

M. Nicolescu

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 17.08.2023

privind modificarea valorilor de inventar ale unor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș,

Având în vedere:

- raportul de reevaluare nr.Offi 128/27.07.2023, înregistrat sub nr.2210/28.07.2023, elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind estimarea valorii juste în vederea înregistrării în contabilitate;

- certificatele de urbanism nr.36/04.05.2023 și nr.38/04.05.2023 emise de Primăria Pișchia, potrivit cărora parcela înscrisă în C.F.408831 Pișchia în suprafață de 2.302 mp și parcela înscrisă în C.F.408832 Pișchia în suprafață de 1.933 mp, ambele având categoria de folosință de pășune intravilan, sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20)kv, pentru care se instituie un culoar de protecție, needificabil;

- procesul verbal nr.2322/16.08.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al comunei Pișchia;

- referatul de aprobare nr.2355/17.08.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, privind modificarea valorilor de inventar ale unor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării;

- raportul de specialitate comun nr.2356/17.08.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice și d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

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

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.82/1991, republicată, a contabilității, cu modificările și completările ulterioare;

- art.555-557 din Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

- art.357 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), art.139 alin.(2) și ale art.196 alin.(1) lit.a) 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 aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului înscris la poziția nr.22 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023(nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 171.400 lei la valoarea de 103.700 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului înscris la poziția nr.23 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023(nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 204.100 lei la valoarea de 123.500 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentul contabilitate, impozite și taxe.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Timiș;
- Primarului comunei Pișchia;
- Compartimentul contabilitate, impozite și taxe
- Cetățenilor, prin afișare la sediul instituției și publicare pe site-ul propriu.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
ING.SAS IOAN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'Ioan' followed by a horizontal line.

ANEXA

Proiectul de hotărâre din data de 17.08.2023

privind modificarea valorilor de inventar de inventar ale unor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării

Datele de identificare
ale bunuri imobile la care se modifică valoarea de inventar, ca urmare a reevaluării

SECȚIUNEA I Bunuri imobile							
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau dării în folosință	Valoare de inventar (mii lei)	Valoare de inventar actualizată, urmare a reevaluării (mii lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6	7
22.	-	Teren	Pișchia, teren intravilan împrejmuit cu gard din metal, pășune, cu suprafața de 1.933 mp, nr.cadastral 408832. Vecinătăți la: - Nord - cad.408831 proprietate particulară; - Sud - cad.407682 domeniu public; - Est – DS5(cad.407683) domeniu public; - Vest – top.349-350; top.351-352; top.353 proprietate particulară.	2021	171,40	103,10	Hotărârile Consiliului Local Pișchia nr.: - 34/30.06.2021 - 3/27.01.2022 C.F.nr.408832 Pișchia

23.	Teren	<p>Pișchia, teren intravilan împrejmuț parțial cu gard din metal, pășune, cu suprafața de 2.302 mp, nr.cadastral 408831.</p> <p>Vecinătăți la:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord – top.2268/17/c/1/1 proprietate particulară; - Sud – cad.408832 proprietate particulară; - Est – cad.407683 domeniu public; - Vest – top.347-348; top.349-350 proprietate particulară. 	2021	204,10	123,50	<p>Hotărârile Consiliului Local Pișchia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nr.34/30.06.2021 - nr.3/27.01.2022 <p>C.F.nr.408831 Pișchia</p>
-----	-------	---	------	--------	--------	---

INIȚIATOR,
PRIMAR,
ING.SAS IOAN





REFERAT DE APROBARE

nr.2355/17.08.2023

privind modificarea valorilor de inventar ale unor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- raportul de reevaluare nr.Offi 128/27.07.2023, înregistrat sub nr.2210/28.07.2023, elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind estimarea valorii juste în vederea înregistrării în contabilitate;

- certificatele de urbanism nr. 36/04.05.2023 și nr. 38/04.05.2023 emise de Primăria Pișchia, potrivit cărora parcela înscrisă în C.F.408831 Pișchia în suprafață de 2.302 mp și parcela înscrisă în C.F.408832 Pișchia în suprafață de 1.933 mp, ambele având categoria de folosință de pășune intravilan, sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20)kv, pentru care se instituie un culoar de protecție, needificabil;

- procesul verbal nr. 2322/16.08.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al Comunei Pișchia,

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

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.82/1991, republicată, a contabilității, cu modificările și completările ulterioare;

- art.555-557 din Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

- art.357 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), art.139 alin.(2) și ale art.196 alin.(1) lit.a) 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 aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului înscris la poziția nr.22 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 171.400 lei la valoarea de 103.700 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului, teren, înscris la poziția nr.23 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 204.100 lei la valoarea de 123.500 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentul contabilitate, impozite și taxe.

