urmarit al concesiunii, in sensul exploatarei prevazute la art. III.

1

Anexa la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023, privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

### **b. Scopul**

Scopul contractului de concesiune este acela de a dezvolta bunul concesionat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement, sau intrebuintare similara.

### **c. Conditii privind exploatarea bunului concesionat**

- mentinerea regimului juridic al bunului, exploatarea bunului in scopul in care este concesionat
- realizarea investitiilor minime necesare, in termenul stabilit de catre concedent (2 ani obtinere A.C., 4 ani finalizare investitie)
- respectarea legislatiei in materie, implicit de mediu
- asigurarea exploatarei in regim de continuitate (activitatile sezoniere sunt asimilate regimului de continuitate)

Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre concesionar terenul concesionat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinatiei stabilite in cadrul licitatiei.

### **d. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, toate bunurile trec in deplina proprietate a concedentului. Clauza este valabila in conditiile in care concedentul, la solicitarea concesionarului, nu refuza prelungirea contractului cu pana la jumatate din termenul initial, sau daca nu se afla in culpa contractuala, in schimbul platii unei sume egale cu valoarea contabila a investitiei. Aceasta reprezinta o optiune, iar in conditiile in care concedentul nu este interesat sa patreze investitiile realizate de catre concesionar, acesta din urma este obligat sa predea bunul concesiunii liber de sarcini.

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea contractului sunt:

a) Bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiunii (terenul in suprafata de 58.976 mp).

b) Bunuri de preluare - sunt considerate constructiile realizate in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni concesionarului in conditiile clauzei III. lit. d) alin. 1.

c) Bunuri proprii - sunt bunurile care, la incetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata concesiunii -utilaje, unelte, etc.

## **IV. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA CONCESIUNII**

2

Anexa la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023, privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

Este interzisa subconcesionarea (concesionarul poate initia asocieri in scopul realizarii obiectivelor de investitie, conditionat de obtinerea prealabila a acordului concedentului).

De asemenea, concedentul ca stabili condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii, dupa caz.

#### **V. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Durata contractului de concesiune/inchiriere este de 32 de ani, cu posibilitatea prelungirii sale cu cel mult 16 ani.

#### **VII. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

**Nivelul minim al redevenței este de 14.550,68 lei/ an + TVA, valoare ce s-a calculat in felul urmator:**

Valoare de piata imobil, conform Raportului de evaluare nr. 197/30.01.2023 (Offi 004/26.01.2023), este de: 363.767 lei / 25 ani => **14.550,68 lei + TVA/an (valoare de pornire a licitatiei pentru redeventa, pentru intreaga suprafata de 58.976 mp)**

#### **VIII. OBLIGATII DE PREVENIRE SI PROTECTIA MEDIULUI SI A PERSOANELOR**

Toate normele de mediu vor fi respectate cu strictete, sub sanctiunea platii de daune-interese si rezilierii contractului. Concesionarul este responsabil fata de concedent si pentru fapta unor terte persoane, in tot ceea ce priveste bunul concesionat.

Nu sunt solicitate garanții de catre concedent, in sa orice prejudiciu cauzat din culpa sau din cauza nerespectarii obligatiilor asumate de catre concesionar, il va indreptati pe concedent sa solicite reparatii proportionale;

Nu sunt condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, in sa concesionarul este pe deplin responsabil de siguranța exploatarii bunului concesionat, de modalitatea in care foloseste și conserva bunul, de protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte, sau orice alte norme legale incidente.

Concedentul asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire.

#### **X. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE**

La licitatie participa orice persoane juridice interesate. Nu este necesar sa detina la momentul ofertarii un obiect de activitate specific investitiei ceruta de contractul de concesionare, in sa adjudecatarul va trebui sa detina capacitatea logistica si juridica sa isi onoreze toate obligatiile contractuale, in termenul asumat contractual.

Documentele de calificare se vor depune in plic, la sediul concedentului si se vor inregistra, in ordinea primirii ofertelor, precizandu-se data si ora.

3 Anexa la Proiectul de hotarare din data de 28.03.2023, privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesionarii prin licitatie publica a imobilului inscris in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

Pe plic se va indica obiectul concesiunii, pentru care este depusa oferta.

