

Micel

PROIECT DE HOTĂRÂRE din data de 09.08.2023
privind vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20 ha,
înscris în C.F.nr. 403191 Pișchia, cad.A1891/1/11

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

- referatul de aprobare, nr. 2292/09.08.2023, al d-lui Primar, Ioan Sas prin care se propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403191 Pișchia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localitatii Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafața de 3,20 ha, forma parcelei regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini;

- raportul de evaluare nr.Offi 106/31.05.2023, respectiv nr.1764/08.06.2023, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului extravilan, având categoria de folosință arabil, înscris în C.F.nr.403191 Pișchia, cad.A1891/1/11;

- raportul de specialitate nr.2293/09.08.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.41/27.07.2021 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 106/31.05.2023, respectiv nr.1764/08.06.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în C.F.nr.403191 Pișchia, cad.A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + T.V.A., adică 96.676,00 lei inclusiv T.V.A. (calculat la un curs B.N.R. de 4,9780 lei/eur), 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 anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în C.F.nr.403191 Pișchia, cad.A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + T.V.A., adică 96.676,00 lei inclusiv T.V.A.

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

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, membru;
- 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, după caz.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

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

INIȚIATOR, PRIMAR, ing.Sas Ioan

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



REFERAT DE APROBARE nr. nr. 2292 din 09.08.2023 vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20 ha, înscris în CF 403191 Pișchia, cad. A1891/1/11

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403191 Pișchia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, forma parcelei regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini,

Urmărind 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 Pișchia în vederea sustinerii altor proiecte de investiție de interes public local,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr. 41/27.07.2021 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, prin prezenta solicit Consiliului Local Pișchia emiterea unei hotărâri prin care:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare, nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în CF nr. 403191 Pișchia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 lei inclusiv TVA (calculat la un curs BNR de 4,9780 lei/eur), 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 înscris în CF nr. 403191 Pișchia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 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, membru;

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, după caz.

Intocmit, PRIMAR, ing.SAS IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 2293 din 09.08.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20 ha, înscris în CF 403191 Pischia, cad. A1891/1/11

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 2292/09.08.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbateră și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparținând domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, forma parcelei regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini,

În baza Raportului de evaluare nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023 (întocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pischia nr. 41/27.07.2021 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pischia, 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,

Precizez că sunt întrunite condițiile de legalitate pentru a dezbate și supune aprobării propunerea privind:

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare, nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023 (întocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 lei inclusiv TVA (calculat la un curs BNR de 4,9780 lei/eur), care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, aparținând domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,20 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 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, membru;
- Minea 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 Pischia, să semneze în numele vânzătorului contractul de vânzare-cumpărare, după caz.

Întocmit, Guran Nicolae Lucian

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PIȘCHIA
Nr. 2296/10.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

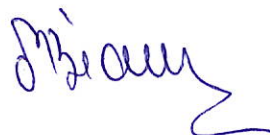
Subsemnata Minea Bianca, in calitate de inspector principal cu atributii contabile al Comunei Pischia, avand in vedere:

- Proiectul de Hotarare din data de 08.08.2023;
- Referatul de aprobare cu nr. 2292/09.08.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului arabil extravilan inscris in CF nr. 403191 Comuna Pischia cu nr. top A1891/1/11, aflat in domeniul privat a localitatii Pischia in suprafata de 32.000 mp. Proprietatea este situata in zona exterioara a localitatii Bencecu de Sus, partea nord-estica a localitatii, cu acces din DC67, care face legatura cu localitatea Herneacova.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in inventarul domeniului privat cu o valoare contabila de 50.400 lei.

Inspector principal cu atributii contabile,

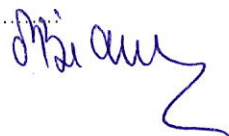
MINEA BIANCA



| Denumirea | | Fișa mijlocului fix | | Categoria: Terenuri | | | |
|--|-----------------------------------|---|--------------|--|--------|-----------|--|
| TEREN EXTRAVILAN A BENCECU DE SUS CF 403191 32000 MP | | | | Codul de clasificare: 9.2.1 | | | |
| | | | | Data dării în folosință: Ianuarie 2022 | | | |
| | | | | Data amortizării complete: | | | |
| | | | | Amortizare lunară: | | | |
| | | | | Val amortizată cumulată: | | | |
| | | | | Val amortizată rămasă: | | | |
| | | | | Domeniu: PRIVAT | | | |
| Gestiunea: MIJLOACE FIXE DOM PRIVAT | | | | | | | |
| Magazia: TERENURI DOM PRIVAT | | | | | | | |
| Nr. inventar de la număr la număr | Documentul (data, felul, numărul) | Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | Număr bucăți | Debit | Credit | Sold | Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare" |
| 20263 | 03/01/22, AI, 43 | | 1 | 50.400,00 | 0,00 | 50.400,00 | 0,00 |

Contabil

Contabil




STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20 ha, înscris în CF 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, aflat în domeniul privat al Comunei Pischia

Informatii generale privind Proprietarul

Comuna PIȘCHIA

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

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

Email primaria_pischia@yahoo.com

Terenul este înscris în CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, este situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparține domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, are o suprafață de 3,20 ha, forma parcelei este regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini. Imobilul nu este valorificat economic.

Primarul Comunei Pischia propune vânzarea bunului prin procedura licitației publice, în scopul creșterii veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piață, reprezentând prețul de pornire al licitației, fiind stabilită prin întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator ANEVAR (Office Evcad SRL) – nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023.