Intocmit, PRIMAR, ing. SAS IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 2356 din 17.08.2023

privind modificarea valorilor de inventar ale unor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării

Subsemnații, Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe, precum și Guran Nicolae Lucian, consilier juridic în cadrul compartimentului juridic și de achiziții publice al Primăriei comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 2355/17.08.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbateră și aprobare inițiativa modificării valorii de inventar a imobilului înscris la poziția nr. 22 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr. Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 171.400 lei la valoarea de 103.700 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și modificarea valorii de inventar a imobilului, teren, înscris la poziția nr.23 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr. Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 204.100 lei la valoarea de 123.500 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre,

În baza:

- raportului de reevaluare nr. Offi 128/27.07.2023, înregistrat sub nr. 2210/28.07.2023, elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind estimarea valorii juste în vederea înregistrării în contabilitate;
- certificatelor de urbanism nr. 36/04.05.2023 și nr. 38/04.05.2023 emise de Primăria Pișchia, potrivit cărora parcelele înscrise în C.F.408831 Pișchia în suprafață de 2.302 mp și în C.F.408832 Pișchia în suprafață de 1.933 mp, ambele având categoria de folosință de pășune intravilan, sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20)kv, pentru care se instituie un culoar de protecție, needificabil;
- procesul verbal nr. 2322/16.08.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al Comunei Pișchia,

Ținând cont de faptul că imobilele înscrise în CF nr. 408832 și CF nr. 408831 au fost incluse în inventarul domeniului privat al comunei și reevaluate astfel:

- CF nr. 408321 la o valoare de inventar actualizată de 103.100 lei.
- CF nr. 408831 la o valoare de inventar actualizată de 123.500 lei.

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

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.82/1991, republicată, a contabilității, cu modificările și completările ulterioare;
- art.555-557 din Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art.357 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), art.139 alin.(2) și ale art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Precizăm că sunt îndeplinite condițiile de legalitate pentru a dezbate și supune aprobării propunerea prin care:

Art.1. Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului înscris la poziția nr.22 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 171.400 lei la valoarea de 103.700 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea valorii de inventar a imobilului, teren, înscris la poziția nr.23 în inventarul bunurilor din domeniul privat al Comunei Pișchia, aflat în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării, potrivit raportului nr.Offi 128/27.07.2023 (nr.2210/28.07.2023) elaborat de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, de la valoarea de 204.100 lei la valoarea de 123.500 lei, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentul contabilitate, impozite și taxe.

Întocmit,

Mînea Bianca

Guran Nicolae Lucian





Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr. 2 ap. 2
Tel. Birou: 0786.114.878, Mobil: 0722.151.088,
email: contact@officeevcad.com web: e-valoarea.ro

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 128 din 27.07.2023

COMUNA PISCHIA		
JUDEȚUL TIMIȘ		
INTRARE/IEȘIRE		
Nr.	2210	
Ziua	Luna	Anul
28	07	2023

RAPORT DE REEVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII JUSTE IN VEDEREA INREGISTRARII IN CONTABILIAȚE

Bunuri subiect – Teren Pischia
extrase CF 408831 si CF 408832

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA
Scopul evaluării:	Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile)
Data evaluării:	03.04.2023

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Teren împrejmuit	408831	Pischia	2302	Comuna Pischia - D. Privat
	Teren împrejmuit	408832	Pischia	1933	Comuna Pischia - D. Privat
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
Utilizare actuala / ocupata de:	Libere de construcții (în afara utilitatilor branșate comune), sarcini neoperante (neînscrise) în CF 408831 parcele traversate de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, needificabil				



Caracteristici localizare:	intravilan
----------------------------	------------

Data evaluării:	18.07.2023
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9385 lei

