

PROIECT DE HOTĂRÂRE
din data de 13.06.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia, în suprafață de 2000 mp, înscris în C.F.nr.408173 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;
Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.1794/13.06.2023 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.408173 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pașune”, în suprafață de 2000 mp, fără sarcini;

- raportul de evaluare nr.Offi157/20.09.2022/nr.2868/23.09.2022 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.;

- raportul de specialitate nr.1795/13.06.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- raportul de specialitate nr.1801/13.06.2023, întocmit de d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi159/20.09.2022/nr.2868/23.09.2022 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L., privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408173 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pașune”, în suprafață de 2.000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 lei inclusiv 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.408173 Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, având categoria de folosință „pașune”, în suprafață de 2.000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 lei inclusiv 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-Mărioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector principal, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;

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-Mărioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector principal, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului, județul Timiș;
- Primarului Comunei Pișchia;
- 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 "împotriva/abțineri" |
|--------------------------------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------------|

REFERAT DE APROBARE

nr. 1794 din 13.06.2023

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, in suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportului de evaluare nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL) privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat în intravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „pasune”, având o suprafață de 2000 mp, fără sarcini,

Ținând cont de faptul că există posibilitatea valorificării economice a acestui bun, prin licitație publică în vederea vânzării, cu efecte pozitive, în sensul în care bunul poate fi exploatat economic de către noul dobânditor, iar sumele obținute din valorificarea acestuia vor intra în bugetul local al Comunei Pischia,

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

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

având în vedere prerogativele conferite de art. 129 alin. 2) lit. c), alin. 6) lit. b), art. 139 alin. 1) și alin. 3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

prin prezenta solicit Consiliului Local Pischia:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 159/20.09.2022, respectiv nr. 2868/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat în intravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „pasune”, având o suprafață de 2000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

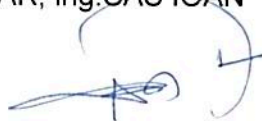
Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, înscris în CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat în intravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „pasune”, având o suprafață de 2000 mp, fără sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adică 210.987,00 lei inclusiv TVA

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

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

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

Intocmit,
PRIMAR, ing.SAS-IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 1795 din 13.06.2023

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, în suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 1794/13.06.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini,

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

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

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

precizez ca sunt intrunite conditiile de legalitate pentru:

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

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

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, terenului intravilan, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, fara sarcini, evaluat la suma de 177.300,00 lei exclusiv T.V.A., adica 210.987,00 lei inclusiv TVA.

Art.4. Aprobarea constituirii Comisiei de licitație și evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii, în următoarea componență:

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

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

Intocmit, Guran Nicolae-Lucian

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PIȘCHIA
Nr. 1801/13.06.2023

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 13.06.2023;
- Referatul de aprobare cu nr. 1794/13.106.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului in scris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia in suprafata de 2.000 mp, categoria de folosinta pasune. Amplasamentul este situat la intrare in localitatea pischia, avand front stradal la strada perpendiculara pe DJ 691, Front stradal la strada secundara 48 ml.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in inventarul domeniului privat cu o valoare contabila de 177.300 lei.

Inspector principal cu atributii contabile,

MINEA*BIANCA



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

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

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

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

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, 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);

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

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

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 –



CAIET DE SARCINI

privind

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

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:

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

Conditii generale de participare:

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

DEPUNEREA OFERTEI

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

Participantul la procedura (ofertantul) trebuie sa depuna urmatoarele documente:

- Dovada platii **garantiei de participare la licitatie** (in quantum de 10% din pretul de pornire, adica **17.730,00 lei**)
- Copie **carte de identitate** (ofertant persoana fizica) sau **Certificat de inmatriculare si extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Directia impozite si taxe a Primariei de domiciliu a ofertantului, persoana fizica sau juridica), precum si certificat fiscal de la Directia Generala a Finantelor Publice** in circumscriptia careia ofertantul persoana juridica isi are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decat valoarea minima stabilita prin Raport de evaluare si insusita prin Hotararea Consiliului Local Pischia, adica minimum **177.300,00 lei + TVA**)

GARANTIA DE PARTICIPARE si PRETUL DE PORNIRE

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

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

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

LICITATIA

Art. 5. Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, autoritatea având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricărei persoane interesate. Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei).

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

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

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

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

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

SOLUTIONAREA CONTESTAȚIILOR

Art. 6. Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 7 zile lucrătoare, începând cu ziua următoare luării la cunoștință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal.

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

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

Solutia adoptata in solutionarea Contestatiei poate fi atacata la instanta de contencios a Tribunalului Timis in termen de cel mult 10 zile calendaristice, calculate de la data luarii la cunostiinta de catre petent.

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -

INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,
ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA
pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia,
avand o suprafata de 2000 mp, inscris in CF 408173 Pischia, categoria de
folosinta "pasune", proprietatea privata a Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408173 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2000 mp, forma parcelei - regulata, negrevat de sarcini.

ART. 2: Contractul de vanzare-cumparare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului, daca Procesul-verbal de adjudecare nu va fi suficient pentru transcrierea dreptului de proprietate in cartea funciara.