**Plicul va trebui sa contina:**

➤ **Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:**

- a) **Dovada inregistrarii ca forma de organizare juridica – copie conforma certificat de inmatriculare;**
- b) **Extras de la ONRC (Oficiul National al Registrului Comertului) - copie conforma**
- c) **Certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de catre Primaria in a carei raza teritoriala isi are sediul social ofertantul din care sa rezulte faptul ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul local, valabil la data depunerii ofertelor, in original sau copie conforma cu originalul;**
- d) **Certificat de atestare fiscala emis de ANAF din care sa rezulte faptul ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul general consolidat - original sau copie conforma;**
- e) **Dovada platii garantiei de participare, care se stabileste in cunatum de 1.456 lei.**

**XI. CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contractul de concesiune inceteaza:

- la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, daca nu se solicita prelungirea cu inca jumatate din perioada initiala;
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar.
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar.

Executarea cu intarziere a obligatiilor de plata conduce la calculul penalitatilor de intarziere conform prevederilor contractuale. Daca pana la sfarsitul anului nu se achita plata redeventei aferenta anului respectiv, contractul se va putea rezilia de plin drept, fara alte formalitati. Cel tarziu la data de 01.10. plata redeventei pentru anul in curs trebuie realizata in totalitate.

Rezilierea va opera pe deplin drept in cazul subconcesionarii.

Concesionarul poate renunta la concesiune din motive obiective, justificate.

**INTOCMIT,**  
**Consilier juridic,**  
**Guran Nicolae Lucian**



**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA, ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE  
PUBLICA IN VEDEREA CONCESIONARII**

prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

Imobil: teren in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat  
Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.  
Desfășurarea procedurii de concesionare:

**A. Procedura licitatiei publice**

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

NU sunt cerinte speciale privind obligativitatea vizitarii amplasamentului, inasa la cererea persoanelor interesate, concedentul poate stabili data si ora la care orice potential ofertant poate fi insotit in vederea realizarii acestui demers. In lipsa unei solicitari exprese din partea persoanelor interesate, concesionarul / ofertantii nu vor putea invoca motive care au legatura cu situatia real existenta a bunului supus concesionarii.

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

Concedentul 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.

Concedentul 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.

Concedentul 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 concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, acesta din urmă are 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.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea acelorasi reguli procedurale.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

1. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul “intrari-iesiri”, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data și ora fixate pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.
2. Ședința de deschidere a plicurilor este publică, în sensul în care vor putea participa și ofertantii prin intermediul persoanei împuternicite în acest sens.
3. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de eligibilitate, cerute în “Caietul de sarcini”, urmând a consemna în cuprinsul procesului-verbal rezultatul deschiderii plicurilor respective.

La aceasta etapa, publica, se consemneaza continutul ofertelor, datele sunt insusite de catre membrii comisiei si de catre reprezentantii ofertantilor, iar deliberarea se realizeaza ulterior de catre comisie.

4. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

5. In cazul in care nu exista cel putin două oferte eligibile, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea continuarii procedurii, care va fi anulata, urmand a se stabili o noua procedura viitoare.

6. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei anuale ofertat.

7. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii sau anularii procedurii.

8. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare competitiva, astfel:

- ofertantii ale caror oferte au fost clasate pe primul loc (la egalitate de punctaj, avand un pret al redeventei anuale egal), sunt invitati sa reoferteze in plic inchis, in sensul imbunatatirii ofertei initiale (cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala); procedura se poate repeta pana la momentul existentei unei departajari.

\* prin sintagma „cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala” se intelege orice oferta de pret, mai mare cu cel putin 5% fata de oferta initiala;

\* ofertantul care nu isi imbunatateste oferta ramane cu valoarea ofertata in cadrul procedurii;

\* procedura este valabil desfasurata daca exista minimum o oferta imbunatatita, in cadrul sesiunii de reofertare competitiva; in cazul in care niciunul dintre ofertanti nu isi imbunatateste oferta prin reofertare, li se va solicita o singura data (in plus) sa realizeze acest demers, sub sanctiunea anularii procedurii.

\* Autoritatea va comunica ofertantilor clasati pe primul loc data limita pana la care se vor putea primi ofertele cu valoarea imbunatatita a redeventei anuale, asigurand minim 3 zile calendaristice intre data informarii candidatilor si data limita de primire a ofertelor.

9. In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

10. In baza procesului – verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de 3 zile lucrătoare, un Raport.

11. Concedentul, in termen de 3 zile lucrătoare de la data intocmirii Raportului, informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale căror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

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

## **B. Garantii**

1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la Autoritate garantia de participare. Garantia de participare se stabileste la nivelul contravalorii a 10% din valoarea redeventei minime anuale exclusiv TVA.

GARANTIA DE PARTICIPARE SE PLATESTE ANTICIPAT, dovada platii urmand a fi analizata prioritar.