Ofertele se vor depune la sediul vânzătorului în plic închis. 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 reprezintă 10% din prețul de pornire al licitației);

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

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

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (cerința 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 -



INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,
ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA
pentru vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20
ha, înscris în CF 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, aflat în domeniul privat al
Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Regulament stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, situat în extravilanul localității Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparținând domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, cu o suprafață de 3,20 ha, forma parcelei este regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini.

CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar într-un cotidian de circulație ~~LOCALA~~ ^{NATIONALA}, Monitorul Oficial partea a VI-a, precum și pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

NU sunt cerințe speciale privind obligativitatea vizitării amplasamentului, însă la cererea persoanelor interesate, vânzătorul poate stabili data și ora la care orice potențial ofertant poate fi însoțit în vederea realizării acestui demers. În lipsa unei solicitări exprese din partea persoanelor interesate, ofertanții nu vor putea invoca motive care au legătura cu situația real existentă a bunului supus vânzării.

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

Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective; răspunsul la orice clarificare se comunica în principiu cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, aceasta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

SECȚIUNEA a 4-a

Reguli privind anunțul de licitație

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

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă/vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

SECȚIUNEA a-5-a

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

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

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

SECȚIUNEA a 6-a

Comisia de evaluare și licitație

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic; într-o primă etapă, la care pot participa și ofertanții, se menționează/evidențiază scris toate documentele cuprinse în oferta, urmând ca procesul-verbal întocmit să fie însoțit cu sau fără obiecții de către toate persoanele prezente.

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezența ofertanților, ulterior epuizării primei etape;

c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/castigatorului.

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

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

CAP. III DESEMNAREA CASTIGATORULUI

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

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

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

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

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

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

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian –



CAIET DE SARCINI

privind
vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,20 ha, înscris în CF 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, aflat în domeniul privat al Comunei Pischia

Informatii generale privind Proprietarul

Comuna PIȘCHIA
Loc. PIȘCHIA, nr. 261 județul Timis, cod postal 307325
Tel: (+40) 256-234101, FAX: (+40) 256-234101;
Email primaria_pischia@yahoo.com

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut:

Terenul este inscris in CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, este situat in extravilanul localitatii Bencecu de Sus, într-o zonă preponderent agricolă, cu acces din DC 67 care face legătura cu localitatea Herneacova, aparține domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, are o suprafata de 3,20 ha, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind grevat de sarcini.

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 403191 Pischia, cad. A1891/1/11, situat in extravilanul localitatii Bencecu de Sus, cu acces din DC 67, aparține domeniului privat al Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, are o suprafata de 3,20 ha, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind grevat de sarcini.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, 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 numai către bugetul local unde domiciliaza);

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

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

CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

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

Imobilul are o valoare de piață, care reprezintă prețul minim ofertat, în cuantum de 81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 lei inclusiv TVA (calculat la un curs BNR de 4,9780 lei/eur).

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

- Dovada plății **garanției de participare la licitație** (în cuantum de 10% din prețul de pornire exclusiv TVA, adică **8.124 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoană fizică) sau **Certificat de înmatriculare** și **extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Direcția impozite și taxe a Primăriei de domiciliu a oferantului, persoană fizică sau juridică)**, precum și **certificat fiscal de la Direcția Generală a Finanțelor Publice** în circumscripția careia oferantul persoană juridică își are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decât valoarea minimă stabilită prin Raport de evaluare și însoțită prin Hotărârea Consiliului Local Pischia, adică minimum **81.240 lei + TVA, adică 96.676,00 lei inclusiv TVA**)

GARANTIA DE PARTICIPARE și PREȚUL DE PORNIRE

ART. 4. Înscirerea la procedură este condiționată de plata unei garanții de participare în cuantum de 10% din valoarea estimată a bunului supus vânzării, adică 8.124,00 lei.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita conform Raportului de evaluare nr. Offi 106/31.05.2023, respectiv nr. 1764/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 LICITATIA

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

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

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

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

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

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

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local Pischia. In caz contrar, procedura se anuleaza, urmand a fi reluata la o data ulterioara.

În cazul în care există două sau mai multe oferte cu preț egal, aflate pe primul loc în clasament, diferențierea se va realiza prin reofertare. Valoarea reofertată trebuie să fie cu cel puțin 5% mai mare decât cea inițială.

Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIIILOR

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

Contestația este soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor, pe cale administrativă, putând fi luate măsuri de remediere a dreptului încălcat.

Soluția adoptată urmare a Contestației depuse, va fi comunicată petentului în termen de 5 zile de la data adoptării sale.

Soluția adoptată în soluționarea Contestației poate fi atacată la instanța de contencios a Tribunalului Timiș în termen de cel mult 5 zile calendaristice, calculate de la data luării la cunoștință de către petent.

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -





Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichita nr. 2, ap.2
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 106 din 31.05.2023

| |
|---|
| COMUNA PISCHIA JUDEȚUL TIMIȘ INTRARE/IEȘIRE Nr. <u>1464</u> Ziua <u>08</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2023</u> |
|---|