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

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

CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE

SECTIUNEA 1 Inițiativa vanzarii

ART. 4: (1) Vanzarea bunului imobil are loc in scopul eliminarii pierderilor financiare aferente pastrarii in proprietate a unui mijloc fix, care nu este valorificat economic, precum si in scopul suplimentarii disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, prin incasarea pretului aferent vanzarii bunului.

(2) Initiativa vanzarii presupune:

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

SECTIUNEA a 2-a Procedura de licitatie

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

SECTIUNEA a 3-a Documentatia de atribuire

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

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

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

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

SECTIUNEA a 4-a

Reguli privind anuntul de licitatie

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

(2) Anuntul de licitatie va cuprinde urmatoarele elemente:

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

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

SECTIUNEA a-5-a

Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

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

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

ART. 11 Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, mentionate in anunturile publicitare. Riscurile legate de

transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Autoritatea urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

SECȚIUNEA a 6-a

Comisia de evaluare și licitație

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

toate documentele cuprinse 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 si 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 prezinta cel puțin doua oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat/insusit de Consiliul Local Pischia. In caz contrar, procedura se anuleaza, urmand a fi reluata la o data ulterioara.

Art. 22. Contractul de vanzare-cumparare se incheie dupa împlinirea termenului de contestatie, calculat de la data adoptarii si comunicarii unei hotarari privind rezultatul procedurii.

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

Art. 24. Autoritatea are dreptul de a anula procedura de licitatie, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data incheierii contractului de vanzare, numai în cazul în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă incheierea contractului, sau daca nu au fost primite cel puțin doua oferte eligibile, precum si in 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 acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cât si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 26. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză incheierea contractului, sau contractul nu se incheie in termen de 20 de zile de la data comunicarii rezultatului procedurii, din culpa exclusiva a ofertantului, autoritatea incheie contractul cu ofertantul clasat pe locul 2, in conditiile in care oferta indeplineste conditiile de valabilitate.

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian -



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

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

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

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 159 din 20.09.2022

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMUNA PISCHIA JUDEȚUL TIMIȘ INTRARE/IEȘIRE Nr. <u>2868</u> Ziua <u>23</u> Luna <u>09</u> Anul <u>2022</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

2022

Bunuri subiect – Teren neîmprejmuit Pischia extras CF 408173

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

Destinatar:

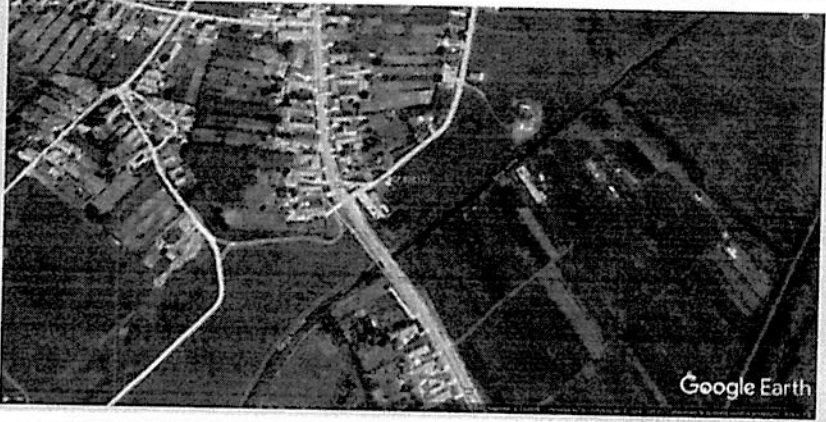
UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

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

Sinteza evaluării

| | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|------------|------------------------|-----------------------------------|
| Client: | UAT COMUNA PISCHIA | | | | | |
| Utilizatori desemnați: | UAT COMUNA PISCHIA | | | | | |
| Scopul evaluării: | Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile) | | | | | |
| Data evaluării: | 15.09.2022 | | | | | |
| Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal): | Nr. INV | Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Categorie de folosință | |
| | FN | Teren neîmprejmuit | Pischia | 408173 | Pășune | |
| Proprietar(i): | UAT COMUNA PISCHIA | | | | | |
| Tipul proprietății subiect: | Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia | | | | | |
| Utilizare actuală / ocupată de: | Libere de construcții (în afara utilitatilor bransate comune) | | | | | |
| Localizarea proprietății în cadrul localității: |  | | | | | |
| Caracteristici localizare: | intravilan | | | | | |
| Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: | 4,9259 lei | | | | | |
| Valoare de piață estimată propusă pentru bunurile subiect este de: | | | | | | |
| Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Categorie de folosință | Destinație | Suprafața (mp) | Valoare de piață estimată propusă |
| Teren neîmprejmuit | Pischia | 408173 | pășune | - | 2000 | 177.300,00 lei |

Evaluator

SC Office Evcad SRL

Ignea Mihaela Alina



[Handwritten signature]