2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator in urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia (valabilitatea minimă a ofertei fiind de 90 de zile).
- b.) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
- c) în orice altă situație în care ofertantul, prin faptă sau omisiune sa culpabilă, creează un prejudiciu autorității.

4. Garanția de participare se poate constitui :

- în numerar la casieria Primăriei/Autorității;
- cu ordin de plată, sau prin scrisoare de garanție bancară sau o poliță de asigurare care asigură concedentului dreptul de a executa garanția la simplă solicitare, fără nicio obligație de a proba suplimentar.

#### C. Reguli privind ofertarea

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și cu respectarea prezentelor reguli.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante conform adresei precizate în anunțul de licitație, într-un plic sigilat, care se înregistrează de autoritatea contractantă, precizându-se data și ora.

(4) Pe plic se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă (minim 90 de zile).

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul 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.

Nerespectarea prevederilor alin. anterior se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

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 atribuire.

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 II-lea inclusiv cu ofertantul, reprezentant legal persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.



Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Orice persoana care probează o vătămare din cauza unui act al concedentului, în legătură cu procedura de licitație în vederea atribuirii contractului de concesiune, se poate adresa instanței de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Timiș, în termen de cel mult 5 zile de la data producerii acestei vătămări.

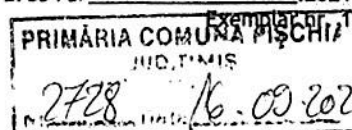
Întocmit,  
Consilier juridic,  
Guran Nicolae-Lucian





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 2708 PS/ 03.09.2021 Nesecret



PRIMARULUI COMUNEI PIȘCHIA, JUDEȚUL TIMIȘ

Domnul Ioan SAS

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 2355 din 04.08.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 58.976 mp.*”, situat în sat Bencecu de Jos, comuna Pișchia, județul Timiș, identificat la poziția 11 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 41/27.07.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Pișchia, județul Timiș și înscris în Cartea funciară nr. 404192 a comunei Pișchia, având numărul cadastral 404192, al imobilului situat în comuna Pișchia, județul Timiș,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

  
George A. ECSEI



# SC Office Evcad SRL

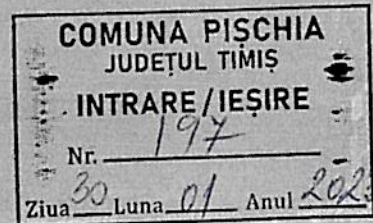
Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

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

Tel. Mobil: 0722.151.088, tel birou 0786.114.878 email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro). Site: <https://e-valoarea.ro/>

## Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 004/26.01.2023



# RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CONCESIONARII

**Bunuri subiect – Teren extravilan UATC Pischia**  
*UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș*

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

## Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA
Scopul evaluării:	Concesionare
Data evaluării:	26.01.2023
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Loc. Bencecu de Jos, Hb 1747, Jud. Timiș
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând în teren în extravilanul localității Pischia
Utilizare actuală / ocupată de:	Ape stătătoare

Localizarea proprietății în cadrul localității:



Caracteristici localizare: extravilan

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9016 lei

Valoare totală estimată propusă pentru bunurile subiect este de:

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Suprafața (mp)	Valoare de piață estimată propusă
Apa stătătoare	Bencecu de Jos	404192	58.976	74.214 euro 363.767 lei

Evaluator  
SC Office Evcad SRL  
Igneă Mihaela Alina



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII .....	2
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>5</b>
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	5
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	5
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII .....	5
1.5. MONEDA EVALUĂRII .....	5
1.6. SCOPUL EVALUĂRII .....	5
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) .....	6
1.8. DATA EVALUĂRII .....	6
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	6
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA .....	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	8
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 .....	8
<b>2. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA .....	9
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	9
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE .....	9
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU .....	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR .....	10
.....	10
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>10</b>
<b>4. EVALUARE .....</b>	<b>11</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA .....	11
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>12</b>
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR .....	12
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ .....	13
<b>6. ANEXE .....</b>	<b>14</b>
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII .....	14
6.2. OFERTE COMPARABILE .....	17
6.3. FISE DE CALCUL .....	20



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023  
 Cod de înregistrare fiscală 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

Cliet: UAT COMUNA PISCHIA  
 Adresa: Loc. Pischia, Str. Principala, Nr.261, Jud. Timis  
 Reprezentat prin: Ioan Sas  
 Date de contact:  
 Telefon / Fax: 0256.234.101  
 Telefon Mobil:  
 Email: [primaria@comunapischia.ro](mailto: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: Teren in extravilan  
 Clădiri și construcții : Nu e cazul  
 Alte componente ale proprietății : Nu e cazul  
 Dreptul de proprietate document de proprietate: UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat