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – Teren extravilan arabil

Adresa proprietăților subiect: *Comuna Pischia, sat Bencecu de Sus, Jud. Timiș*

Beneficiar:
Comuna Pischia

Utilizator:
Comuna Pischia

Proprietar:
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: | COMUNA PISCHIA |
| Utilizatori desemnați: | COMUNA PISCHIA |
| Scopul evaluării: | Evaluarea proprietatii in vederea informarii clientului |
| Data evaluării: | 22.05.2023 |
| Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal): | Proprietatea constând in teren extravilan, categoria arabil, in suprafata de 3,20 ha, inscris in CF nr. 403191 Pischia, cu nr. top A1891/1/11, situat in comuna Pischia, jud. Timis. |
| Proprietar(i): | COMUNA PISCHIA |
| Drepturi de proprietate: | Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii inscrisa in CF nr. 403191 Pischia, cu nr. top A1891/1/11 |
| Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.): | Plan de situatie |
| Tipul proprietății subiect: | Teren extravilan, categoria de folosinta arabil |
| Utilizare actuala / ocupata de: | Teren liber, neutilizat |
| Localizarea proprietății in cadrul localității: | Proprietatea este situata in zona exteriora a localitatii Bencecu de Sus, partea nord-estica a localitatii, cu acces din DC67, care face legatura cu localitatea Heneacova |
| Caracteristici localizare: | Zona de amplasare a proprietatii are caracter preponderent agricol, constand in terenuri arabile. |
| Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate: | n.c. |
| Data inspectiei: | 22.05.2023 |
| Data evaluarii: | 22.05.2023 |
| Data raportului: | 31.05.2023 |
| Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: | 4,9780 lei/€ |
| Valoare de piata a estimata propusa pentru proprietatea analizata este de : | |

Exclusiv TVA – 16.320 euro, respectiv 81.240 lei (echivalent 5.100 euro/ha)
Inclusiv TVA – 19.421 euro, respectiv 96.676 lei (echivalent 6.069 euro/ha)

Evaluator
 SC Office Evcad SRL
 Ignea Alina



CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| SINTEZA EVALUĂRII..... | 2 |
| 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII..... | 5 |
| 1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI | 5 |
| 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI | 5 |
| 1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI..... | 5 |
| 1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII..... | 5 |
| 1.5. MONEDA EVALUĂRII..... | 5 |
| 1.6. SCOPUL EVALUĂRII..... | 5 |
| 1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E). | 6 |
| 1.8. DATA EVALUĂRII | 6 |
| 1.9. INSPECTIA PROPRIETĂȚII..... | 6 |
| 1.10. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA..... | 6 |
| 1.11. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA..... | 6 |
| 1.12. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE | 6 |
| 1.13. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT | 7 |
| 1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI | 7 |
| 1.15. 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..... | 9 |
| 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA. | 9 |
| 2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE | 9 |
| 2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE | 9 |
| 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU..... | 9 |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETĂȚII SUBIECT | 10 |
| 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE..... | 11 |
| 4. EVALUARE | 12 |
| 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA | 12 |
| 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... | 15 |
| 5.1. RECONCILIAREA VALORILOR..... | 15 |
| 5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI..... | 15 |
| 6. ANEXE | 16 |
| 6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII..... | 16 |
| 6.2. OFERTE COMPARABILE | 17 |
| 6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII | 20 |

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
 Cod de înregistrare fiscală: 29352960
 Adresa: Timișoara, Str. Ghirodei nr. 24, Județul Timiș
 Adresa lucrativă (Birou): Timișoara, Str. Vasile Loichita nr 2 ap 2, Județul Timiș
 Date de contact:
 Telefon: +40786114878
 Telefon Mobil: +40722151088
 Email: contact@officeevcad.ro
 Calificări relevante evaluator: Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2023

1.2. Identificarea clientului

Client: Comuna Pischia
 Adresa: Comuna Pischia, str. Principala, nr. 261, jud. Timiș
 Reprezentat prin: Jurj Gheorghe
 Date de contact:
 Telefon / Fax:
 Telefon Mobil: 0752.246.248
 Email: primaria_pischia@yahoo.com
 Utilizatori desemnați: Comuna Pischia

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Nu sunt

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând în teren extravilan, categoria arabil, înscris în CF nr. 403191 Pischia, cu nr. top A1891/1/11, situat în comuna Pischia, jud. Timiș.
 Suprafața teren: 3,20 ha
 Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul deplin de proprietate conform informațiilor furnizate de către client
 Construcții pe teren: Nu sunt, terenul subiect este liber
 Alte componente ale proprietății: n.c.
 Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

1.5. Moneda evaluării

Având în vedere că 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 și 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 informarea clientului. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect.

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.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;
- Standarde Generale
 - o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
 - o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
 - o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)
- Standarde pentru active – Bunuri Imobile
 - o SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile
 - o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

Valoarea de piață este definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**, astfel:

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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 22.05.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9780 lei.

1.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Ignea Alina, evaluator autorizat, împreună cu reprezentantul proprietarului, la data de 22.05.2023.

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

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existență a clădirilor. Nu am primit inventarul sau fișele de înregistrare contabilă după achiziția bunurilor, din valoarea globală de achiziție nu rezulta valoarea alocată pentru fiecare bun / înregistrare contabilă distinctă pe conturi contabile conform normelor contabile în vigoare.

1.11. 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;
- 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.

1.12. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil; Nu am avut la dispoziție extrasul CF al proprietatii, raportul de evaluare a fost realizat în baza informațiilor puse la dispoziție de către client.
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în teren extravilan conform extras CF nr. 403191 Pischia.
- Proprietatea imobiliară subiect, având în vedere scopul prezentului raport, este evaluată în ipoteza că este transferată de către proprietarul ocupant ca fiind negrevată de sarcini, adică un potențial cumpărător are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar impune ca valoarea să nu ia în considerație niciun avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care însă poate fi reflectat într-o valoare. Astfel, presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic în afara celor menționate expres.
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (teren extravilan arabil). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării;
- 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;
- Situația actuală a proprietății 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.

1.13. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport 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, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- 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.