CUPRINS

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| SINTEZA EVALUĂRII..... | 2 |
| 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII | 4 |
| 1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI | 4 |
| 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI | 4 |
| 1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI..... | 4 |
| 1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII..... | 4 |
| 1.5. MONEDA EVALUĂRII | 4 |
| 1.6. SCOPUL EVALUĂRII | 4 |
| 1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) | 5 |
| 1.8. DATA EVALUĂRII | 5 |
| 1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA | 5 |
| 1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA | 5 |
| 1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE | 6 |
| 1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT..... | 6 |
| 1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI..... | 6 |
| 1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE..... | 7 |
| 2. PREZENTAREA DATELOR..... | 8 |
| 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA..... | 8 |
| 2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE..... | 8 |
| 2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE | 8 |
| 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU..... | 8 |
| 2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR..... | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE..... | 9 |
| 4. EVALUARE | 10 |
| 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA | 10 |
| 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... | 14 |
| 5.1. RECONCILIAREA VALORILOR..... | 14 |
| 5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ | 14 |
| 6. ANEXE..... | 15 |
| 6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII..... | 15 |
| 6.2. OFERTE COMPARABILE | 19 |

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

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

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

| Tip proprietate: | Terenuri in intravilan | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|---------|--------|--------|------|------------|
| Clădiri și construcții : | Nu e cazul | | | | | | | | | | | | |
| Alte componente ale proprietății : | Nu e cazul | | | | | | | | | | | | |
| Dreptul de proprietate document de proprietate: | UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat | | | | | | | | | | | | |
| Teren : | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Denumire bunuri</th> <th>Localizare</th> <th>Extras CF</th> <th>Categorie de folosinta</th> <th>Suprafata (mp)</th> <th>Sarcini identificate CF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren neimprejmuit</td> <td>Pischia</td> <td>408173</td> <td>pasune</td> <td>2000</td> <td>Nu e cazul</td> </tr> </tbody> </table> | Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Sarcini identificate CF | Teren neimprejmuit | Pischia | 408173 | pasune | 2000 | Nu e cazul |
| Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Sarcini identificate CF | | | | | | | | |
| Teren neimprejmuit | Pischia | 408173 | pasune | 2000 | Nu e cazul | | | | | | | | |
| Alte componente ale proprietății : | | | | | | | | | | | | | |
| Dreptul de proprietate document de proprietate: | UAT COMUNA PISCHIA | | | | | | | | | | | | |

1.5. Moneda evaluării

Având 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 înregistrarea în contabilitate. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea Justă în vederea înregistrării în contabilitate. Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

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

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

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

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

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

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

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

1.8. Data evaluării

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar UAT COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme ce realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul UAT COMUNA PISCHIA, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în teren în intravilan conform CF 408173.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice, respectiv costurile de înlocuire pe piață.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta 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 identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

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

Dreptul de proprietate aparține UAT COMUNA PISCHIA.

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare 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

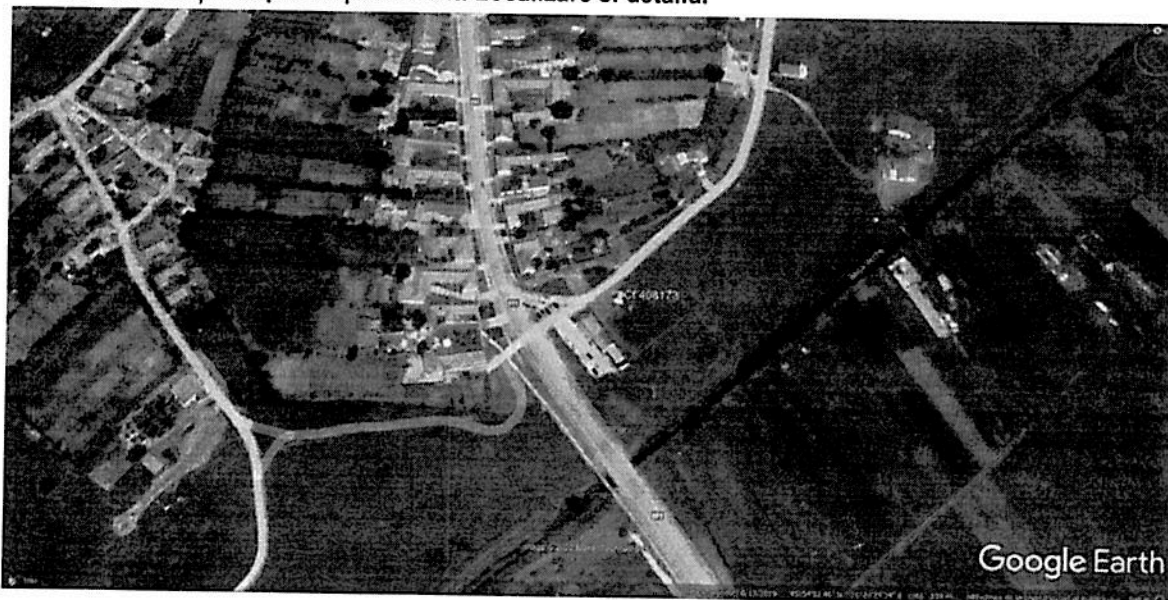
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare 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, încălzăminte.

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 analiza 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 intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Definirea pieței

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

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

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat ca 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 baza cererea manifestată doar pentru clădiri cu caracter rezidențial care suportă conversii în orașul Timișoara.

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

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

Echilibrul 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 conversie (amenajare facilă) imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate.

4. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm că informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară 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 sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, astfel clădirea este evaluată în utilizarea conform certificatelor de urbanism disponibile.

4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

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

Abordarea prin piață – comparația vânzătorilor

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

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

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenții 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 tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

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

Etapela parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

| Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Suprafata (mp) | Localizare / acces fata de repere majore / forma, ponderi | euro/mp | Abordarea prin piata |
|--------------------|------------|-----------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
| Teren neimprejmuit | Pischia | 408173 | 2000 | Amplasamentul este situat la intrare in localitatea Pischia avand front stradal la strada perpendiculara pe DJ 691; Front stradal la strada secundara 48 ml | 18,00 € | 36.000,00 € |

Grila datelor comparabilelor este urmatoarea

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

Gila de ajustari a comparabilelor este urmatoarea

| Element de comparatie | Data informatiei | Proprietatea subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Suprafata [mp] | | Curenta | Curenta | Curenta | Curenta |
| PREȚ VÂNZARE EUR | | 2.000 | 900 | 3.660 | 1.000 |
| Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie | | | 18,000 | 54,900 | 20,000 |
| | | | 20,0 | 15,0 | 20,0 |
| A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii | | | | | |
| a | TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta) | | oferta | oferta | oferta |
| | Marja de negociere din piata specifica (%) | | -10% | -10% | -10% |
| | Corectie totala pentru tipul comparabilei (€/mp) | | -€ 2,00 | -€ 1,50 | -€ 2,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | 18,00 | 13,50 | 18,00 |
| b | DREPTUL DE PROPRIETATE | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| | Ajustare (%) | | 0 | 0 | 0 |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 18,00 |
| c | RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistici | Fara | similar | similar | similar |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 18,00 |
| d | CONDITII DE FINANȚARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 18,00 |
| e | CONDITII DE VÂNZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 18,00 |
| f | CONDITII DE PIAȚĂ | Curenta | Curenta | Curenta | Curenta |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 18,00 |
| B. Elementele de baza ale proprietatii | | | | | |
| LOCALIZARE | | CF408173 | Pischia intrare Moara | Pischia | Pischia drum secundar |
| | estimare localizare in comparatie cu Propr. subiect | | localizare similara | localizare similara | localizare inferioara |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 10% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 1,80 |
| | Preț ajustat (€/mp) | | € 18,00 | € 13,50 | € 19,80 |
| C. Caracteristici fizice | | | | | |
| a | Suprafata (mp) | 2.000 | 900 | 3.660 | 1.000 |
| | Ajustare (%) | | -15,0% | 10,0% | -15,0% |
| | Ajustare (€/mp) | | -€ 2,70 | € 1,35 | -€ 2,97 |
| b | Destinatie (utilizarea terenului) | comercial | industrial / comercial | rezidential | rezidential |
| | Ajustare (%) | | 20% | 15% | 15% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 3,60 | € 2,03 | € 2,97 |
| c | Amenajari exterioare (strazi, trotuare) | strada asfaltata | strada asfaltata | strada asfaltata | strada pietruita |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 5% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 1,00 | € 0,99 |
| d | Topografie / Relief | plan / teren cu panta | plan / platou drept | plan / platou drept | plan / platou drept |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| e | Utilitati disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele) | curent, apa si canalizare, asfalt | curent, apa si canalizare | curent, apa si canalizare | curent, apa si canalizare |
| | cuantum Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | cuantum Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| f | Forma in plan si deschiderea | regulata front 48ml | similar | rezidential | rezidential |
| | Ajustare (%) | regulata front 48ml | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Total ajustari - Caracteristici fizice (%) | | 5,0% | 25,0% | 5,0% |
| | Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp) | | € 0,90 | € 4,38 | € 0,99 |
| | Preț ajustat (Eur/mp) | | € 18,90 | € 17,88 | € 20,79 |
| | Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii | nu | nu | nu | nu |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare (€/mp) | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| | Preț ajustat (Eur/mp) | | € 19 | € 18 | € 21 |
| | ajustare totală brută | (absolut) | € 6,30 | € 4,38 | € 8,73 |
| | | (procentual) | 35,00% | 32,41% | 48,50% |
| | Curs valutar pentru 1 euro | 4,9 lei | | | |
| | Valoare estimata _€/mp | 18 € | | | |
| | Valoare estimata _lei/mp | 89 lei | | | |
| | Valoare estimata _€ (rotunjita) | 36.000 € | | | |
| | Valoare estimata _lei (rotunjita) exclusiv TVA | 177.300 lei | | | |
| | Valoare estimata _lei (rotunjita) inclusiv TVA | 210.987 lei | | | |

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

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

| Denumire bunuri | Localizare | Extras CF | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Drept de proprietate | Valoarea de piață estimată propusă |
|-------------------------------|------------|-----------|------------------------|----------------|----------------------|------------------------------------|
| Teren intravilan neîmprejmuit | Pischia | 408173 | Pășune | 2000 | Comuna Pischia | 177.300,00 lei |

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

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

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

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



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



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408173 Pischia

| | |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 222638 |
| Ziua | 08 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2022 |



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 408173 | 2.000 | Teren neîmprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 15528 / 28/01/2019 | | |
| Dezmembrare nr. 0; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) COMUNA PISCHIA, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL | | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 405682/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 79145 din 21/05/2013; | | |