Nr. Crt.	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF
1	Apa stătătoare	Bencecu de Jos	404192	58.976	Nu sunt

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

### 1.5. Moneda evaluării

Având în vedere ca majoritatea tranzacțiilor și ofertelor existente până la data prezentului sunt efectuate în moneda de referință Euro (€) și valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în euro (€) dar exprimate în 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 considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este ceruta valoarea de piață în vederea concesiunii. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea de piață în vederea concesiunii.

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 în cunoștința de cauză și 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

- o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

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

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o 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 104 – Tipuri ale valorii. Tipuri ale valorii al SEV ANEVAR 2022 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Aceste " Tipuri ale valorii" 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 26.01.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9016 lei.

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

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat proprietățile în baza acestora și a informațiilor furnizate de acesta.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietățile evaluate (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietăților).

Identificarea activelor a fost realizată împreună cu reprezentantul clientului/propietarului și la indicația acestuia, nu au fost furnizate documente pentru identificarea tuturor obiectivelor, acestea fiind prezentate în starea tehnică conform informațiilor transmise de către reprezentantul clientului/propietarului.

Nu am avut la dispoziție documentele privind modul de dobândire și pentru proprietățile analizate, se presupune ca dreptul de proprietate este valabil conform documentelor prezentate.



Nu am avut la dispoziție certificate de urbanism pentru terenurile din patrimoniul clientului și nu au fost puse la dispoziție toate extrasele de carte funciara, informațiile pentru estimarea valorilor au fost preluate din documentele și datele puse la dispoziție de către beneficiar.

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

Nu am realizat o analiză structurală a proprietăților, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.

#### **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 și / 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 că toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma că 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 bunurilor subiect, acestea constând în teren în intravilan conform CF-uri 408998;
- Se prezuma că extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma că informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma că 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 piața.
- Valoarea clădirilor este estimată la data evaluării pentru stadiul suprafețelor aferente conform suprafețelor așa cum reies din documentația pusă la dispoziție.
- Valoarea cotei de teren din parcela aferentă pe care este edificată clădirea subiect, nu este exprimată distinct aceasta nefiind estimată, nefăcând obiectul prezentei evaluări;
- Se presupune că 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 clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe 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 clădirii;
- 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 că 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 in forma scrisa, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR in vigoare la data elaborării prezentului. In acest tip de format este prezentata atât in mod sintetic cat si in mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute in vedere in stabilirea valorii si anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

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

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare și sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanța relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar si de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor fiind responsabilitatea acestora.
- In conformitate cu uzanțele din Romania, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, in care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât in 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 menționati la pct. 2.2. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.*

### 1.14. Faptul că evaluarea se va realiza in 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 reglementata in baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, in vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, in 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 in totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate si omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate in totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizica si morala (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate in cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate in mod parțial fiind informații colectate de evaluator in mod vizual in prezenta reprezentantului beneficiarului in cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

## 2. PREZENTAREA DATELOR

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

Nr. Crt.	Imobil	Adresa proprietate	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Drept de proprietate	Localizare	Sarcini identificate CF
1	Teren extravilan	Bencecu de Jos	404192	apa stătătoare	58976	COMUNA PISCHIA - IN ADMINISTRARE CONSILIULUI LOCAL, domeniu privat	Proprietatea este situata in extravilanul Bencecu de Jos	fara

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 km<sup>2</sup>, 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.

Proprietățile evaluate sunt situate în intravilanul UAT Comuna Pischia în localitatea Bencecu de Jos.

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



## 2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Nr. Crt.	Imobil	Adresa proprietate	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Drept de proprietate	Localizare	Sarcini identificate CF
1	Teren extravilan	Bencecu de Jos	404192	apa stătătoare	58976	COMUNA PISCHIA - IN ADMINISTRARE CONSILIULUI LOCAL, domeniu privat	Proprietatea este situata in extravilanul Bencecu de Jos	fara

## 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, in evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analiza pieței posibilitilor comparatori respectiv vânzători dar si piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor in evaluare are doua părți 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 teren in intravilanul localității** specifica zonelor din intravilanul localității Pischia.