1.15. 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 și informații furnizate de către client.
- Informațiile tehnice privind caracteristicile imobilului, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau informații furnizate de către client.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Proprietatea constând în teren extravilan, categoria arabil, în suprafața de 3,20 ha, înscris în CF nr. 403191 Pischia, cu nr. top A1891/1/11, situat în comuna Pischia, jud. Timiș.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform informațiilor și documentelor furnizate de către client.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

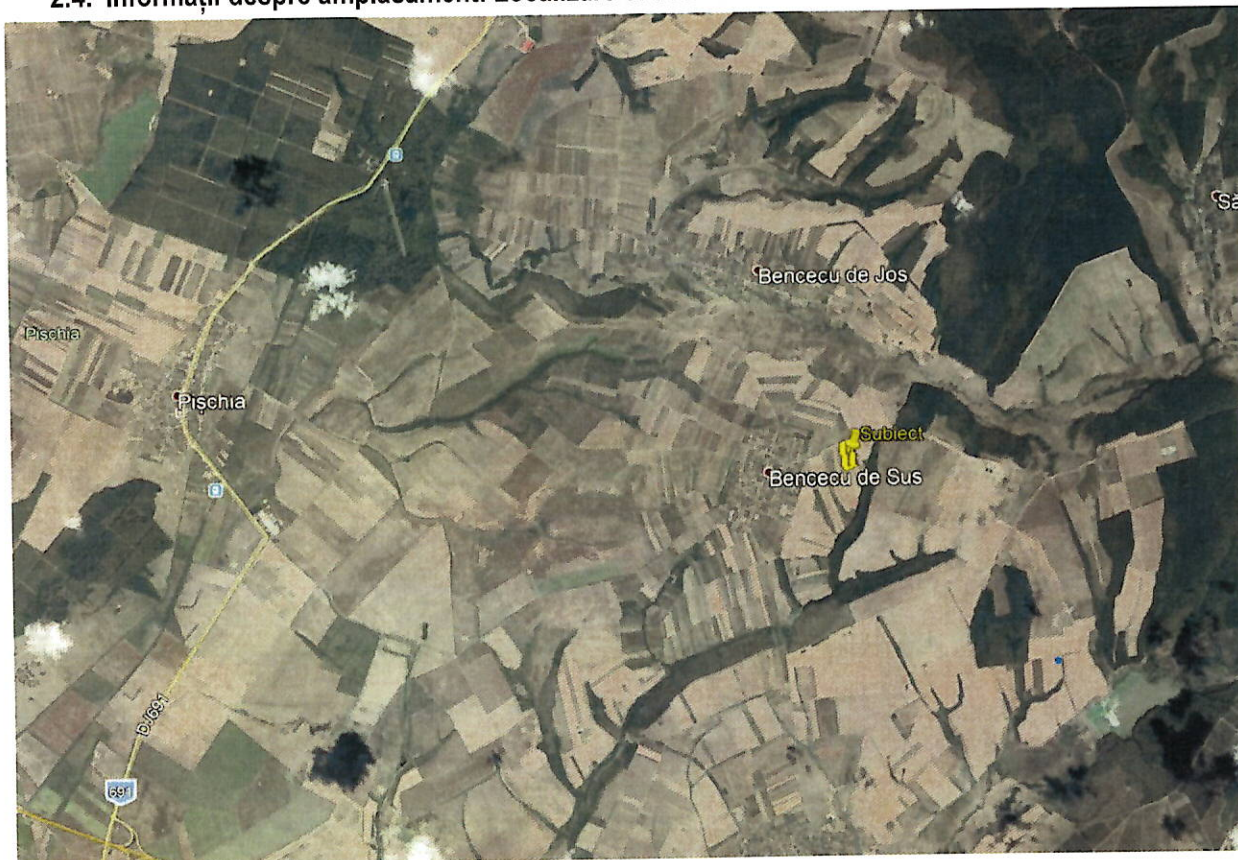
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălțăminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estică și 45011' și 48021' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km², reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

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

Proprietatea subiect este situată în comuna Pischia, sat Bencecu de Sus, în exteriorul localității, partea nord-estică a acesteia.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.





2.5. Descrierea amplasamentului si a proprietatii subiect

Proprietatea analizata este amplasata in comuna Pischia, sat Bencecul de Sus, jud. Timis, in zona exterioara a localitatii, partea nord-estica a acesteia. Satul Bencecu de Sus este situat in zona nordica a judetului Timis, la o distanta de cca 27 km de municipiul Timisoara.

Zona de amplasare este preponderent agricola, fiind compusa din terenuri arabile.

Accesul la proprietate se realizeaza din DC 67, drum public pietruit, care face legatura cu comuna Herneacova.

Utilitatile disponibile in zona sunt: electricitate in zona.

Terenul analizat se invecineaza cu terenuri extravilane.

Suprafata terenului este de 3,20 ha, avand o forma regulata, cu deschidere la DC67 de 102 m, cu topografie plana.

La data evaluarii, terenul era liber, neutilizat.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren extravilan arabil, având cea mai bună utilizare prin dezvoltare pe segmentul agricol.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piața proprietăților de tip teren extravilan arabil**, piața a cărei arie geografică cuprinde UAT Pischia și amplasamente similare din punct de vedere al caracteristicilor fizice și pedologice.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată cu tendințe de stabilizare, 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 sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri agricole.

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

- Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități pe segmentul agricol
- Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- Societăți străine pentru desfășurarea de activități pe segmentul agricol.
- Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții și exploatare agricolă.

Cererea pentru terenuri cu destinație agricolă se situează la un nivel mediu, provenind din partea detinatorilor de ferme agricole, pentru comasarea suprafețelor, dar și pentru extinderea fermelor.

Cererea se manifestă la un nivel ridicat pentru terenurile cu caracteristici pedologice superioare și grad ridicat de comasare, și la un nivel mai scăzut pentru parcelele cu clasa de fertilitate slabă situate în zone de deal, cu acces greu și productivitate scăzută.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu destinație agricolă este scăzută în zona analizată, aceasta cuprinzând terenuri cu suprafețe mici, (sub 10 ha), cu un grad de comasare mediu.