C. Partea III. SARCINI .

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

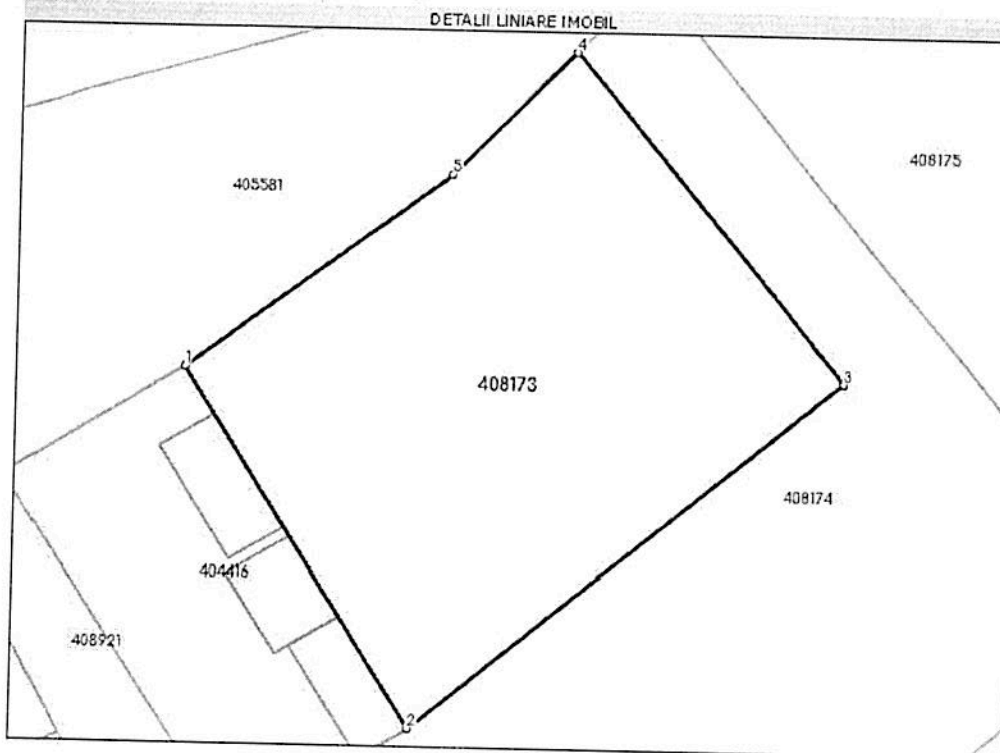
Carte Funciară Nr. 408173 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

| Punct Început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 40.446 |
| 2 | 3 | 52.788 |
| 3 | 4 | 40.737 |
| 4 | 5 | 16.68 |
| 5 | 1 | 31.359 |

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

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

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

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

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

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

Data soluționării,
09-09-2022

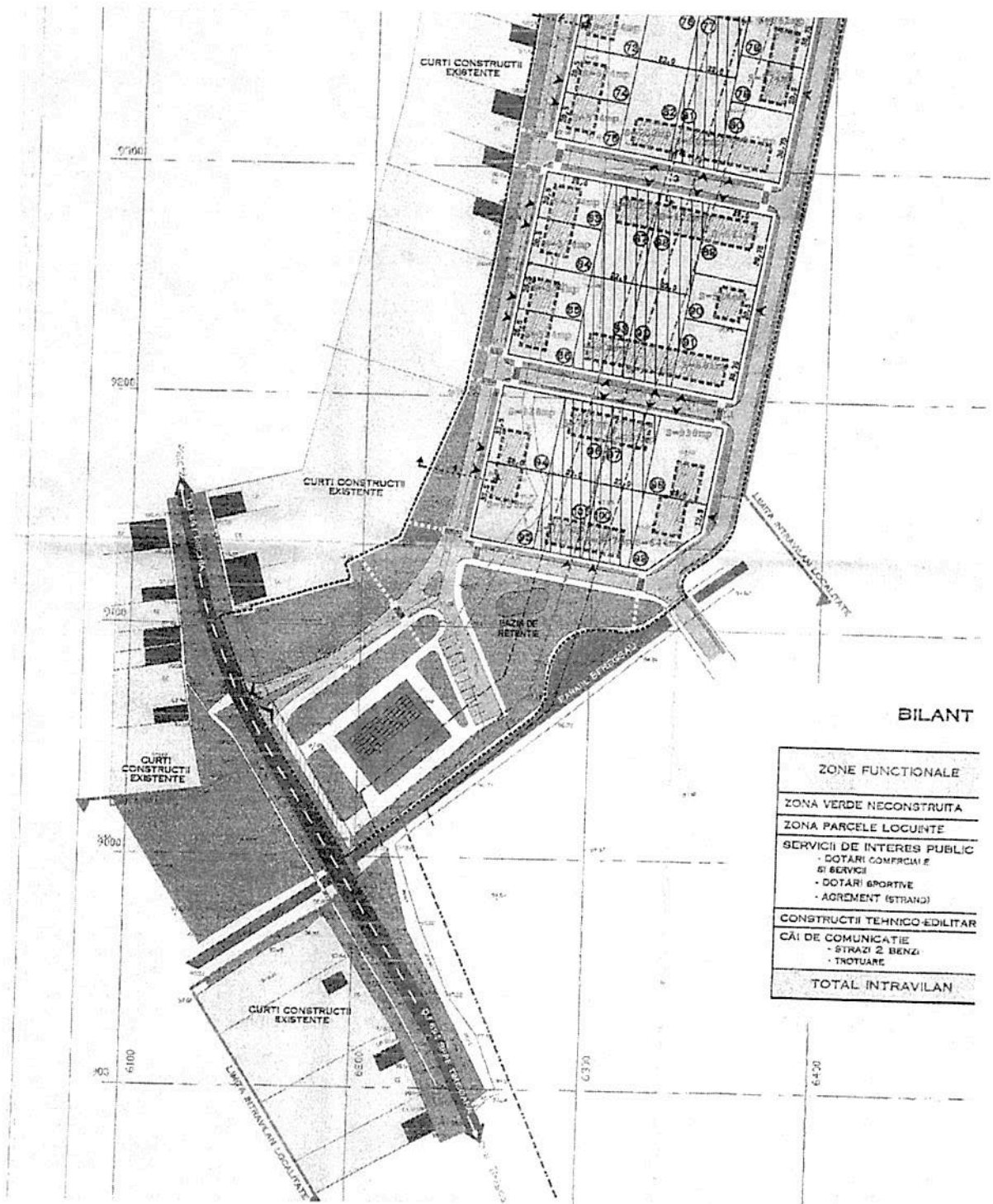
Asistent Registrator,
MARIA GABRIELA DRĂGHIA