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafața teren (mp)	Valoare Justa estimata propusa	
				(€)	(lei)
Teren împrejmuit - pasune	408831	Pischia	2302	25.000 €	123.500 lei
Teren împrejmuit - pasune	408832	Pischia	1933	21.000 €	103.700 lei

Evaluator ANEVAR specializari:

EPI, EBM

Ignea Alina



Evaluator SC Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea

EPI

Raica Madalin



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	4
IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
MONEDA EVALUĂRII	4
SCOPUL EVALUĂRII.....	4
TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	5
DATA EVALUĂRII	5
NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	7
RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI.....	7
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
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	8
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU.....	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE	11
CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	13
RECONCILIAREA VALORILOR	13
CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	13
6. ANEXE.....	14
DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚILOR.....	14

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului

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

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

Identificarea altor utilizatori desemnați

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

Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Terenuri in intravilan							
Clădiri si construcții :	Nu e cazul							
Alte componente ale proprietății :	Nu e cazul							
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat							
Teren :	Nr. crt.	Denumire bunuri	Extras CF	Intrav	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF
	1	Teren imprejmuit Pischia	408831	da	Pasune	2302	Comuna Pischia - D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)
	2	Teren imprejmuit pischia	408832	da	Pasune	1933	Comuna Pischia - D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)
Alte componente ale proprietății :								
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT COMUNA PISCHIA							

Moneda evaluării

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referința Euro (€) si valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar exprimate in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru Înregistrarea in contabilitate. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea Justa in vederea înregistrării in contabilitate.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent si fără constrângere

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 – Cadrul general (IVS Cadrul 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**. Cadrul 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.

Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 18.07.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,94 lei.

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.

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

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

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

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

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

Prezentul raport reprezintă o reevaluare, pentru bunurile subiect, acestor bunuri fiind evaluate în vederea înregistrării în contabilitate prin rapoartele offi 160 / 20.09.2022 și offi 161 din 20.09.2022, la data acelor evaluări inițiale valoarea exprimată a fost fundamentată prin certificatul de urbanism de informare nr 66 din 12.09.2022 din care nu rezulta nici o precizare sau restricție privind existența unor servitute de trecere sau existența vreunor sarcini privind existența unor linii de medie tensiune care străbate ambele proprietăți din prezentul, având în vedere că acestea sunt alaturate.

Având în vedere că la data prezentul raport bunurile subiect au fost evaluate în condițiile certificatelor de urbanism nr 36 din 04.05.2023 pentru parcela CF 408831 Pischia, respectiv certificat de urbanism nr 38 din 04.05.2023 pentru parcela CF 408832 Pischia, în ambele certificate în cadrul paragrafului privind regimul tehnic permis la construire se precizează că ambele parcele sunt traversate de linie electrică de 15(20) Kv – medie tensiune și pentru care se instituie culoar de protecție, astfel acest fapt conducând la exprimarea unei valori semnificativ diferite (diminuate) față de rapoartele menționate mai sus întocmite la data 20.09.2022.

Ipozeze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar UAT COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma că toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma că toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul UAT COMUNA PISCHIA, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în terenuri în intravilan conform CF 408831 și CF 408832.
- Se prezuma că extrasele de Carte Funciara puse la dispoziție și atașate prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării, inclusiv regimul de servitute în favoarea operatorului de mentenanță și întreținere a instalației de medie tensiune care străbat ambele proprietăți subiect;
- Se prezuma că informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma că proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice, respectiv costurile de înlocuire pe piață;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Valoarea estimată a fost exprimată în ipoteza că parcelele traversate de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, astfel zona afectată fiind needificabilă, în lipsa unei identificări topo a suprafeței atestate de culoarul de protecție conform Ordin ANRE nr 239/2019 respectiv – Norma tehnică din 20.12.2019, astfel Conform art. 2.5 din Norma tehnică aprobată prin Ordinul 239/2019 pentru LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20 kV) avem un culoar de trecere de 24 m (cate 12 m deoparte și de alta a axului LEA), în baza acestei reglementări am estimat că suprafața totală afectată de interdicția la construire;
- Valoarea estimată a fost exprimată în baza ipotezei că din informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului ca suprafața parcelor subiect este de asemenea afectată și o zonă inundabilă, estimată ca reprezentând o pondere de 25% din suprafața totală a fiecărei parcele; totodată facem precizarea că aceasta prezumție respectiv estimare a suprafeței afectate reprezintă o abatere de la Standardele de evaluare, valoarea afectată nerezultând dintr-o documentație specifică ci fiind comunicată la data inspecției;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

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.