Prețurile pentru terenurile agricole în județul Timis se situează în intervalul 5.000 – 14.000 euro/ha, prețurile situate la limita inferioară a intervalului se înregistrează pentru proprietățile cu clasa de calitate inferioară, cu suprafețe mici (necomasate) și situate în zonele deluroase, la polul opus se clasifică terenurile cu caracteristici superioare, clasa de calitate I și II, cu un grad ridicat de productivitate și comasare.

| Nr. Crt. | Tip proprietate | Zona de amplasare | Categorie teren | Suprafata ha | Preț de oferta (lei) | Preț de oferta parcela (euro) | Preț de oferta unitar | | Data ofertei | Descriere | Link anunt |
|----------|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|---------|--------------|--|---|
| | | | | | | | LEI/HA | EUR/HA | | | |
| 1 | oferta afisata pe zi | Bencescu de Jos, Pischia | arabil | 1,25 | 36.750,00 lei | 7.302 € | 29.400,00 lei | 5.906 € | 16.05.2023 | Comuna/Craiova/Municipiul Bencescu de Jos, Pischia Suprafata: 1,25 Ha Nr. Carte Funciara: 405567 Nr. Tara / Lot: A119501 Nr. Parcela: 5 Categorie de folosinta: ARABIL, Preț Suprafata: 36.750 Lei | |
| 2 | oferta afisata pe zi | Bencescu de Jos, Pischia | arabil | 1,32 | 39.500,00 lei | 7.734 € | 29.199,07 lei | 5.859 € | 16.05.2023 | Comuna/Craiova/Municipiul Pischia Suprafata: 1,32 Ha Nr. Carte Funciara: 405561 Nr. Tara / Lot: A112611 Categorie de folosinta: ARABIL, Preț Suprafata: 39500 Lei | |
| 3 | oferta | Murani | arabil | 1,50 | 45.000,00 lei | 9.000 € | 30.000,00 lei | 6.000 € | 21.02.2023 | Comuna/Craiova/Municipiul Pischia Suprafata: 1,50 Ha Nr. Cadastrel: 402127 Nr. Carte Funciara: 402127 Nr. Tara / Lot: 29411 - Nr. Parcela: 68 Categorie de folosinta: ARABIL, Preț Suprafata: 45000,00 Lei | http://www.crt.ro/anuntul-in-6090bma-public-SearaCrt.ro/2023/04/20/2023-04-20-2023-04-20 |
| | | | Mediu | 1,4 | 40.000 lei | 8.000 € | 29.522 lei | 5.931 € | | | |
| | | | Maxim | 1,3 | 36.750 lei | 7.350 € | 29.167 lei | 5.859 € | | | |
| | | | Maxim | 1,5 | 45.000 lei | 9.000 € | 30.000 lei | 6.000 € | | | |
| | | | Mediu | 1,3 | 39.500 lei | 7.734 € | 29.499 lei | 5.906 € | | | |

Echilibrul pieței

În perioada următoare, estimăm că prețul terenurilor agricole va rămâne constant, investitorii considerând segmentul agricol ca fiind relativ constant, din punct de vedere al randamentului.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un echilibru relativ.

4. EVALUARE

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

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

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

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acesteia și faptul că terenul este liber, cea mai bună utilizare o constituie cea de teren extravilan agricol.

Cea mai bună utilizare, având în vedere amplasament și poziționarea într-o zonă cu utilizare preponderent agricolă, este aceea de teren cu destinație agricolă.

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*.

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

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

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

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

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările

mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzații 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.

Astfel valoarea estimată propusă pentru terenul subiect este **de 5.100 euro/ha**, la nivelul proprietății comparabile 3, respectiv **16.320 euro**.

Grila comparabilelor este:

| Teren extravilan | | | | |
|--|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Elemente de comparație: | Proprietatea Subiect | Comparabile | | |
| | | 1 | 2 | 3 |
| SUPRAFATA | 3,20 ha | 1,50 ha | 1,25 ha | 1,32 ha |
| Pret oferta / vanzare (€ /ha) | - | 6.027 €/ha | 5.906 €/ha | 5.859 €/ha |
| Pret oferta / vanzare (€) | - | 9.040 € | 7.734 € | 7.734 € |
| Curs valutar la data evaluării (lei / €) | 4,9780 lei/euro | 4,9780 lei/euro | 4,9780 lei/euro | 4,9780 lei/euro |
| TIPUL COHARABILEI | - | oferta | oferta | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept deplin | Drept deplin | Drept deplin | Drept deplin |
| RESTRICTII LEGALE (URBANISM) | Fara | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | Data evaluării | 21.02.2023 | 16.05.2023 | 16.05.2023 |
| LOCALIZARE | Bencecu de sus | Murani | Bencecu de Jos, Pischia | Bencecu de Jos, Pischia |
| | marginas | superior-marginas | inferior-marginas | inferior-marginas |
| SUPRAFATA (ha) | 3,20 ha | 1,50 ha | 1,25 ha | 1,32 ha |
| DESTINATIA (categoria terenului) | arabil | arabil | arabil | arabil |
| AMENAJARI | drum de exploatare | drum de exploatare | drum de exploatare | drum de exploatare |
| TOPOGRAFIE / RELIEF | plan/ pladou drept inclinatii minore | similara | similara | similara |
| UTILITATI DISPONIBILE (irigatii, etc) | nu sunt | similare | similare | similare |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata / dreptunghiulara fiind complet favorabila dezvoltarii agricole sau de alta natura la stadiul actual | similar | similar | similar |

