

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din data de 23.05.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia,
în suprafață de 2.302 mp, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.1602/23.05.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pășune”, în suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate(neînscrise) în C.Fnr.408831, conform Certificatului de urbanism nr. 36/04.05.2023, parcela fiind traversată de o line electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi;

- raportul de evaluare nr.Offi97/11.05.2023/nr.1564/19.05.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării;

- raportul de specialitate nr.1603/23.05.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi97/11.05.2023/nr.1564/19.05.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pășune”, în suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate(neînscrise) în cartea funciară, conform Certificatului de urbanism nr.36/04.05.2023, parcela fiind traversată de o line electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adică 148.262,10 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pășune”, în suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate(neînscrise) în cartea funciară, conform Certificatului de urbanism nr. 36/04.05.2023, parcela fiind traversată de o line electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adică 148.262,10 lei inclusiv TVA.

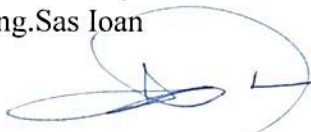
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș;
- Primarului comunei Pișchia;
- Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;
- Comisiei de licitație și evaluare;
- Cetățenilor, prin afișare și mijloace de comunicare electronice.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ing.Sas Ioan



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

REFERAT DE APROBARE
nr. 1602 din 23.05.2023

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in localitatea Pischia, in suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1564/19.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp,

Tinand cont de faptul ca imobilul a facut obiectul procedurii de licitatie desfasurata la data de 30.03.2023, anulata din lipsa numarului minim de oferte conforme, iar valoarea de piata reprezentand pretul de pornire a fost actualizata luandu-se in considerare si aspectul initial omis, anume ca terenul este grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi,

Urmarind posibilitatea valorificarii economice a acestui bun, prin licitatie publica in vederea vanzarii, cu efecte pozitive, in sensul in care bunul poate fi exploatat economic de catre noul dobanditor, iar sumele obtinute din valorificarea acestuia vor intra in bugetul local al Comunei Pischia in vederea sustinerii altor proiecte de investitie de interes public local,

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

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

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

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1564/19.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in cartea funciara, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adica adica 148.262,10 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in cartea funciara, conform Certificatului de

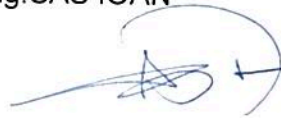
Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adica adica 148.262,10 lei inclusiv TVA.

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

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

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

Intocmit,
PRIMAR, ing.SAS IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE

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

- Proiectul de Hotarare din data de 23.05.2023;
- Referatul de aprobare cu nr. 1602/23.15.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia in suprafata de 2.302 mp, categoria de folosinta pasune, vis a vis de puz rezidential teren fotbal Pischia.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in inventarul domeniului privat cu o valoare contabila de 204.100 lei.

Inspector asistent cu atributii contabile,

MINEA BIANCA



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia, categoria de folosinta "pasune", proprietatea privata a Comunei Pischia

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

Terenul este inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 2302 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, este liber de construcții (in afara utilitatilor comune bransate);

Terenul are sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela este traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.

Primarul Comunei Pischia propune vanzarea bunului prin procedura licitatiei publice, in scopul cresterilor veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piata, reprezentand pretul de pornire al licitatiei, fiind stabilita prin intocmirea unui Raport de evaluare de catre un evaluator ANEVAR (Office Evcad SRL) – nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1564/19.05.2023.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, implicit garanția de participare (care reprezinta 10% din pretul de pornire al licitatiei);

b) a depus oferta si/sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local (persoanele fizice vor face dovada lipsei datoriilor exigibile catre bugetul local unde domiciliaza);

Efectele valorificării imobilului prin licitație publică:

- Redarea eficienței economice a bunului vândut, în urma valorificării prin exploatare de către noul proprietar (se are în vedere potențialul acestuia pentru valorificare din punct de vedere economic);
- Atragerea de investiții private și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă în măsura în care acesta va deservi o activitate economică;
- Suplimentarea disponibilităților financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, urmare a pretului încasat din vânzarea bunului mobil.

Prezentul Studiu va fi supus aprobării Consiliului Local Pischia, împreună cu Raportul de evaluare, Caietul de sarcini și Regulamentul de desfășurare a procedurii de licitație.

INTOCMIT

- Primar, Ioan SAS -



la Proiectul de hotarare din data de 23.05.2023

CAIET DE SARCINI

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2302 mp, inregistrat in CF 408831 Pischia, categoria de folosinta „pasune”, proprietatea privata a Comunei Pischia

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

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut:

Terenul este inregistrat in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 2302 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, este liber de constructii (in afara utilitatilor comune bransate);

Terenul are sarcini neoperat (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela este traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inregistrat in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat in fapt de sarcini neoperat (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, implicit garanția de participare (care reprezintă 10% din prețul de pornire al licitației);

b) a depus oferta și/sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local (persoanele fizice vor face dovada lipsei datoriilor exigibile numai către bugetul local unde domiciliaza);

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (cerința valabilă pentru persoane juridice)

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

CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta de pret se depune în plic închis, sigilat, până la data și ora stabilite în anunțul privind organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică.

Participantul la procedura (oferantul) trebuie să depună următoarele documente:

- Dovada plății **garanției de participare la licitație** (în cuantum de 10% din prețul de pornire exclusiv TVA, adică **12.459,00 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoană fizică) sau **Certificat de înmatriculare și extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Direcția impozite și taxe a Primăriei de domiciliu a oferantului, persoană fizică sau juridică), precum și certificat fiscal de la Direcția Generală a Finanțelor Publice în circumscripția careia oferantul persoană juridică își are sediul)**
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decât valoarea minimă stabilită prin Raport de evaluare și însoțită prin Hotărârea Consiliului Local Pischia, adică minimum **124.590,00 lei + TVA, adică 148.262,10 lei inclusiv TVA**)

GARANȚIA DE PARTICIPARE și PREȚUL DE PORNIRE

ART. 4. Înscirerea la procedura este condiționată de plata unei garanții de participare în cuantum de 10% din valoarea estimată a bunului supus vânzării, adică 12.459,00 lei.