### Descrierea pieței

Având in vedere tipul proprietății dar si caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat ca **pieța 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 ofertate. 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 și comparabile de tip teren cu valori în funcție de localizare deschidere și suprafața disponibilă, caracteristici și limitările zonei dar și funcțiuni și utilizări disponibile.

#### Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie (amenajare facilă) imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate.

## 4. EVALUARE

### 4.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplică cele 4 teste:

- permisibilă legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. Este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

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

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

Cea mai bună utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zonă rezidențială cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii, este aceea de proprietăți cu altă destinație de tip clădiri rezidențiale.

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

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

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma că cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că 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 evaluată în 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 acestora.

**Tehnicile de evaluare a terenurilor sunt:**

- **Comparatia vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnică 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

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 aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

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

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

Etapele 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	Suprafața (mp)	Drept de proprietate	Valoare estimată euro / ha	Abordarea prin piață
Apa statatoare	Bencecu de Jos	404192	58.976	Comuna Pischia	12.600 €	74.214 €

## 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 de piață, pentru proprietatea subiect constând în teren în intravilanul Localității Pischia, este de:

Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Suprafața (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață estimată propusă
Apa statatoare	Bencecu de Jos	404192	58.976	Comuna Pischia	363.767 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  
Igneia 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 Timisoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404192 Pischia

Nr. cerere	7950
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100124876637



## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	404192	58.976	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73158 / 18/05/2011		
Act Administrativ nr. Ord. Prefect nr 243, din 05/04/2003 emis de Prefectura Judetului Timis;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE-intabulare conf Lg 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PISCHIA, -proprietate privata	A1

## C. Partea III. SARCINI .

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



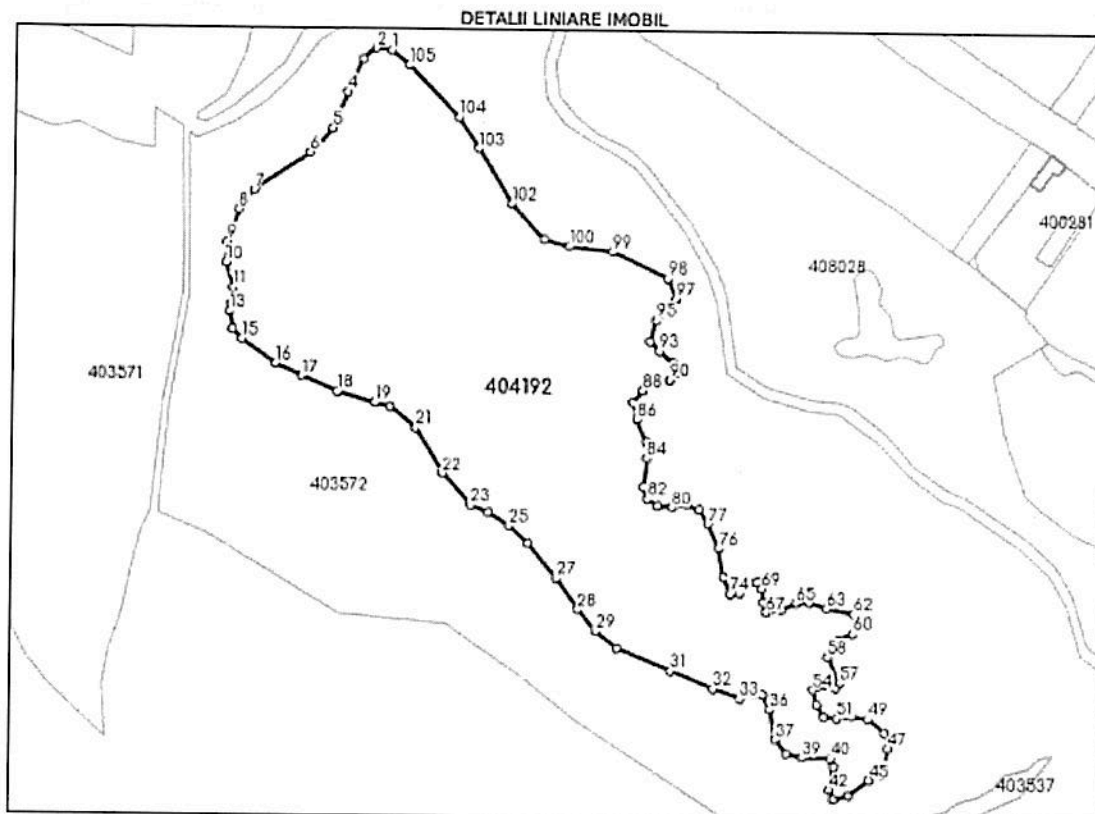
Carte Funciară Nr. 404192 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404192	58.976	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape statatoare	NU	58.976	-	-	-	Hb 1747 extravilan Bencecu de Jos