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 această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

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

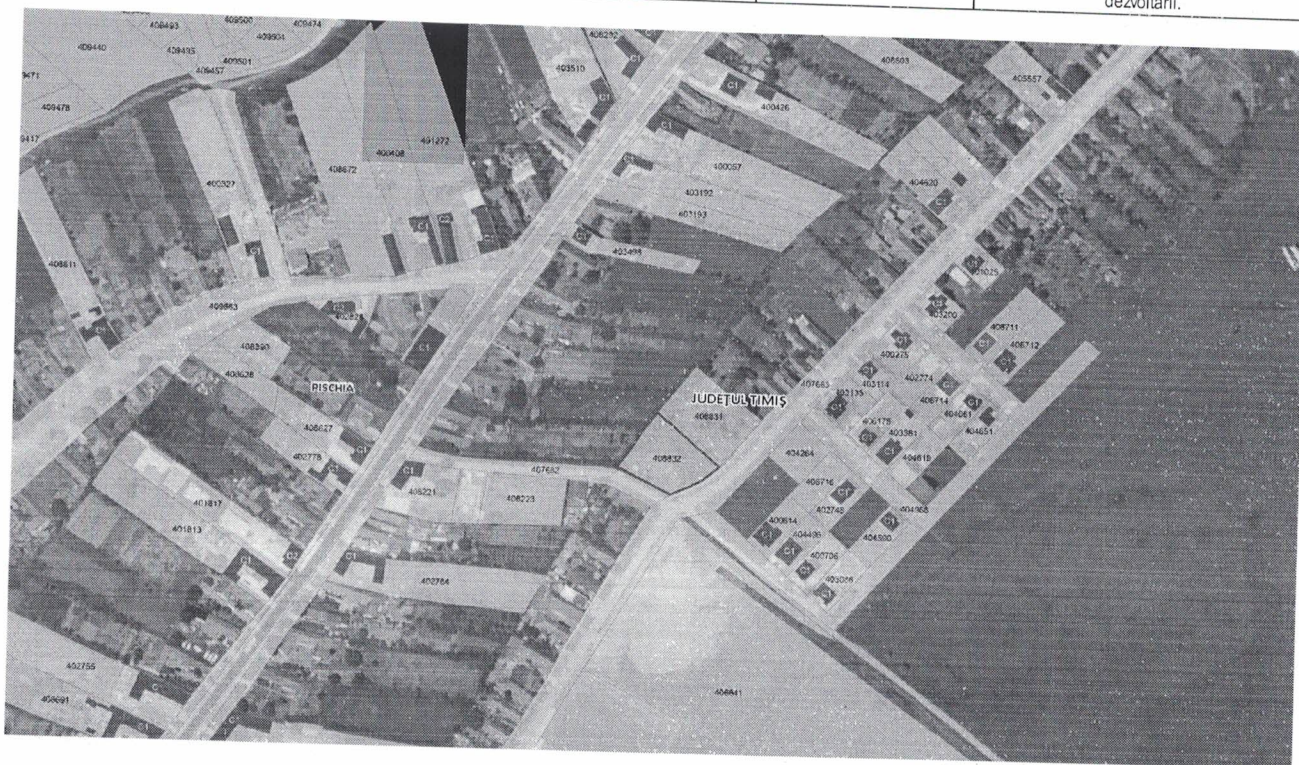
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Nr. crt.	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Localizare/ acces fata de repere majore / forma, ponderi
1	Teren imprejmuit	408831	Pischia	da	Pasune	2302	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Terenul subiect este situat in Localitatea pischia vis a vis de Puz-ul de tineret Pischia la aproximativ 150 ml Nord fata de stadionul de Football Pischia. Are in front stradal de 42,5 ml si o adancime maxima de ~ 55 ml forma parcelei fiind regulata favorabila dezvoltarii.
2	Teren imprejmuit	408832	Pischia	da	Pasune	1933	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Terenul subiect este situat in Localitatea pischia vis a vis de Puz-ul de tineret Pischia la aproximativ 130 ml Nord fata de stadionul de Football Pischia. Are 2 fronturi stradale de 78 ml si o adancime maxima de ~ 55 ml forma parcelei fiind neregulata favorabila dezvoltarii.