Valoarea minima ofertata pentru cumpararea bunului este de 124.590,00 lei + TVA, adica 148.262,10 lei inclusiv TVA.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 124.590,00 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1564/19.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 LICITATIA

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita si de a obține documentația de atribuire, autoritatea avand obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricarei persoane interesate. Regula este de a publica intreaga documentatie in format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau in format fizic (situatie in care solicitantul trebuie sa plateasca premergator suma de 100 lei).

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

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet si fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Solicitarile de clarificari se inregistreaza la registratura Comunei Pischia sau pot fi comunicate si prin e-mail la adresa: primaria_pischia@yahoo.com.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea raspunsului, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Daca in urma raspunsului la solicitarile de clarificari se modifica documentatia de atribuire si implicit conditiile esentiale de participare la procedura de licitatie, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit in mod rezonabil.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local

Pischia. In caz contrar, procedura se anuleaza, urmand a fi reluata la o data ulterioara.

Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

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

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

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

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

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -



**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,
ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA**
vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o
suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia, categoria de folosinta "pasune",
proprietatea privata a Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, forma parcelei - regulata, GREVAT de sarcini neoperante (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent într-un cotidian de circulație regionala, 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, vanzatorul 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, ofertantii nu vor putea invoca motive care au legatura cu situatia real existenta a bunului supus vanzarii.

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

Proprietarul 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.

Vanzatorul 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; răspunsul la orice clarificare se comunica in principiu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, aceasta 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, autoritatea este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

SECȚIUNEA a 4-a

Reguli privind anunțul de licitație

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

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

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

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

SECȚIUNEA a-5-a

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

ART. 11 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, menționate în anunțurile publicitare. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Autoritatea urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

SECTIUNEA a 6-a

Comisia de evaluare si licitatie

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

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

(3) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanti ai aparatului de specialitate al Primarului, optional si din reprezentanți ai Consiliului local, numiți în acest scop.

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

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

(2) Comisia poate functiona numai in prezenta tuturor membrilor.

ART. 16 (1) Membrii comisiei de evaluare, precum si supleantii trebuie să respecte regulile privind evitarea conflictului de interese, astfel: pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese si/sau manifestarea concurenței neloiale, persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitatie. De asemenea, nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

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

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

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

(2) În caz de conflict de interese, presedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducatorul autoritatii despre existenta stării de incompatibilitate si va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanti.

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

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza ofertelor pe baza datelor, informațiilor si documentelor cuprinse în plic; într-o prima etapa, la care pot participa si ofertantii, se mentioneaza/evidentiaza scris toate documentele cuprinse in oferta, urmand ca procesul-verbal intocmit sa fie insusit cu sau fara obiectii de catre toate persoanele prezente.

b) intocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, in deliberare, fara prezenta ofertantilor, ulterior epuizarii primei etape;

c) evaluarea ofertelor admisibile si/sau conforme;

d) intocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/castigatorului.

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

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

CAP. III DESEMNAREA CASTIGATORULUI

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

Art. 22. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie după împlinirea termenului de contestație, calculat de la data adoptării și comunicării unei hotărâri privind rezultatul procedurii. În măsura în care este suficient procesul verbal de adjudecare pentru transferul dreptului de proprietate în cartea funciara, acesta va fi eliberat adjudecatarului după achitarea integrală a pretului ofertat.

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

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

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

Art. 26. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză plata pretului în termen de 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii, din culpa exclusivă a ofertantului, autoritatea poate desemna castigator ofertantul clasat pe locul 2, în condițiile în care oferta îndeplinește condițiile de valabilitate și se mențin condițiile de valabilitate a procedurii.

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian -



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

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

Tel. Birou: 0786.114.878, Mobil: 0722.151.088, email: contact@officeevcad.com web: e-valoarea.ro

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 97 din 11.05.2023

COMUNA PISCHIA		
JUDEȚUL TIMIȘ		
INTRARE/IEȘIRE		
Nr.	1564	
Ziua	Luna	Anul
19	05	2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren Pischia extras CF 408831

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

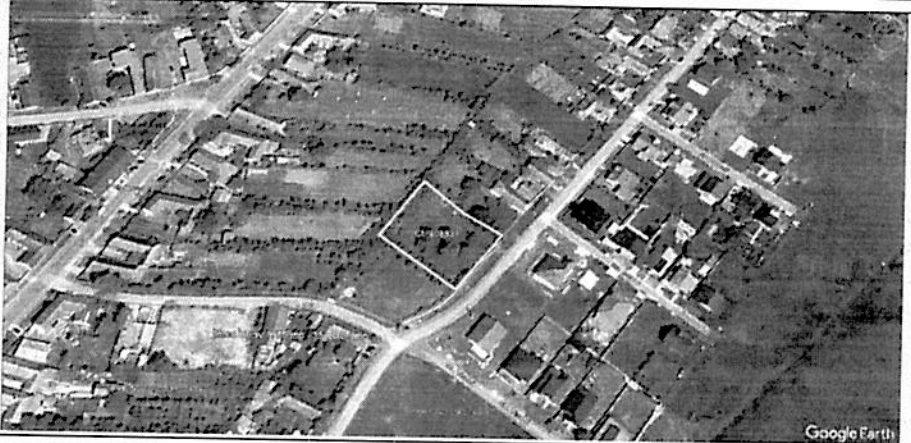
Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA				
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA				
Scopul evaluării:	Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile)				
Data evaluării:	09.05.2023				
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Nr. INV	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință
	FN	Teren intravilan	Pischia	408831	-
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
Utilizare actuală / ocupată de:	Libere de construcții (în afara utilităților branșate comune), sarcini neoperante (neînscrise) în CF 408831 Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.				
Localizarea proprietății în cadrul localității:					
Caracteristici localizare:	intravilan				
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9202 lei				
Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafața teren (mp)	Valoare estimată parcela	
				(€)	(lei)
Teren împrejmuit	408831	Pischia	2302	25.322 €	124.590 lei