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.558	2	3	10.162	3	4	22.124
4	5	23.504	5	6	19.95	6	7	40.741
7	8	14.933	8	9	20.534	9	10	12.513
10	11	15.624	11	12	9.679	12	13	4.767
13	14	10.488	14	15	8.124	15	16	25.144
16	17	17.591	17	18	23.569	18	19	23.782
19	20	9.471	20	21	20.084	21	22	31.65

## Carte Funciară Nr. 404192 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	25.811	23	24	11.644	24	25	14.644
25	26	15.979	26	27	26.947	27	28	22.786
28	29	16.724	29	30	16.244	30	31	35.474
31	32	27.926	32	33	17.419	33	34	9.636
34	35	4.915	35	36	9.835	36	37	18.449
37	38	10.799	38	39	10.125	39	40	17.142
40	41	5.284	41	42	14.011	42	43	6.438
43	44	9.128	44	45	15.595	45	46	8.435
46	47	16.608	47	48	9.481	48	49	13.331
49	50	9.787	50	51	8.959	51	52	7.893
52	53	8.676	53	54	9.051	54	55	2.564
55	56	11.287	56	57	3.57	57	58	17.483
58	59	11.952	59	60	9.451	60	61	6.755
61	62	7.111	62	63	16.795	63	64	11.35
64	65	8.047	65	66	9.812	66	67	9.091
67	68	6.521	68	69	8.282	69	70	4.91
70	71	4.563	71	72	4.107	72	73	5.079
73	74	5.97	74	75	11.12	75	76	17.467
76	77	16.401	77	78	9.696	78	79	8.604
79	80	8.64	80	81	8.873	81	82	7.785
82	83	7.559	83	84	17.422	84	85	9.973
85	86	14.732	86	87	10.33	87	88	9.337
88	89	7.711	89	90	9.958	90	91	5.492
91	92	6.079	92	93	11.103	93	94	7.956
94	95	13.069	95	96	7.648	96	97	10.418
97	98	13.129	98	99	37.199	99	100	26.055
100	101	15.684	101	102	29.134	102	103	39.006
103	104	22.15	104	105	43.581	105	1	13.971

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stăng 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.4088505/16-01-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
16-01-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
MARIA-DANIELA ANCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

## 6.2. Oferte comparabile

Nr. C	Tip proprietate	Localitate / zona de amplasari	Categorie teren	Suprafata (ha)	Pret de oferta	Pret de oferta unitar	Alte mentiuni
Terenuri agricole							
1	Teren extravilan	Pischia	Arabil	5,00	136.078 €	27.215,60 €	<a href="http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=4431">http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=4431</a>
2	Teren extravilan	Pischia	Pasune	1,15	5.700 €	4.956,52 €	<a href="http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=3682">http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=3682</a>
3	Teren extravilan	Pischia	Pasune	1,26	6.245 €	4.956,35 €	<a href="http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=3681">http://www.extravilanaagricol.ro/9080/timis/publicSearchDetail.do?IdOfertaVanzare=3681</a>
4	Teren extravilan	Pischia	Arabil	1,87	18.700 €	10.000,00 €	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/propietar-vand-teren-extravilan-in-suprafata-de-1-87-ha-in-muran/ign607987470841483050436h49i.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/propietar-vand-teren-extravilan-in-suprafata-de-1-87-ha-in-muran/ign607987470841483050436h49i.html</a>
5	Teren extravilan	Pischia	Arabil	9,00	285.000 €	31.666,67 €	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/alte-propratatii/anunt/balta-pentru-pescuit-si-agrement/568068g5d1796x0h5g1h210536jcf.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/alte-propratatii/anunt/balta-pentru-pescuit-si-agrement/568068g5d1796x0h5g1h210536jcf.html</a>
Analiza ofertelor					Min	4.956 €	
					Max	31.667 €	
					Medie	15.759 €	
					Mediana	10.000 €	