Dreptul de proprietate aparține UAT COMUNA PISCHIA.

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

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.

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

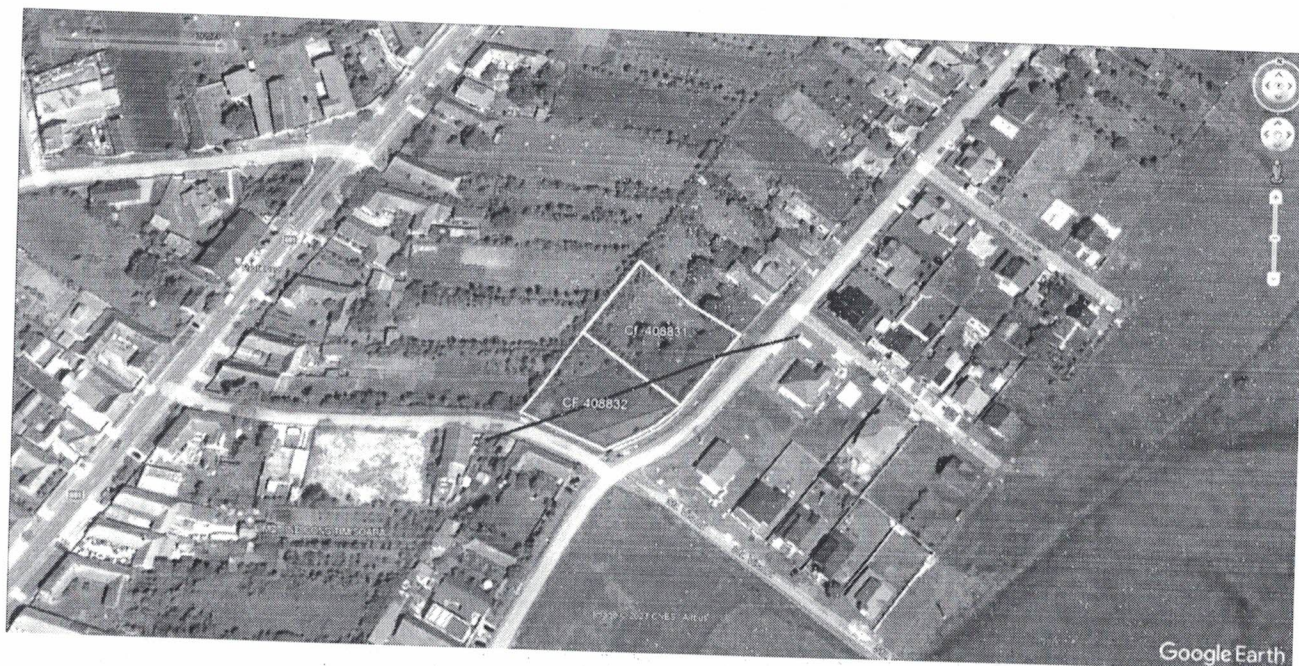
sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălțăminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estica și 45011' și 48021' latitudine nordica. 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.

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

Informații despre amplasament. Localizare și detalii.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Definirea pieței

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

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

Descrierea pieței

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

Analiza cererii

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

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților 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. Am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