Evaluator
SC Office Evcad SP
Igneș Mihaela




CUPRINS

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

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscala	RO 29352960
Adresa:	Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Judetul Timiș
Adresa lucrativa (Birou):	Timișoara Str. Vasile Loichița nr 2 ap. 2
Date de contact:	
Telefon:	
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro

1.2. Identificarea clientului

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

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

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Terenuri in intravilan					
Clădiri si construcții :	Nu e cazul					
Alte componente ale proprietății :	Nu e cazul					
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat					
Teren :	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafața teren (mp)	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele
	Teren împrejmuit	408831	Pischia	2302	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.
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 cerută pentru Vânzare. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea de piață în vederea vânzării.

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 reflectă interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

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

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

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

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

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

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

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 09.05.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9202 lei.

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar UAT COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme ce realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul UAT COMUNA PISCHIA, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în teren în intravilan conform CF 408831.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflecta realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice, respectiv costurile de înlocuire pe piață;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Valoarea estimată a fost exprimată în ipoteza ca din Certificatul de Urbanism nu. 36 din 04.05.2023 parcela traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, astfel în lipsa unei identificări topo a suprafeței atestate de culoarul de protecție conform Ordin ANRE nr 239/2019 respectiv – Norma tehnică din 20.12.2019, astfel Conform art. 2.5 din Norma tehnică aprobată prin Ordinul 239/2019 pentru LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20 kV) avem un culoar de trecere de 24 m (cate 12m deoparte și de alta a axului LEA), în baza acestei reglementări am estimat ca suprafața totală afectată de interdicția la construire este pentru o suprafața totală de 790 mp din totalul suprafeței de 2302 mp. Astfel valoarea estimată exprimată a fost estimată având în vedere ponderea de 34% din întreaga suprafața a parcelei subiect;
- Valoarea estimată a fost exprimată în baza ipotezei ca din informațiile puse la dispoziție de reprezentantului proprietarului ca suprafața parcelei subiect este de asemenea afectată și o zonă inundabilă, estimată ca reprezentând o pondere de 25% din suprafața totală; totodată facem precizarea ca aceasta prezumție respectiv estimare a suprafeței afectate reprezintă o abatere de la Standardele de evaluare, valoarea afectată nerezultând dintr-o documentație specifică ci fiind comunicată la data inspecției;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele
Teren imprejmuit	408831	Pischia	2302	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.



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 și nu au fost identificate la data inspecției bunuri care să fie parte componentă a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și 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 estică și 45011' și 48021' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km², reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

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

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

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Definirea pieței

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

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

Descrierea pieței

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

Analiza cererii

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

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

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

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul / pct. de lucru
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.

e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

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

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială. Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților ofertate. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale ofertate și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect. Proprietățile identificate ca și comparabile de tip terenuri cu valori în funcție de localizare, deschidere și suprafața disponibilă la dezvoltare, caracteristici și limitările zonei dar și funcțiuni și utilizări disponibile.

Nr. Ci	Denumire / tip de comparabilă	Localitate	Poziționare în localitate	Suprafața mp	Pret vânzare	pret / mp	Data publicare anunt	Alte mențiuni
1	Teren	Pischia		525	10.500 €	20 €	10 sept 2022	https://www.storia.ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDtqG6.html
2	Teren	Pischia	Similara-central	600	23.500 €	39 €	21.03.2023	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/timis/pischia/teren-construcii-de-vanzare-X7PS030612?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia
3	Teren	Murani	inferioara marginas	1300	30.000 €	23 €	25.04.2023	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDqyAm3.html
4	Teren	Pischia	in spatele Bisencii	1637	62.206 €	38 €	05.05.2023	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDqWl2b.html
5	Teren	Pischia	Liziera Padure	600	15.600 €	26 €	10.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-construcii-pischia/158g8d42d1-0754ed1e9ndg3375095df.html
6	Teren	Pischia	Puz	627	15.675 €	25 €	10.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-46-parcele-teren-intravilan-pischia/115d8i186ie1732e15deq38h723532dh.html
7	Teren	Pischia	dupa calea ferata Murani	3000	60.000 €	20 €	09.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/95fe13634i27549eh326hf21q452hq7.html
8	Teren	Pischia	central	1789	62.615 €	35 €	07.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-cur-tva-mp/8254e909g12q7740e7412q6i45e1054e.html
9	Teren	Pischia		652	23.000 €	35 €		https://www.imoradar24.ro/anunturi/652-mp-teren-vanzare-pischia-6876832
Mediana ofertare				652	23.500 €	26 €		
Medie ofertare				1192	33.677 €	29 €		
Minim ofertare				525	10.500 €	20 €		
Maxim ofertare				1192	33.677 €	29 €		

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 suporta dezvoltarea pe segmentul rezidențial. În opinia evaluatorului pe segmentul de piață analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, fără restricții, limitări sau influențe ale unor factori independenți de piață, prețul pe metru pătrat este situat în intervalul 20-26 euro / mp.