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



BILANT

| | |
|------------------------------|--|
| ZONE FUNCTIONALE | |
| ZONA VERDE NECONSTRUITA | |
| ZONA PARCELE LOCUINTE | |
| SERVICII DE INTERES PUBLIC | |
| - DOTARI COMERCIALE | |
| - SI SERVICII | |
| - DOTARI SPORTIVE | |
| - AGRICULTURA (STRAND) | |
| CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITAR | |
| CĂI DE COMUNICATIE | |
| - STRAZI 2 BENZI | |
| - TROTUARE | |
| TOTAL INTRAVILAN | |

6.2. Oferte comparabile

Oferte comparabile Teren

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

Imobiliare.ro
Adaugă anunț
Contul meu

Pagina peșchiă > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Pișchia
Inapoi

Teren 1000 metri pătrați Pișchia

Pișchia - [Vezi hartă](#)

20 €/mp **20.000 €**

0762 371 712

Apel gratuit

Emanuel
proprietar

[Trimite mesaj](#)

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

Si tu iti poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!
Alina ești poți economisi!

Descriere

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

Notițe

[Adaugă descriere nouă](#) [Adaugă](#)

Specificații

© Anunț: XV0603QDA

Actualizat în 02.03.2022

Suprafață teren: 1000 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 30 m

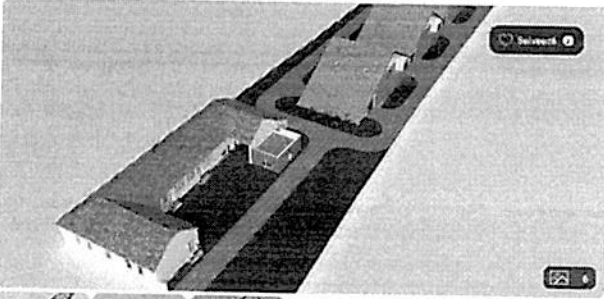
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X89S1306C?lista=5476258&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2304120>

Imobiliare.ro

Prima pagină > Terenuri constructii de vânzare > Terenuri constructii de vânzare in Pischia

Teren 3660mp Pischia I Proiect 16 apartamente 16 €/mp **54.900 €**

Pischia zona Central - Vezi hartă



0768 638 879
Apelabilă 24/24

Alexandra Spinu
Consultant imobiliare
EVOLUTION IMOBILIARE

Trimite mesaj

Accionezanul | Reportaza un caz | Distribuie print

Mapa

Sitiul poti reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta! **AN5 cati poti economisi!**

Notițe

Adaugă o nouă notiță

Specificații

| | | |
|--------------------|-------------|-----------------|
| Suprafata teren: | 3660 mp | An constructii: |
| Tip teren: | constructii | |
| Clasificare teren: | intretilan | |
| Fronti strada: | 23 m | |
| Nr. fronturi: | 1 | |

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Curent

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Evoluția imobiliare vă propune spre vânzare un teren de 3.660 mp cu proiect pentru 16 apartamente în Pischia. Terenul se află la strada Principala, avem toate utilitățile în afara de gaz. Clienți de încredere, Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne sunați!

ID intern: 4372

ALTE DETALII PREȚ

Comision, confirm contractului de vânzare - grădă

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

Imobiliare.ro

Vand parcele pentru casa Pischia 15.675 €

0739 394 955

Ciprian
agent
S.C. IMOBILIARE

Trimite mesaj

5 nu poți reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro îți poate ajuta! Ală răi pe economie!

Descriere

and parcele pentru casa in constructie din cadrul unui proiect.