| Teren extravilan | | | | |
|---|---|---|---|-------------------------|
| Elemente de comparație | Proprietatea subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| Suprafața (ha) | 3,20 ha | 1,50 ha | 1,25 ha | 1,32 ha |
| PREȚ VÂNZARE EUR | | 9.040 € | 7.382 € | 7.734 € |
| Prețul de Vânzare (EUR / ha) - criteriul de comparație | | 6.027 €/ha | 5.906 €/ha | 5.859 €/ha |
| A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății | | | | |
| a | TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă) | oferta | oferta | oferta |
| | Majoa de negociere din piața specifică (%) | -15% | -15% | -15% |
| | Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/ha) | -€ 904 | -€ 886 | -€ 879 |
| | Preț ajustat (€/ha) | 5.123 | 5.020 | 4.980 |
| | Explicații ajustări | Au fost ajustate proprietățile comparabile 1, 2 și 3 în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă, marja de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piață. | | |
| b | DREPTUL DE PROPRIETATE | Drept deplin | Drept deplin | Drept deplin |
| | Ajustare (%) | 0 | 0 | 0 |
| | Ajustare (€/ha) | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | € 5.123 | € 5.020 | € 4.980 |
| | Explicații ajustări | Nu au fost efectuate ajustări, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietățile comparabile. | | |
| c | RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici | Fara | similar | similar |
| | Ajustare (%) | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | € 5.123 | € 5.020 | € 4.980 |
| | Explicații ajustări | Nu au fost necesare ajustări. | | |
| d | CONDIȚII DE FINANȚARE | Numerar | Numerar | Numerar |
| | Ajustare (%) | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | € 5.123 | € 5.020 | € 4.980 |
| | Explicații ajustări | Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de finanțare la piață. | | |
| e | CONDIȚII DE VÂNZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| | Ajustare (%) | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | € 5.123 | € 5.020 | € 4.980 |
| | Explicații ajustări | Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de vânzare similare. | | |
| f | CONDIȚII DE PIAȚĂ | Data evaluării | 21.02.2023 | 16.05.2023 |
| | Ajustare (%) | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | € 5.123 | € 5.020 | € 4.980 |
| | Explicații ajustări | Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile sunt actuale. | | |
| B. Elementele de baza ale proprietății | | | | |
| | LOCALIZARE | Bencecu de sus | Murani | Bencecu de Jos, Pischia |
| | estimare localizare în comparație cu propr. Subiect | marginas | superior-marginas | inferior-marginas |
| | Ajustare (%) | | -5% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | | -€ 256 | € 0 |
| | Preț ajustat (€/ha) | | € 4.866 | € 5.020 |
| | Explicații ajustări | | Comparabila 1 a fost ajustată negativ, aceasta este situația superior subiectului. | |
| C. Caracteristici fizice | | | | |
| a | Suprafața (ha) | 3,2 | 1,50 | 1,25 |
| | Ajustare (%) | | 3% | 3% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 146 | € 151 |
| | Explicații ajustări | | A fost ajustată pozitiv comparabila 1 având în vedere suprafața mai mare și respectiv prețul/ha mai mic pentru suprafețele mai mici. | |
| b | Destinația (utilizarea terenului) | arabil | arabil | arabil |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Au fost ajustate negativ toate comparabilele datorită utilizării ca terenuri din categoria producție arabil și respectiv înnebă fiind considerate superioare față de subiect. | |
| c | Amenajări exterioare (strazi, trotuare) | drum de exploatare | drum de exploatare | drum de exploatare |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Nu au fost necesare ajustări. | |
| d | Topografie / Relief | plan/ pladou drept/inclinații minore | similară | similară |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Nu au fost necesare ajustări. | |
| e | UTILITĂȚI DISPONIBILE (irigații, etc) | canale vechi | similară | similară |
| | cuantum Ajustare (%) | | 0% | 0% |
| | cuantum Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Nu au fost efectuate ajustări. | |
| f | Forma în plan și deschiderea | regulată dreptunghiulară | similară | similară |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Nu au fost efectuate ajustări. | |
| | Total ajustări - Caracteristici fizice (%) | | 3% | 3% |
| | Total ajustări - Caracteristici fizice (€/ha) | | € 146 | € 151 |
| | Preț ajustat (Eur/ha) | | 5.000 €/ha | 5.200 €/ha |
| | Alte cheltuieli cu utilizarea terenului | nu | nu | nu |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare (€/ha) | | € 0 | € 0 |
| | Explicații ajustări | | Nu au fost realizate ajustări. | |
| | Preț ajustat (Eur/ha) | | 5.000 €/ha | 5.200 €/ha |
| | ajustare totală brută | (absolut) (procentual) | € 402 7,85% | € 151 3,00% |
| | | | 5.000 €/ha | 5.200 €/ha |
| | Curs de schimb valutar | | 4,9780 lei/€ | |
| | Valoare de piață estimată €/ha | | 5.100 €/ha | |
| | Valoare de piață totală lei/ha | | 25.388 lei/ha | |
| | Valoare estimată _€ (rolunjița) | | 16.320 € | |
| | Valoare estimată _lei (rolunjița) exclusiv TVA | | 81.240 lei | |

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, rezulta:

Valoarea de piata: 16.320 euro, echivalent 5.100 euro/ha

Ținând cont de rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea de piața pentru proprietatea subiect este cea rezultata prin abordarea prin piata, de:

**16.320 euro, echivalent 81.240 lei
(5.100 euro/ha)**

5.2. Concluzii si alte mențiuni

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 piața este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea de piata estimata nu cuprinde TVA;