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 obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca 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 a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că există indicații din piață, respectiv interdicții de zonare ale indicațiilor reglementărilor urbanistice, astfel proprietatea subiect este evaluată în utilizarea conform certificatului de urbanism disponibil, respectiv dezvoltare în zone exclusiv rezidențiale.

4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vânzărilor.

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

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

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

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

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

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

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

Etapete parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;

- 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	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Suprafata afectata de LEA	pondera afectare	Valoare estimata parcela		
									Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
Teren imprejmuit	408831	Pischia	2302	Comuna Pischia - D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau dreptun speciale privind traversarea liniei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	790	34%	11 €	25.322 €	124.590 lei



Grila datelor comparabilelor este următoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile				
		1	2	3	4	5
SUPRAFATA	2302	1637	600	627	3000	1789
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	38,00 €	26,00 €	25,00 €	20,00 €	35,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	62.206,00 €	15.600,00 €	15.675,00 €	60.000,00 €	62.615,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	306.065,96 lei	76.755,12 lei	77.124,14 lei	295.212,00 lei	308.078,32 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Zona neconstruibilă (traversare LEA 15 (20) kV) (34 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curenta	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	09.05.2023	07.05.2023
LOCALIZARE	Teren imprejmuit 408831 Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
		Superioara	inferioara marginas spre St Tratate	inferioara marginas spre iesire spre Murani	inferioara inainta de Bega pe dr	Similara
SUPRAFATA (mp)	2302	1637,00	600,00	627,00	3000,00	1789,00
DESTINATIA (categoria terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruit	strada asfaltata	strada pietruit	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu panta / inundabil	Plan	Plan	plan / plabtu drept	plan / plabtu drept	plan / plabtu drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare la parcela	Similare	Similare in zona	Similare in zona	Similare	Similare
FORMA IN PLAN	regulata	Neregulata	similar	similar	similar	similar
FRONT STRADAL	1 fr - 42,5 ml	1 fr - 42 ml	1 fr - 20 ml	1 fr - 20 ml	1 fr - 24 ml	1 fr - 53 ml
				racortul laturilor		

Grila de ajustări a comparabilelor este următoarea

Element de comparație		Proprietatea subiect				
Date informativ		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Suprafața [mp]		05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	09.05.2023	07.05.2023
PREȚ VÂNZARE EUR		2.302	1.637	600	3.000	1.789
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație		62.206	15.600	627	60.000	62.615
		38,0	26,0	25,0	20,0	35,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății						
a TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu o pondere procentuală negativă de 10 %				
Marja de negociere din piața specifică (%)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție la bază pentru tipul comparabilei (€/mp)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (€/mp)		-€ 3,80	-€ 2,60	-€ 2,50	-€ 2,00	-€ 3,50
		34,20	23,40	22,50	18,00	31,50
b DREPTUL DE PROPRIETATE		Drept absolut				
Ajustare (%)		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 34,20	€ 23,40	€ 22,50	€ 18,00	€ 31,50
c RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici		Zona neconstruibilă (traversare LEA 15 (20) kV) (34 % din suprafața alecătă)				
Ajustare (%)		fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (€/mp)		-34%	-34%	-34%	-34%	-34%
Preț ajustat (€/mp)		-€ 11,63	-€ 7,96	-€ 7,65	-€ 6,12	-€ 10,71
		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
d CONDIȚII DE FINANȚARE		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
e CONDIȚII DE VÂNZARE		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		Nepartănitare	Nepartănitare	Nepartănitare	Nepartănitare	Nepartănitare
Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
f CONDIȚII DE PIAȚĂ		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		Curenți	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	09.05.2023
Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
B. Elementele de baza ale proprietății		Nu au fost necesare ajustări				
LOCALIZARE		Murani-central				
estimare localizare în comparație cu Propr. subiect		Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
Ajustare (%)		Superioara	inferioara marginas spre St Tratate	inferioara marginas spre iesire spre Murani	inferioara inainta de Bega pe dr	Similara
Ajustare (€/mp)		-15%	10%	10%	10%	0%
Preț ajustat (€/mp)		-€ 3,39	€ 1,54	€ 1,49	€ 1,19	€ 0,00
		€ 19,19	€ 16,90	€ 16,34	€ 13,07	€ 20,79
		Toate comparabilele au fost ajustate în consecință în urma localizării / zonelor de importanță în cadrul localității respectiv comparabila 1 a fost ajustată negativ fiind considerată superioară iar comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv fiind considerate c alocare inferioară față de subiect				
C. Caracteristici fizice		Nu au fost necesare ajustări				
a Suprafața (mp)		2.302				
Ajustare (%)		1.637	600	627	3.000	1.789
Ajustare (€/mp)		-5,0%	-15,0%	-15,0%	5,0%	-5,0%
		-€ 0,96	-€ 2,55	-€ 2,45	€ 0,65	-€ 1,04
b Destinația (utilizarea terenului)		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.				
Ajustare (%)		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c Amenajări exterioare (străzi, trotuare)		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		strada asfaltată	strada pietruit	strada asfaltată	strada pietruită	strada asfaltată
Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d Topografie / Relief		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		plan / teren cu pantă / inundabil	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
Ajustare (€/mp)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
		-€ 4,80	-€ 4,25	-€ 4,08	-€ 3,27	-€ 5,20
e Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)		Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor subiect a fost estimată ca pondere din suprafața alecătă din suprafața totală a subiectului respectiv suprafața considerată ca fiind alecătă de inundată / mistănoasă				
cuantumul Ajustare (%)		curent, apa, canalizare la parcela	canal, curent, apa	gaz, canal, curent, apa	similar / pietruit	Similare
cuantumul Ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f Forme în plan și deschiderea (front stradal)		Nu au fost necesare ajustări				
Ajustare (%)		1 fr - 42,5 ml, raportul laturilor 1/0,8	1 fr- 42 ml, raportul laturilor 1/1,1	1 fr- 20 ml, raportul laturilor 1/0,7	1 fr- 20 ml, raportul laturilor 1/0,6	1 fr- 24 ml, raportul laturilor 1/0,2
Ajustare (€/mp)		-5%	10%	10%	15%	-15%
		-€ 0,96	€ 1,70	€ 1,63	€ 1,96	-€ 3,12
		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de mărimea ponderii frontului raportată la subiect, valoarea unitară este mai mică pentru parcelele cu front mai mic și viceversa. De asemenea au fost ajustate și deiferențele de pondere dintr-o importanță ponderii laturilor (front / adâncime) raportată la subiect				
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		-35,0%	-30,0%	-30,0%	-5,0%	-45,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 6,72	-€ 5,10	-€ 4,00	-€ 0,65	-€ 9,36
Preț ajustat (Eur/mp)		12,47	11,89	11,43	12,41	11,43
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcție		nu				
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (Eur/mp)		Nu au fost necesare ajustări				
ajustare totală brută		(absolut)	€ 12	€ 11	€ 12	€ 11
		(procentual)	€ 21,73	€ 17,99	€ 17,30	€ 13,19
			63,5%	76,9%	78,8%	73,3%
Curs valutar pentru 1 euro		4,92 lei				
Valoarea estimată _€/mp		11 €				
Valoarea estimată _lei/mp		54 lei				
Valoarea estimată _€ (rotunjită)		25,322 €				