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

Nr. Cr.	Denumire / tip de comparabila	Localitate	Pozitionare în localitate	Categorie teren	Destinat	Suprafata m ²	Pret vanzare	pret / m ²	Detalii anunt
1	Teren intravilan în Pischia-4200 mp	Pischia	Periferic	Construibil	dezvoltare / parcelare	4200	138.600 €	33 €	Vând teren intravilan , în Pischia, în sat, front stradal 60 m. Asfalt, curent , apa , canal la stradă. Poziție excelentă, zonă liniștită, cu vedere la pădure. 33 euro/mp
2	vand parcele casa Pischia zona rezidentiala	Pischia	Periferic	Construibil	rezidential	1200	36.000 €	30 €	and parcele casa Pischia zona rezidentiala la intrare, pe primul rand langa strada principala , parcele de 600 mp sau 1200 mp
3	Vand teren pentru constructie casa	Pischia	Periferic intrare drapta	Construibil		1500	17.500 €	12 €	Vând teren pentru constructie casa, 1500mp, două fronturi stradale de 15m, înscris în C.F., în localitatea Pischia . Pret 17500 euro.
4	Parcele teren intravilan, între 802 și 1013mp, în Pischia	Pischia		Construibil	rezidential	802	24.000 €	30 €	vanzare parcele teren intravilan, cu o priveliste superba si suprafate cuprinse între 802 și 1013mp, cu fronturi stradale cuprinse între 18 și 22ml, cu PUZ și utilități în imediata vecinătate a parcelei, situate în Pischia.
5	46 de Parcele teren intravilan, cu PUZ, între 525mp și 821mp în Pischia	Pischia		Construibil		821	20.525 €	25 €	vanzare un teren intravilan, cu PUZ, impartit în 46 de parcele între 525 și 821 în Pischia. Date tehnice: Numar total parcele 46 Dimensiuni : 525mp-821mp Preturi între :13.125 și 20.525 Fronturi stradale cuprinse între 14 și 33ml Regim de inaltime: P+1E+M Latime drum servitute : 12ml Utilitati în fata parcelei.
6	Pischia - parcela teren intravilan - 525mp - investitie	Pischia		Construibil	rezidential	525	10.500 €	20 €	teren intravilan în Pischia de 525 mp, cu front stradal 16 ml. Parcela face parte dintr-un PUZ / Zona rezidentiala cu functiuni complementare, P+E+M, situate aproape de padure. Pretul este de 11.900 euro negociabil. Drum 5 ml asfalt
7	Teren	Pischia	central	Construibil	curti constructii	1789	59.037 €	33 €	descriere Teren intravilan, suprafata 1789 mp, front stradal 53 mp. Terenul este pozitionat central în localitate, toate utilitatile sunt în fata terenului, drumul este asfaltat.
8	Teren	Pischia	periferic marginas padure	Construibil	curti constructii	652	23.000 €	35 €	teren intravilan 652mp în Pischia la sosea lângă pădure. Pret 23000 euro ușor negociabil Se poate achita și în rate astfel 10000 euro avans cu contract de promisiune vânzare-cumpărare la notar , iar restul sumei în 13 rate a câte 1000 euro lunar. Ca utilități : curent electric prin montarea de panouri fotovoltaice. Încalzirea cu panouri radiante sau centrala termica. Apă și canal din foraj și fosa septica. În acest mod nu veți avea niciodată facturi de achitat. Proiect pt gaz în derulare.
9	Vand parcele pentru casa Pischia	Pischia	marginas	Construibil	curti constructii	530	13.650 €	26 €	parcele pentru casa în Pischia, acces din drumul principal (duplex sau casa individuala cu etaj) Puz aprobat pentru zona de locuinte individuale sau cuplate cu maxim 2 unitati/parcela Regim de inaltime P+1E+M/Er, parcele se vand cu toate utilitatile Suprafata între 530mp și 850mp Pret 26euro/mp
10	Ocazie !!!Teren intravilan pischia	Pischia	marginas	Construibil	curti constructii	1207	18.000 €	15 €	teren intravilan arabil, în Pischia, langa padure în PUZ nou, 2 parcele de 514 m2 respectiv 693 m2 , utilitati în derulare. Zona este în dezvoltare, este zona de agrement - plimbari, PUZ -ul este prevazut si cu parcele de servicii. Regim de inaltime constructii permis conform Certificat Urbanism P+E
11	Pischia Teren intravilan 3037 mp	Pischia	marginas	Construibil	curti constructii	3037	66.500 €	22 €	teren intravilan, suprafata 3037 mp, front stradal 21.4 m. Terenul este pozitionat central în localitate, cu toate utilitatile în fata terenului (apa, canal și curent). Accesul se face pe drum asfaltat. Pretabil pentru parcelare și acces cu drum privat.
Mediana ofertare						1200	23000	26	
Medie ofertare						1478	38947	25	
Minim ofertare						525	10500	12	
Maxim ofertare						4200	138600	35	

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta dezvoltarea pe segmentul rezidențial. În opinia evaluatorului pe segmentul de piață analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, fără restricții, limitări sau influențe ale unor factori independenți de piață, prețul pe metru pătrat este situat în intervalul 12-35 euro / mp mediana ofertată.