Pentru a vedea parcur zona pe terenul individual sau a opta din teren sunt disponibile.

Regim de intrare în teren: parcele vand cu toate utilitatile.

Suprafata teren: 170mp si 850mp.

Preț: 25000/imp.

Interesul meu

Notițe

Adresa: Timișoara, Pischia, Strada 12, nr. 12

Adaugați

Specificații

| | | | | | |
|------------------------|-------------|-----------------|-------|---------------|----------------------|
| Tip teren | constructie | Suprafata teren | 877mp | Regim intrare | cu toate utilitatile |
| Clasificarea teren | industrial | Front strada | 18m | | |
| Nr. etaje | 1 | | | | |
| P.S.T. | 8% | | | | |
| C.U.T. | 10% | | | | |
| Suprafata utilitatilor | P.U.Z. | | | | |
| Lățime de acces | 12m | | | | |

UTILITATI

Apă
Canalizare
Căldură
1.8.2018/1.2018

ALTE DETALII ZONĂ

Prezența străzii asfaltate
Numărul străzii

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
1.8.2018

DESTINAȚIE

rezidențial

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

Imobiliare.ro

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

0356 631102

Nicolas Drage
Broker
ANUNTIER

Triveste mesaj

TEREN DE VANZARE

APOSTU ESTATE

Accorde anunt | Ajunste anunt | Distribuie anunt

Notițe

Specificații

| | | |
|-------------------|-------------|--------------------------|
| Suprafata teren | 20000 mp | Arhitectură în % (P.U.C) |
| Tip teren | constructia | |
| Clasificare teren | intravilan | |
| Front strada | 22 m | |
| nr. fronturi | 2 | |

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, cu PUZ, împartit în 46 de parcele între 525 și 821 m² în Pischia.

Date tehnice:

Numar nota parcelare: 46

Dimensiuni: 525mp-821mp

Preț unitar: 13125 € / 20000

Frontul străzii cu o lungime între 14 și 25 m

Regim de înălțime: P+1+M

Lățime drum servitute: 10m

Utilizat în fața parcelor.

Va adăugați curățenie și o vizionare
Citește mai puțin


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

Imobiliare.ro Imobiliare.ro Imobiliare.ro

Home pagina > Timis > Constructii > Vanzare terenuri > Vanzare terenuri

Vând teren intravilan la Murani 1437 mp **35.500 €**

[Adresa: Murani](#)




[0745 513 544](#)

Torican Ioan
Direct
PROBET-RO

[Trimite mesaj](#)

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



Notițe

[Adaugă](#)

Specificații

| | | | |
|-------------------------|-------------|------------------|------------|
| Identificator | XDHR03002 | Actualizat în | 07/16/2022 |
| Suprafață teren | 1437 mp | Regim intravilan | 12 m |
| Tip teren | constructii | | |
| Clasificare teren | intravilan | | |
| Front strada | 20 m | | |
| Nr. fronturi | 1 | | |
| FOI | 35% | | |
| Sursă creș. urbanistici | PIU.G. | | |
| Lățime drum acces | 12 m | | |

UTILITĂȚI

Apă
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare: strădă, asfaltată

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitatea de investiție:

DESTINAȚIE

recreativă
comercială

ALTE DETALII

Intermedieri: vânzare în teren intravilan Murani Pogăniș
1437 mp FOI=35%, redat la poartă, apă potabilă
Am posibilitatea de a construi în acest teren o casă sau activități comerciale, culturale sau industriale.
Preț: 35.500 Euro


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

Imobiliare.ro

Prime pagini > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Murani

Teren constructii, Murani 49.000 €

Murani - localitate



0771 776 304

Văcăriu Horia
Broker Imobiliare
LUCRAM ÎN STATULUI

Trimite mesaj

Ascunde anunț | Raportează anunț | Distribuie anunț

Salut! poți reduce rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta! | Ană căi poți economisi!

Descriere

Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 2950.
Are 2 fronturi stradale cu deosebita de 50.
Se afla la aproximativ 50 min de Timisoara.
Sa vinca la pretul de 49 000 euro.
Informatiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.
Pentru mai multe detalii si pentru stabilirea unei vizionari sunati la numarul din anunț, văcăriu Horia Văcăriu.

Notițe

Adaugă

Specificații

| | | |
|---------------------|-------------|------------|
| Direcție ANOVS2021 | | Actualizat |
| Suprafată teren: | 2950 mp | |
| Tip teren: | constructii | |
| Clasificarea teren: | intravilan | |
| Front stradal: | 30 m | |
| Nr. fronturi: | 2 | |

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Armenajare strazi, utilitate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

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

imobiliare.ro 0799 943 255

Home / Timis / Terenuri constructii de vanzare in Bencecu De Jos

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

0799 943 255

Joan Draghia
Termost agent
AI MENIURNE

Descriere

Am incercat sa ofer o imagine in Bencecu de Jos, teren intravilan cu suprafata de 4.744 mp, la strada. Terenul este prevazut cu re. in CI.

Bencecu de Jos este la 8 km de Ploiesti si la 27 km de Timisoara.

Potential de investitie.

Pret 47.440 euro negociabil.

Ter mostiabil.