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

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

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela		
						Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
Teren imprejmuit	408831	Pischia	2302	Comuna Pischia D. Privat	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	11 €	25.322 €	124.590 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 ține 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 FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408831 Pischia

Nr. cerere	192432
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10017816784



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408831	2.302	Teren împrejmuit; imprejmuit partial cu gard din metal.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
119836 / 10/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr 3, din 27/01/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;		
B1	Se înființează cartea funciara 408831 a imobilului cu numărul cadastral 408831 / UAT Pischia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 408641 înscris în cartea funciara 408641;	A1
Act Administrativ nr. 34, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA PISCHIA , CIF:5481541, domeniu privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 408641/Pischia, înscrisa prin încheierea nr. 240084 din 23/09/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

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

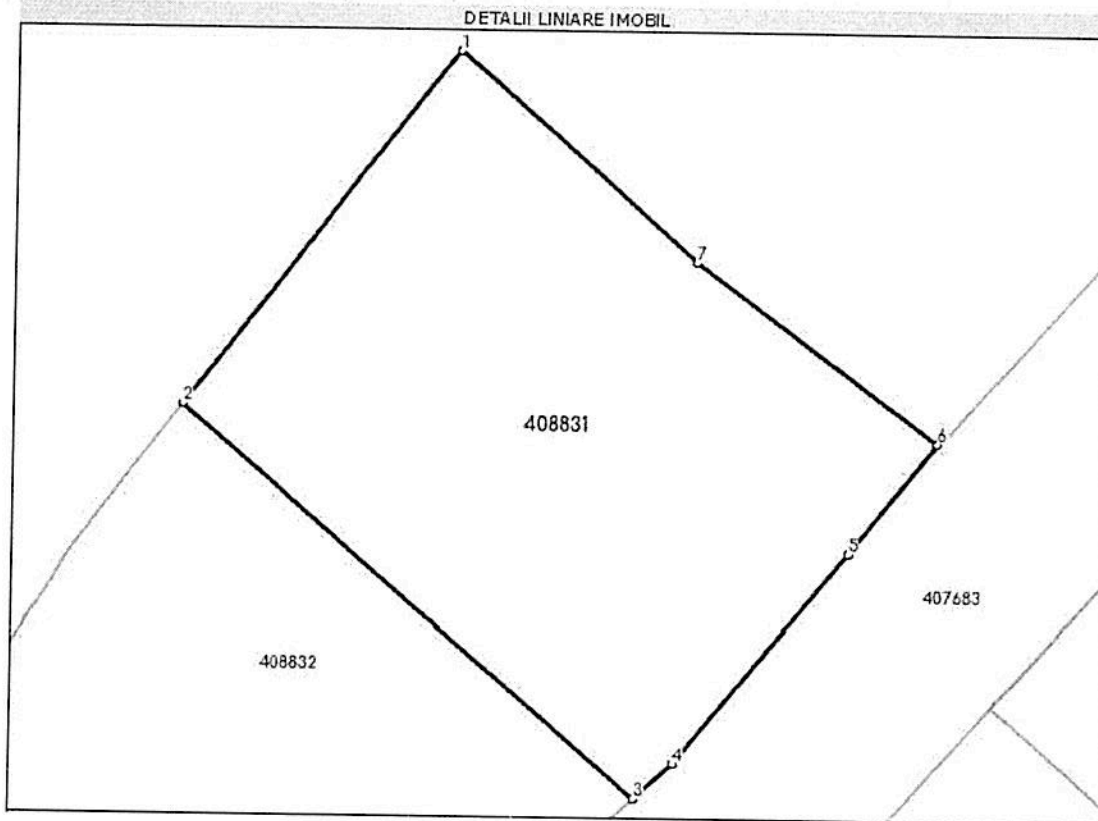
Carte Funciară Nr. 408831 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408831	2.302	imprejmuat partial cu gard din metal.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ot	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	2.302	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ca (m)
1	2	40.96
2	3	54.734
3	4	4.756
4	5	24.85
5	6	12.876
6	7	27.514

Carte Funciară Nr. 408831 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	1	28.997

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/08/2022, 15:33

ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Pîșchia
PRIMAR
Nr. 14/04 din 4.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.36 din 4.05.2023

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară(vanzari, cumparari ...)