Teren extravilan arabil - Pischia						
Elemente de comparatie:	Proprietatea Subiect	Comparabile				
		1	2	3	4	5
SUPRAFATA	5,89 ha	5,00 ha	1,15 ha	1,26 ha	1,87 ha	9,00 ha
TIPUL COMPARABILEI	Tranzactie/oferta	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	26.01.2023	26.01.2023	26.01.2023	26.01.2023	26.01.2023
LOCALIZARE	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
SUPRAFATA (ha)	1 ha o parcela	5,00	1,15	1,26	1,87	9,00
DESTINATIA (categoria terenului)	Arabil	arabil	pasune	pasune	arabil	arabil
AMENAJARI	drumuri de exploatare in zona	drumuri de exploatare	drumuri de exploatare	drumuri de exploatare	drumuri de exploatare	drumuri de exploatare
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / inclinatie medii	similara	similara	similara	similara	similara
UTILITATI DISPONIBILE (irigatii, etc)	canale vechi	canale vechi	canale vechi	canale vechi	canale vechi	canale vechi
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	similar	similar

## Comparabila 1

Detalii oferta 4642 / 19.04.2022

**Vanzator(0)**

Nume si prenume / Denumire PJ  
HEGIES ROZA  
GHROCEAN NUTA

Telefon:  
E-mail:

---

**Date privind terenul**

Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA  
Suprafata : 5,0000 Ha  
Nr Cadastral : A459/1/3  
Nr Carte Funciara : 407000  
Nr Tarta / Lot : -  
Nr Parcela : -  
Categorica de folosinta : ARABIL  
Pret/Suprafata : 667000,00 Lei  
Conditii de Vanzare :

---

**Lista Preemptori**

Nume si prenume / Denumire PJ : SC PONT AGRINVEST SRL  
Rang : 2 - ARENDAS  
Nr si data oferta de cumparare : /  
Pret oferit : 0,0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS  
Rang : 7 - STATUL ROMAN  
Nr si data oferta de cumparare : /  
Pret oferit : 0,0 Lei

TOTAL : 2 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

---

**Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

---

**Rezolutia procedura**

## Comparabila 2

Detalii oferta 4610 / 08.02.2022

<b>Vanzator(i)</b>
Nume si prenume / Denumire PJ SUNGIU CRISTINA
Telefon: E-mail:
<b>Date privind terenul</b>
Comuna/Orasul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 1.1500 Ha Nr Cadastral : 404048 Nr Carte Funciara : 404048 Nr Tarla / Lot : - Nr Parcela : 2185/4 Categoria de folosinta : PASUNI Pret/Suprafata : 28214.00 Lei Conditii de Vanzare :
<b>Lista Preemptori</b>
Nume si prenume / Denumire PJ : SC ORACLE ENGINEERING SRL Rang : 2 - ARENDAS Nr si data oferta de cumparare : 4610 / 12.04.2022 Pret oferit : 28214.0 Lei
Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS Rang : 7 - STATUL ROMAN Nr si data oferta de cumparare : / Pret oferit : 0.0 Lei
TOTAL : 2 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei
<b>Lista Potentiali Cumparatori</b>
TOTAL : 0 potentiali cumparatori
<b>Rezolutie procedura</b>
AVIZ FINAL POZITIV - nr 607 / 29.04.2022

Sursa <http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=3682>

## Comparabila 3

Detalii oferta 4609 / 08.02.2022

<b>Vanzator(i)</b>
Nume si prenume / Denumire PJ SUNGIU CRISTINA
Telefon: E-mail:
<b>Date privind terenul</b>
Comuna/Orasul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 1.2600 Ha Nr Cadastral : 402745 Nr Carte Funciara : 402745 Nr Tarla / Lot : - Nr Parcela : 2185/5 Categoria de folosinta : PASUNI Pret/Suprafata : 30913.00 Lei Conditii de Vanzare :
<b>Lista Preemptori</b>
Nume si prenume / Denumire PJ : SC ORACLE ENGINEERING SRL Rang : 2 - ARENDAS Nr si data oferta de cumparare : 4609 / 12.04.2022 Pret oferit : 30913.0 Lei
Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS Rang : 7 - STATUL ROMAN Nr si data oferta de cumparare : / Pret oferit : 0.0 Lei
TOTAL : 2 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei
<b>Lista Potentiali Cumparatori</b>
TOTAL : 0 potentiali cumparatori
<b>Rezolutie procedura</b>
AVIZ FINAL POZITIV - nr 606 / 29.04.2022

## Comparabila 4

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

**Proprietar, vand teren extravilan in suprafata de 1.87 ha in Murani**

9 Timis, Ficschia Vezi pe harta

**18 700 EUR**

Publicat pe 17.01.2025 la 12:47

Intereseaza anuntul pe mail gratis



1 / 5



#### Descriere

Proprietar, vand teren extravilan situat pe raza comunei Ficschia in suprafata de 1,87 ha. Terenul este intabulat, este extras CF. Numerele topografice sunt: 260/177 in suprafata de 1,37ha; 237/05 in suprafata de 0,5 ha. Pret: 10000 euro/ha. Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0744534818

0744534818

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga fisier...