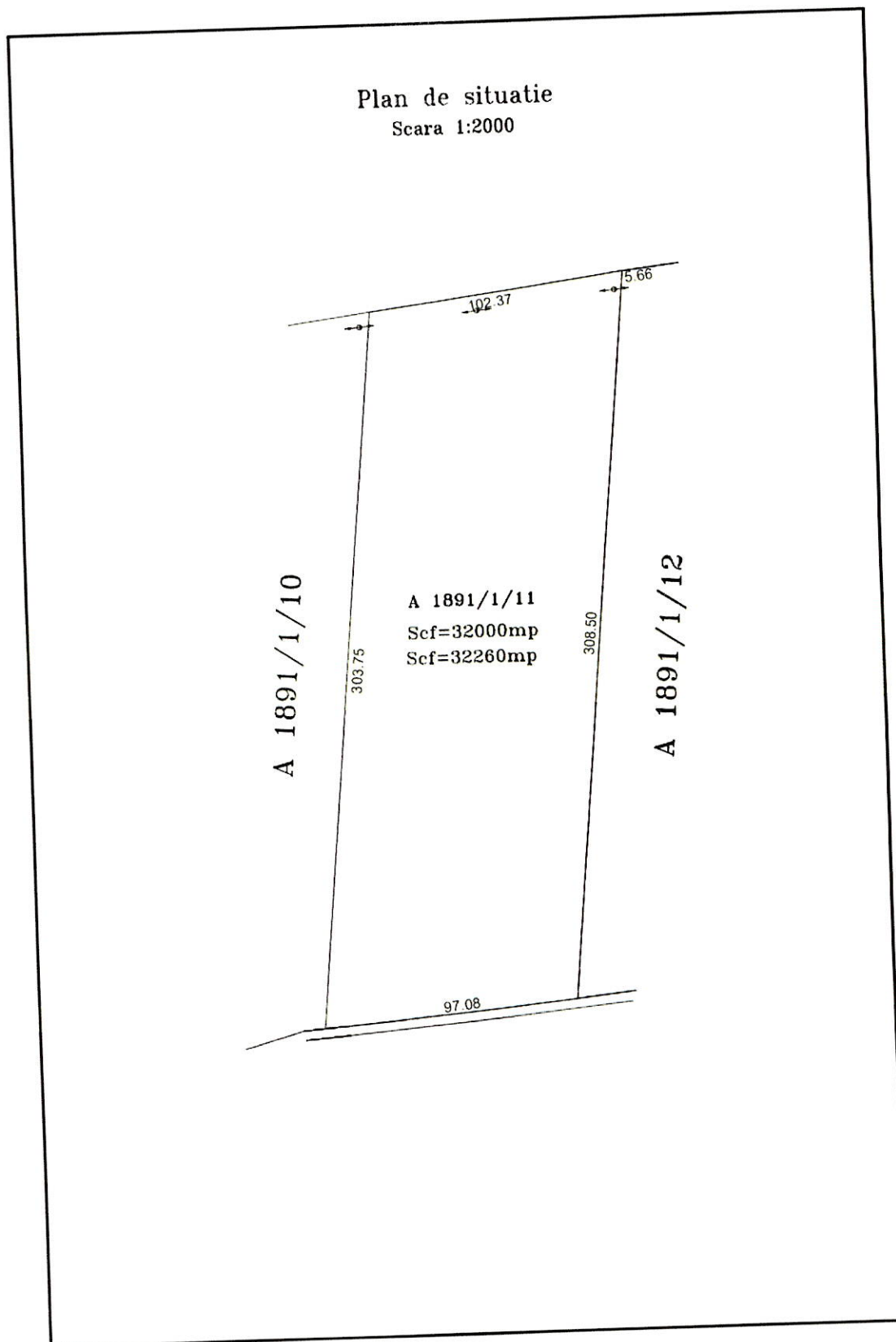
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

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



6. ANEXE

6.1. Documente ale proprietății



6.2. Oferte comparabile

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=7463>

Detalii oferta 4604 / 21.02.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
CHIȘ ANDREEA-SIMONA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PISCHIA
Suprafata : 1.5064 Ha
Nr Cadastral : 402127
Nr Carte Funciara : 402127
Nr Tarla / Lot : 294/1
Nr Parcela : 68
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 45000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : MATEI ILIE
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

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

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

- Formular pentru persoane juridice și entități fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerțului - ANEXA Nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa) SC. AAA AGRICOLA GREEN, CIFICUL 3594/MS/4 având adresa de comunicare în localitatea GARMAȘA, str. VT. CERNEȚEȘTI nr. 230/B, sc. et. ap., județul/sectorul TIMIȘ, codul poștal, e-mail

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,125 (ha), reprezentând cota-parte 1/1 la prețul de (?)

de ADMINISTRATOR CNP 288 0313 300 97, cu domiciliul în TIMIȘOARA, str. Siroaiei Mamei nr. 14, în calitate de STANCU ALINA în calitate de ADMINISTRATOR CNP 291 0506 200 63 domiciliul în BUDAȘI, str. Lizul Morii nr. 28

Condițiile de vânzare) sunt următoarele: preț 36.750.000 RON

2) Se va completa în cifre și litere.
Date privind identificarea terenului :

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | Categori a de folosință) (**) | Obrer vați | |
|---|--|-----------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------|--------------------------|
| | Orașul/Comu na/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | | Număr cadastr al (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | | | Număr parcelă (**) |
| | | Suprafața totală | Cota- parte | | | | | | |
| Se completează de către vânzător. | <u>PISCHIA</u> <u>0,125</u> | <u>1,25</u> <u>0,125</u> | <u>1/1</u> | <u>405567</u> | <u>405567</u> | <u>11996/1</u> | <u>5</u> | <u>arabil</u> | |
| Verificat primărie* | | | | | | | | | |