în comuna Pîșchia / localitatea Pîșchia

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA COMUNEI PÎSCHIA, prin domnul Primar SAS IOAN, CUI 5481541, cu sediul în Pîșchia nr.261, comuna Pîșchia, județul Timiș, telefon 0256234101, înregistrată la nr. 74.05.2023,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pîșchia, sat Pîșchia, identificat prin CF nr. 408831Pîșchia, Ps. s=2302mp, domeniu privat, plan de încadrare și plan de situație, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 41.097/0217/2003, elaborata de S.C. IPROTIM S.A. faza PUG- PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA PÎSCHIA, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Pîșchia nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014 și HCL nr.728.02.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 30/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în: intravilan comuna Pîșchia, localitatea Pîșchia;
2. Proprietar: COMUNA PÎSCHIA în administrarea CONSILIULUI LOCAL PÎSCHIA, domeniu privat, intravilan drept de Proprietate, dobândit prin Lege, ota actuala 1/1.
3. Servituiți: nu sunt.
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosiința actuală: pasuni în intravilan, teren în suprafața totală de 2302mp.
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială.
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Pîșchia, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul 2023, în conformitate cu Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;*
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 872/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, aferent PUG aprobat, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației(modificat și completat de Ordinul 994/2018), Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Parcela are categoria de folosința pasune intravilan și sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20) kv, pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificabil.

Conform OUG 34/23.04.2013 privind organizarea administrației publice locale și organizarea administrației publice locale, modificată prin Legea nr. 18/1991, Art 5^o alin (2) „Scoserea din circuitul agricol a pajiștilor permanente situate în intravilan se face prin autorizare de construire și cu respectarea art 5, alin(4) și (5) și a obligației unității administrativ teritoriale privind menținerea la nivel local, județean sau național, așa cum a fost înregistrată la 1 ianuarie 2007”.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) și documentația tehnică de organizare a executării lucrărilor (D.T.O.E.) vor respecta cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară(vanzari, cumparari ...).

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii termenului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____
de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de înființare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu (dacă este) protecția civilă sănătatea populației

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă AC, timbru de arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
SAS IOAN



PT. SECRETAR GENERAL,
GURAN NICOLAE LUCIAN

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____, direct/prin poștă.

6.2. Oferte comparabile

Oferte comparabile Teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDtqG6.html>

[Zona](#)
[Anunturi](#)
[Anunturi rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Bilete](#)
[Credite](#)
[Carte de bilet](#)
[Contul meu](#)
[Ajuta-ne](#)
[IM Imobiliare](#)
[← Inapoi la lista](#)
[Teren de vanzare](#) > [Timis](#) > [Pischia \(comuna\)](#) > [Pischia](#) > [Pischia - parcela teren intravilan - 525mp - investitie](#)


Pischia - parcela teren intravilan - 525mp - investitie

0 Timis (Judet), Pischia, Zona Judet, Pischia, Timis (Judet)

10 500 €

 20 €/m²
 Proprietate in bruta

Pata estimata:

309 RON Luna

Avans:

7.796 RON (15%)

Perioada imprumutului:

30 ani

Foloseste calculatorul de

credit

Prezentare generală

Suprafata	525 m ²	Tip teren	Fara informatii
Locatie	urbana	Dimensiuni	Fara informatii
Vizionare la distanta	Fara informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

IM Imobiliare ofera spre vanzare parcela teren intravilan in Pischia de 525 mp, cu front stradal 16 m.

Parcela face parte dintr-un P.U.Z / Zona rezidentiala cu functiuni complementare, P+1-4c, situata aproape de padure.

Prețul este de 11.000 euro negociabil.

Cine doreste sa investiasca in servitaciile sau intr-un loc linistit departe de orice fel de poluare?

Pentru informatii:

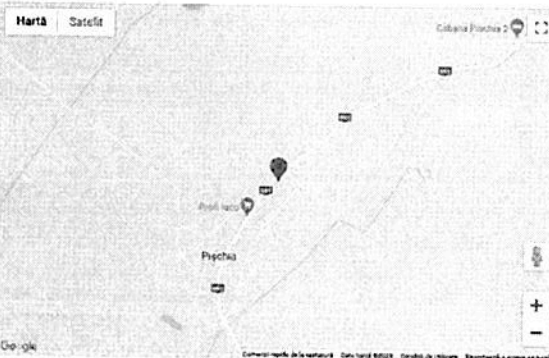
Tel: 0799.918.255.

Jean IM Imobiliare.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	Fara informatii
Tip teren	Fara informatii
Inaprejurimi	Fara informatii

Harta


 Cristina Istrate
 Agentie
 0728 064 788

 +40
 Alege un nivel pentru contact*

07 2052

Agentia este un serviciu oferit de catre

 Celine Services S.A. (Timis) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Salvezi anuntul

Raporteaza

Agentie imobiliara

IM Imobiliare



256 oferte imobiliare

 Romania, Calea Aradului, Timisoara,
 Timis (Judet)

Vezi toate ofertele

 Cristina Istrate
 Agentie
 728 oferte imobiliare

 +40
 Alege un nivel pentru contact*

07 2052

Agentia este un serviciu oferit de catre

 Celine Services S.A. (Timis) [mai multe](#)


Trimite mesajul




https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X7PS03061?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia

Imobiliare.ro
Adauga anunt


Pischia - teren intravilan 600 mp - fs 20ml

Pischia - Vezi harta



Asociație anunt Raportare anunt



23.500 €

Cristina Istrate
REPREZINTANT IMOBILIARE

0728 004 788
0214 265 31

Cere detalii prin chat





Care detaliu îți interesează?
 proprietate / Teren intravilan /
 Raportare și plan cadastral /
 Documente / Vezi

Am dori să vizitez acest anunț **Chiaza Deal**

Bună ziua!
 Mi s-a înregistrat prin ultima dată
 că ai dat un anunț. Poți decide...