4. EVALUARE

Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

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

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

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

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

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

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

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

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar și scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având in vedere și faptul ca există indicații din piață, respectiv interdicții de zonare ale indicațiilor reglementărilor urbanistice, astfel proprietatea subiect este evaluata in utilizarea conform certificatului de urbanism disponibil, respectiv dezvoltare in zone exclusiv rezidențiale.

4.1. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vânzărilor.

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

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

bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

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

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

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în 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.

Nr. crt.	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela		
									Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
1	Teren imprejmuit	408831	Pischia	da	Pasune	2302	Comuna Pischia - D. Privat	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	11 €	25.000 €	123.500 lei
2	Teren imprejmuit	408832	Pischia	da	Pasune	1933	Comuna Pischia - D. Privat	Conform CU 38 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	11 €	21.000 €	103.700 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea valorilor

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

Nr. crt.	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Valoare estimata parcela		
								Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
1	Teren imprejmuit	408831	Pischia	da	Pasune	2302	Comuna Pischia - D. Privat	11 €	25.000 €	123.500 lei
2	Teren imprejmuit	408832	Pischia	da	Pasune	1933	Comuna Pischia - D. Privat	11 €	21.000 €	103.700 lei

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

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

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

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

Evaluator ANEVAR specializari:



Evaluator S.C. Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea
EPI
Raica Madalin



6. ANEXE

Documente privind descrierea juridica a proprietăților



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408831 Pischia

Nr. cerere	192432
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100117816784



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

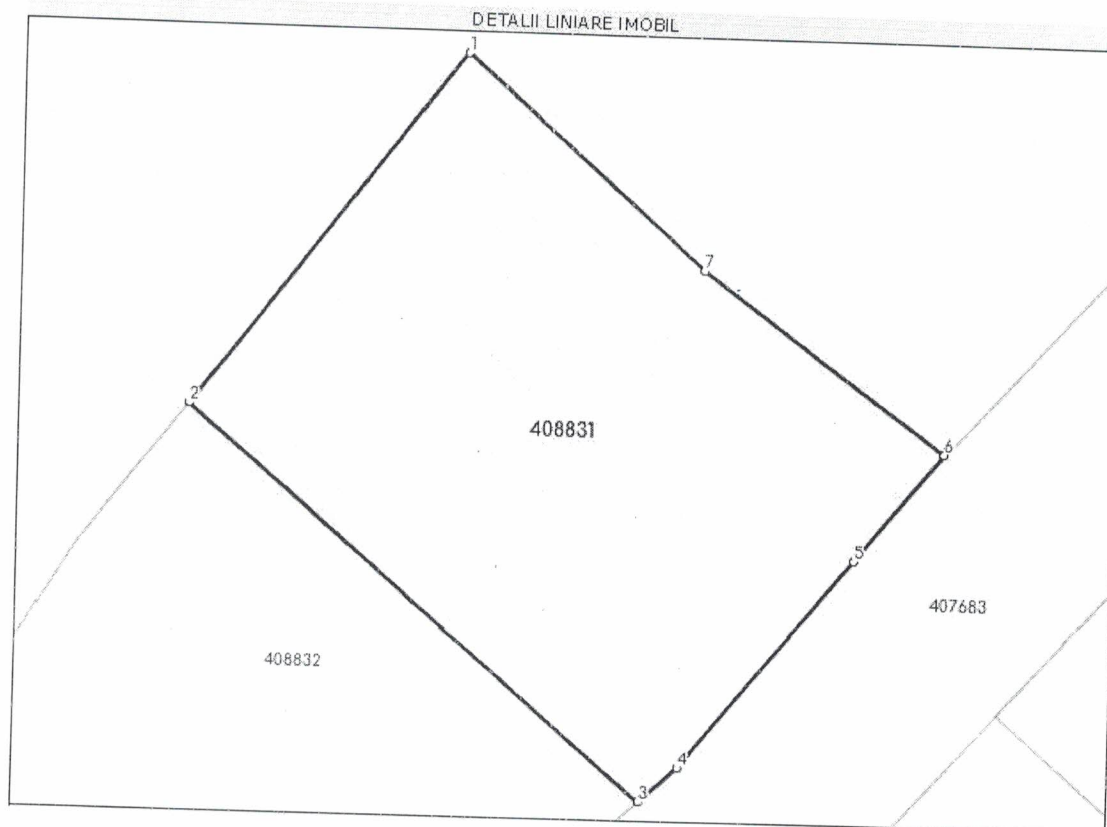
Carte Funciară Nr. 408831 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