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 548

Raporteză



**Cecilia Plugariu**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/terenextravilan/anunt/proprietar-vand-teren-extravilan-in-suprafata-de-1-87-ha-in-murani/igh60f79874d7d8414830i504i36h49i.html>

## Comparabila 5

**Baltă pentru pescuit si agrement**

9 Timis, Timsoara

**285 000 EUR**

Publicat pe 23.01.2025 la 10:16

Intereseaza anuntul pe mail gratis



1 / 5



#### Descriere

De vânzare baltă amenajată pentru pescuit cu un lacuz de apă în suprafață de 2000 mp, cu apă foarte curată. Suprafața totală a terenului este de 12500 mp, amenajat și pregătit cu locuri pentru pescari. Pretul solicitat este de 285000 Euro. Telefon 0745120783. Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0745120783

0745120783

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga fisier...

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 44

Raporteză



**AGENTIE**

**IMOBILIARA**

online

☎ Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/alte-propietati/anunt/balta-pentru->

### 6.3. Fise de calcul

#### Evaluarea terenului

Teren extravilan arabil - Pischia				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [ha]	5.89 ha	1.15 ha	1.26 ha	1.87 ha
PREȚ VÂNZARE EUR		5,700 €	6,245 €	18,700 €
Prețul de Vânzare (EUR / ha) - criteriul de comparatie		4,957 €/ha	6,245 €/ha	10,000 €/ha
A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii				
a	TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)	Tranzactie	Tranzactie	oferta
	Marja de negociere din piata specifica (%)	0%	0%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei (€/ha)	€ 0	€ 0	-€ 1,000
	Preț ajustat (€/ha)	4,957	6,245	9,000
	Explicatii ajustari	Au fost ajustate proprietatile Nr 4 si Nr 5 in vederea realizarii tranzactiei fata de pretul de oferta; marja de negociere considerata este de 10%, conform informatiilor colectate de la participantii la piata;		
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
	Ajustare (%)	0	0	0
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietatile comparabile.		
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari.		
d	CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de		
e	CONDITII DE VANZARE	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de		
f	CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	1/26/2023	1/26/2023
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietatilor		
B. Elementele de baza ale proprietatii				
	LOCALIZARE	Pischia	Pischia	Pischia
	localizare in comparatie cu propr. subiect	-	-	-
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0
	Preț ajustat (€/ha)	€ 4,957	€ 6,245	€ 9,000
	Explicatii ajustari	Comparabilele 1, 3 si 4 au fost ajustate negativ, datorita amplasarii in zona mai buna fata de subiect		
C. Caracteristici fizice				
a	Suprafata (ha)	5.89	1.15	1.26
	Ajustare (%)		9.56%	7.41%
	Ajustare (€/ha)		€ 474	€ 463
	Explicatii ajustari		Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de suprafata terenurilor, pretul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafete mari si viceversa.	
b	Destinaba (utilizarea terenului)	Balta	pasune	arabil
	Ajustare (%)		75%	25%
	Ajustare (€/ha)		€ 3,717	€ 4,684
	Explicatii ajustari		€ 2,250	
c	Amenajari exteriore (strazi, trotuare)	drumul de exploatare in zona	drumul de exploatare	drumul de exploatare
	Ajustare (%)		0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari.	
d	Topografie / Relief	plan / inclinatii medii	similara	similara
	Ajustare (%)		0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari.	
e	UTILITATI DISPONIBILE (ingabi, etc)	canale vechi	canale vechi	canale vechi
	cuantum Ajustare (%)		0%	0%
	cuantum Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.	
f	Forma in plan si deschiderea	regulata	similar	similar
	Ajustare (%)		10%	10%
	Ajustare (€/ha)		€ 496	€ 625
	Explicatii ajustari		€ 900	
	Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		95%	92%
	Total ajustari - Caracteristici fizice (€/ha)		€ 4,687	€ 5,771
	Preț ajustat (Eur/ha)		9,600 €/ha	12,000 €/ha
	Alte cheltuieli cu utilizarea terenului	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost realizate ajustari.	
	Preț ajustat (Eur/ha)		9,600 €/ha	12,000 €/ha
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 4,687	€ 5,771
		(procentual)	94.56%	92.41%
			9,600 €/ha	12,000 €/ha
			12,000 €/ha	12,600 €/ha