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Im. imobiliare ultra spre vanzare in Pischia teren intravilan 600 mp cu front strada 20 m.

Terenul este intre case, cu strada asfaltata. Posibilitate de construire

Taata utilitatile la limita proprietati

Preț 23.500 euro, negociabil

Interesat mai mult

Specificații

ID Anunt: X7PS03061 Actualizat în: 21/06/2023

Suprafață teren:	600 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	5 m

Notițe

Adauga comentariu

Adauga

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDgyAm3.html>



PRIVAT



Rmb

Pe OLX din septembrie 2014
Activ pe 04 mai 2023

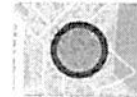
074 514 6706

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Muran, Timis



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Fostul 25 aprilie 2023

Vand teren de casa 1300mp

30 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utia: 1.300 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan de 1300mp, pentru construcție casa. Terenul este plat, situat între case, are utilitățile la poartă și este foarte aproape de Domeniile Murani.

ID: 244664279

Vizualizări: 112

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Rmb

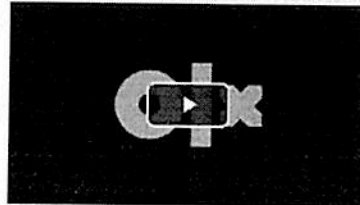
Pe OLX din septembrie 2014
Activ pe 04 mai 2023

Trimite mesaj



074 514 6706

PUBLICITATE



PUBLICITATE

AD

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPLINESC Lei

VOI RETURNA IMPLININDUL MI Lei

PUBLICITATE

AD

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDgWI2b.html

OLX

[Mesaje](#)
[Contul tău](#)
[Adauga anunt nou](#)

📍 Fostă țară
Căutare 🔍

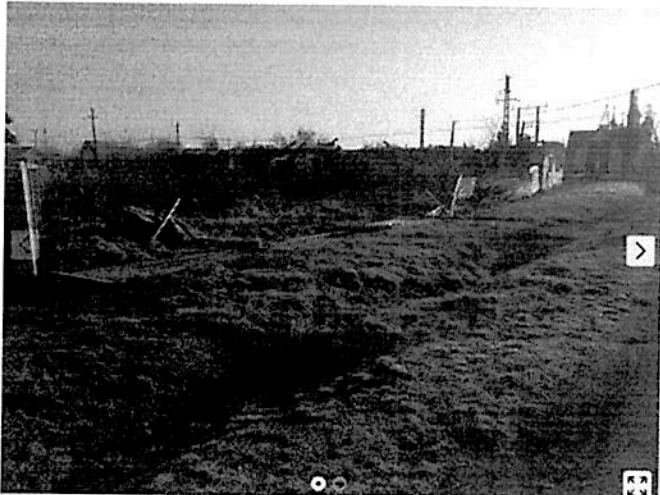
[← Inapoi](#)
[Evidența anunțurilor](#)
[Imobiliare](#)
[Terenuri](#)
[Terenuri - Timiș](#)
[Terenuri - Pischia](#)

PUBLICITATE

Lipsă de uși și ferestre

Kiváló minőségű Debon zárt utánfutók motor vagy csomagszállításhoz. Nézzék meg típusainkat.

[BŐVEBBEN >](#)



PRIVAT 🔒

Petre
Pe OLX din august 2016
Activ pe 05 mai 2023


☎️ 075 497 4657

✉️ Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Pischia, Timiș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Aristă mai multe ▼

Fostat 21 aprilie 2023

Teren intravilan cu loc de casă

38 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Extravilan / intravilan, intravilan


Suprafața utilă: 1.637 m²

DESCRIERE

Teren intravilan cu loc de casă în comuna Pischia, în spatele bisericii, zonă liniștită, suprafață 1637 mp, 2 fronturi stradale, curentul este tras, apă și canalizare în fața terenului. Locația este la 15 km distanță de Timișoara și 4 km de autostrada. Preț 38 euro/mp. Detalii la numărul de telefon 07*****57


ID: 250086321 Vizualizări: 225 📄 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL




Petre
Pe OLX din august 2016
Activ pe 05 mai 2023

Trimite mesaj



075 497 4657

PUBLICITATE



Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMBUNAT

1500

EUR

VOI RETURNA IMPRUMUTUL PE

60

LUNI

PUBLICITATE AD

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-constructii-pischia/158g8d42d1i0754ed1e9hde3375085df.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

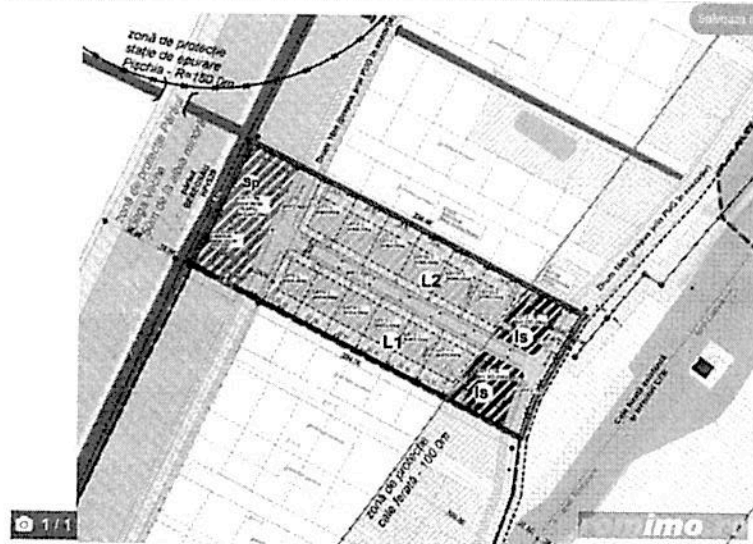
Vand parcele construcții Pischia

Timiș, Pischia

Vezi pe hartă

26 EUR

Vizualizat din 11.05.2023 11:07:58



Descriere

De vânzare într-un puz. nou parcele cu toate utilitățile în Pischia

Suprafața 600mp +/-

PUZ aprobat pentru construire de case P+M

26euro/mp

În apropiere de liziera pădurii

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări ne puteți contacta telefonic la numărul de telefon 0755328312