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Declar ca terenul situat în extravilan face obiectul acțiunii judecătorești care sa tina loc de contract de vanzare DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit
GHERMAN RALUCA
(numele și prenumele în clar)

STANCU ALINA

Semnătura

Data 16.05.2023

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

- Formular pentru persoane juridice și entități fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerțului - ANEXA Nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa SC SA AGRICOLA GREEN CIFICUL 55945554 având adresa de
 comunicare în localitatea GARMATA str. SAT. CEONETEAI nr. 2398 bl. I sc.
 et. ap. județul/sectorul TIMIS codul poștal e-mail

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,32 (ha), reprezentând cota-parte 1/1
 la prețul de (*) (lei prin GHERMAN RALUCA în calitate de
 de ALU NISAVAN CNP 2880313750099 cu domiciliul TIMISOARA, STR. CURSUL MARI, CALDRA
STANCU LEANA în calitate de ALU NISAVAN CNP 2910706250063 cu domiciliul BUZAU, STR. LAPA MARI
 Condițiile de vânzare) sunt următoarele: 38.500 RON
 2) Se va completa în cifre și litere
 Date privind identificarea terenului :

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | Categori a de folosință) (**) | OBSER vații | |
|---|--|-----------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|----------------|--------------------------|
| | Orașul/Comu na/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | | Număr de cadastr al (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr terta/lot (**) | | | Număr parcelă (**) |
| | | Suprafata totala | Cota- parte | | | | | | |
| Se completează de către vanzător | <u>PISOCHIA</u> | <u>1,32</u> | <u>1/1</u> | <u>408861</u> | <u>408861</u> | <u>A1726/1</u> | <u>22</u> | <u>OTDANT</u> | |
| Verificat primărie* | | | | | | | | | |

3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

4) Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Declar ca terenul situat în extravilan face obiectul actiunii judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/Imputernicit
GHERMAN RALUCA
 (numele și prenumele în clar)

STANCU LEANA

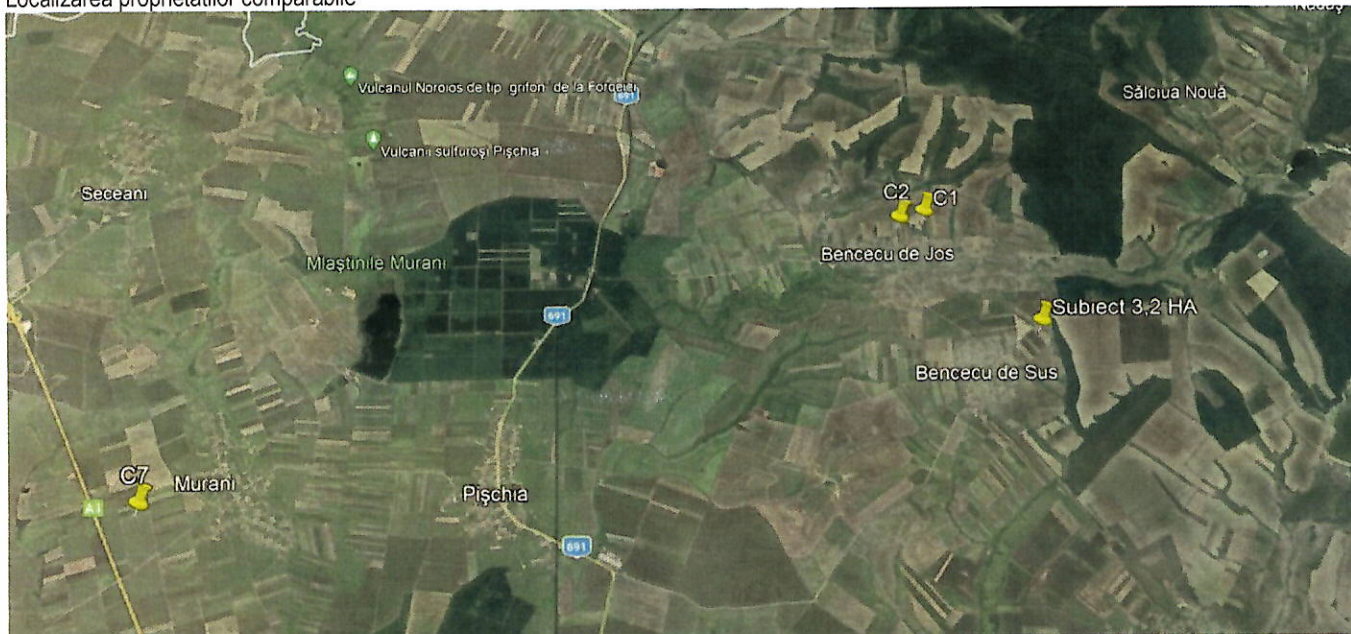
Semnătura [Signature]

Data 16.05.2023

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

Localizarea proprietatilor comparabile



6.3. Fotografii ale proprietății





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 403191
COPIE

Carte Funciară Nr. 403191 Pischia

A. Partea I. Descrierea mobilului

Nr. CF vechi: 1194 BENECU DE SUS

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: A 1891/1/11 | 32.000 | arabil |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 966 / 15/01/2007 | | |
| Contract De Schimb nr. 0: | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | A1 |
| 1) COMUNA PISCHIA PRIN CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PISCHIA | | |
| OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1194 BENECU DE SUS) | | |

C. Partea III. SARCINI

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

Neutilizabil

Teren

| | | |
|------------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| CAD: A 1891/1/11 | 32.000 | arabil |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|-------------|------------------------|
| 1 | arabil | NU | 32.000 | - | - | A 1891/1/11 | |

Neutilizabil în Circulații
Civili