Joan Draghia

Notițe

Adauga

Specificatii

| | | |
|------------------------|------------|--------------------------|
| Id-ul in sistem | | |
| Suprafata teren | 4744 mp | Actualizat pe 24/04/2021 |
| Tip teren | construct | |
| Clasificarea teren | intravilan | |
| Suprafata constructii | 0 mp | |
| Existenta utilitatilor | 0 da | |

UTILITATI

Utilitati in zona

ALTE DETALII EDGA

Amplasare teren constructii

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investitie

Potential

La strada

Acces auto

DESTINATIE

agricola

industrial

recreativa

ALTE DETALII PRET

Negociabil

Comision Standard

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

publi24.ro Contul meu Adauga anunt

Cardul Maschulat Toate judetele Toate categoriile 🔍

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


Vand teren intravilan in pischia

📍 Trosia, Pischia 📍 Vezi pe harta

20 EUR

Publicat pe 15.05.2022 la 09:02

[Adauga un comentariu](#)



0722211466

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este vaabuzat?

[Adauga foto 2](#)

[Compartaaza acest lucru!](#)

📌 Fa oferta

👁️ Vizualizari: 420

🚩 Raporteaza




mihal_mihet

📞 Director vanzari
📧 Vezi toate anunturile

[📧 Contacteaza](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [wa](#) [v](#)

Specificatii

| | | | |
|---------------------|----------------------|-------------------|----|
| Suprafata terenului | 900,0 m ² | Accept schimburi | da |
| Numar fronturi | 1 | Latime drum acces | 6 |

Descriere

Vand teren intravilan in Pischia, la limita spre Mureni, in zona de case, suprafata 900 mp, FS 20 m.
Informari suplimentare la telefon.

Vezi detalii pe www.comano.ro

[☎️ 0722 201022 Arata telefon](#)

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

publi24.ro

Contul meu



Adauga agent

Cauta anunturi

Toate puterile

Toate categoriile



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

Teren de vanzare la pischia timis

15 000 EUR negociabil

Timia, Pischia • Vezi pe harta

Publicat din 12/09/2022 - 18:55:00

Imagina si adauga pe media



Descriere

De vanzare: teren 1500 m p. la comuna Pischia, langa calea ferata, pe dealula, dupa moara. Piat telefonica 10 auca/m p. Raleaua de apa potabila la 100m, perpendicular pe drumul de acces. Pentru cei hotarati sa poate negocia putin. Pentru informatii, sunati la telefonul din anunt direct la proprietar. Vezi detalii pe www.publi24.ro

0745792215

0745792215

Buna! ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este valabila?

Adauga titlu

Conectati-va intru-bun

Fa ceta

Vizualizari: 1218

Reportaza



Elena Cozma

Vezi toate anunurile

Impozarea

Distribuie anuntul pe



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

publi24.ro

Contul meu

Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



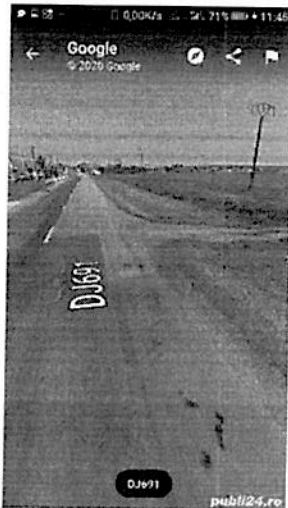
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

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

12 500 EUR negociabil

Tinca, Pischia [Viz pe harta](#)

Modificat din 12.04.2022 la 21:59



0771146113

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adauga fișe

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Visualizări: 5258

Raportează



samsorsin

Teletext vădat
Vizi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anuntul pe



Specificatii

| | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| Suprafata terenului | 1500.5 m ² | Front stradal | 2 |
| Numar fronturi | 2 | Alte caracteristici | Acces auto Oportunitati de investitie Parcelabil |

Descriere

Vand teren in intravilanul comunei Pischia pentru constructie casa, 1500 mp, inscris in CF 12500 euro.
Vizi detali pe [www.rocomino.ro](#)

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

publi24.ro

Contul meu

Adauga anunt

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casă

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

35 000 EUR negociabil

Publicat la 19.01.2022 11:40:47



1 / 2

publi24.ro

0740293224

Dună, mi s'ar plăcea să oferta
dumneavoastră. Mă ești vătăbă?

Adauga foto ?

Contactează vânzător

Fă o ofertă

Vizualizări: 400

Raportarea



Briciu Viorel

Vezi toate anunțurile

Urmasorita

Distribuie anunțul pe



Specificatii

| | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Suprafata terenului | 1500,0 m ² | Front strada | 22 |
| Alte detalii pret | Negociabil | Amenajare strazi | Asfaltata iluminat strad... |
| Utilitati generale | Ape Canalizare Curent | Alte caracteristici | Acces auto La sosea O... |

Descriere

Front strada 22m
 Amenajare canalizare
 rdia apă
 stăp de ciment situat în mijle terenului
 situat la 5km distanță de autostrada și 20 km de Timisoara
 Terenul intravilan este situat în com. Pischia Jud. Timis, sat. Opriștea
 pret negociabil
 Vezi detalii pe www.publi24.ro



Image © 2022 Maxar Technologies