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0755328312

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vizitatorul

Fă oferta

Vizualizări: 217

Raportează



Focus Imobiliare

online

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-46-parcele-teren-intravilan-pischia/i15d8i186ie1732e15dgg38h723532dh.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand 46 parcele teren intravilan Pischia

15 675 EUR

Timiș, Pischia

Vezi pe harta

Validat din 11.05.2023 11:10:10



0755328312

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 315

Reportează



Focus Imobiliare

online

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	627.0 m ²	Front stradal	18
Numar fronturi	2	Latime drum acces	12
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...
			+
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...
			+

Descriere

Vand parcele pentru casa in Pischia, acces din drumul principal

Puz aprobat pentru zona de locuinte individuale sau cuplate cu maxim 2 unitati/parceta

Regim de inaltime P+1E+M/Et, parcele se vand cu toate utilitatile (apa/canal/curent si drum de acces) gaz nu exista in Pischia

Suprafete intre 530mp si 850mp

Prot 25euro/mp

Pentru mai multe detalii ne puteti contacta telefonic la numarul 0755328312

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9f5fe13634i27549eh326hf21g452hg7.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt

Caută anunturi

Toate județele

Toate categoriile



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

Vând teren intravilan

Timiș, Pischia Vezi pe harta

20 EUR negociabil

Validabil din 09.05.2023 22:38:01

Salveaza anuntul in favorite



1 / 5



Descriere

Vând teren intravilan în Pischia, județul Timiș, 3000 mp2, locația este situată la intrare în Pischia după calea ferată pe partea dreapta. La 2 km de autostrada, are toate utilitățile. Direct proprietar fără intermediar, detalii la telefon.

Vezi detalii pe www.tomimmo.ro

07xx xxx xxx Aară telefon

0733919851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă listă

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 148

Raportează



marius

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-eur-tva-mp/8254e909g12g7740e7412g6id5e1054e.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobilitate / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren Intravilan

Teren intravilan, (35 eur + TVA) / mp

Timiș, Pîșchia

Vezi pe harta

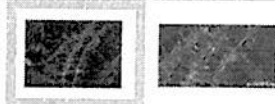
35 EUR

Valabil din 10.05.2023 15:05:31

Salvează anunțul pe lista ta



1 / 2



0726797101

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 51

Raportează



Adela

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren intravilan, suprafața 1709 mp, front stradal 53 mp.

Terenul este poziționat central în localitate, toate utilitățile sunt în fața terenului, drumul este asfaltat

Prețul pe mp este de 35 eur + TVA

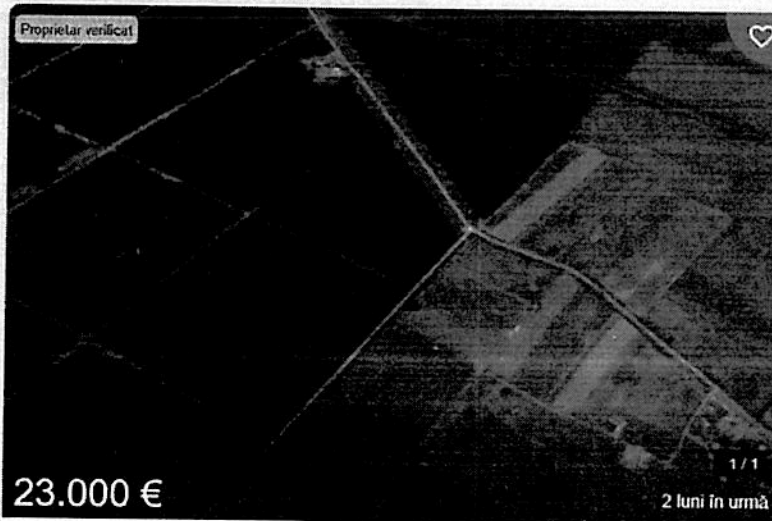
Comision 0%

Vezi detalii pe www.tomiano.ro

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/652-mp-teren-vanzare-pischia-6876832>

Teren de vânzare in Pischia la 23.000 €

Acasa > Timis > Pischia > Vand parcela teren intravilan Pischia



[Salvează](#)
[Distribuie](#)

Proprietar
Direct proprietar verificat

0722611533

[Chat WhatsApp >](#)

Postat pe: 17.02.2023 Actualizat pe: 17.02.2023

Vand parcela teren intravilan Pischia

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m²:	35,28 €	Suprafață utilă	652 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Vând teren intravilan 652mp în Pischia la sosea lângă pădure. Preț 23000 euro ușor negociabil

Se poate achita și în rate astfel : 10000 euro avans cu contract de promisiune vânzare-cumpărare la notar , iar restul sumei în 13 rate a câte 1000 euro lunar.

Ca utilități : curent electric prin montarea de panouri fotovoltaice. Încălzirea cu panouri radiante sau centrala termica. Apă și canal din foraj și fosa septica. În acest mod nu veți avea niciodată facturi de achitat. Proiect pt gaz în derulare.

Hartă



[Vezi harta](#)