01/08/2022, 15:33



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408832 Pischia

Nr. cerere	182434
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10017816303



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	408832	1.933	Teren împrejmuit; imprejmuit cu gard din metal.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
119836 / 10/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr 3, din 27/01/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 408832 a imobilului cu numarul cadastral 408832 / UAT Pischia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 408641 inscris in cartea funciara 408641;	A1
Act Administrativ nr. 34, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA PISCHIA, CIF:5481541, domeniu privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 408641/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 240084 din 23/09/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

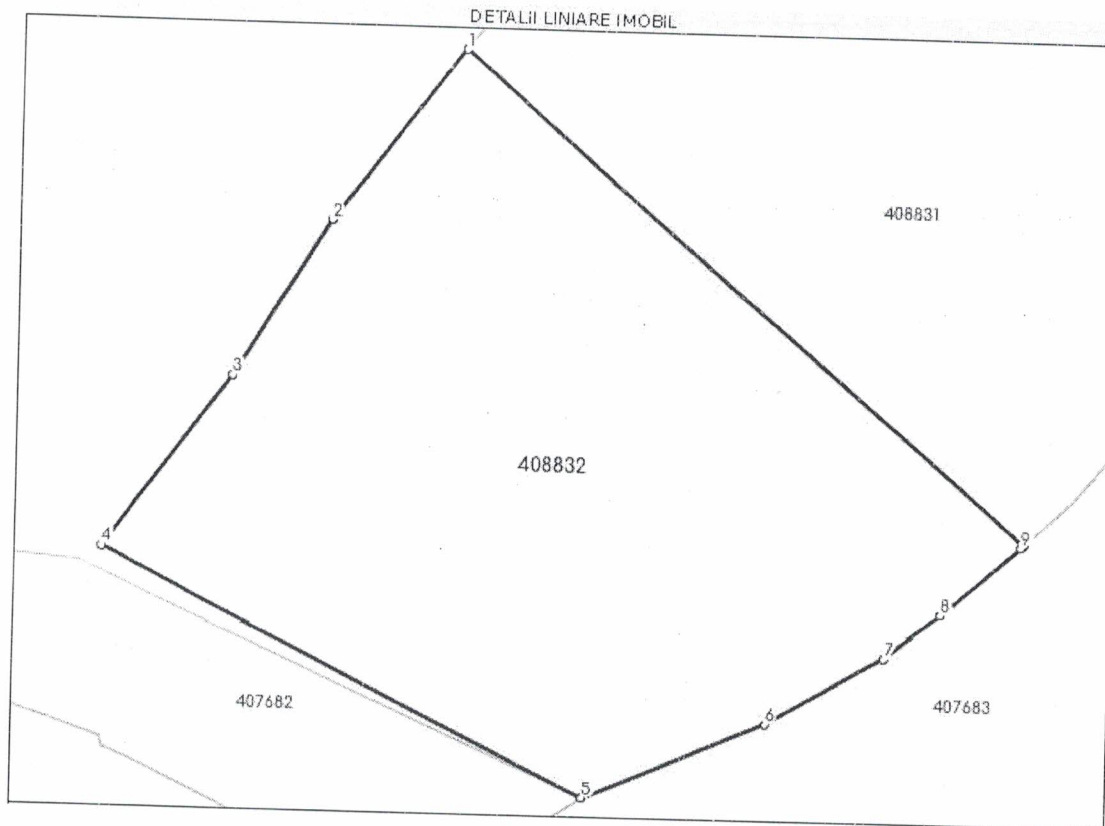
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Fundiară Nr. 408832 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408832	1.933	împrejmuit cu gard din metal.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.933	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.991
2	3	13.791
3	4	15.846
4	5	39.965
5	6	14.623
6	7	10.061

Carte Funciară Nr. 408832 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	5.251
8	9	7.757
9	10	0.257
10	1	54.734

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

01/08/2022, 15:33

ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Pischia
PRIMAR
Nr. 36 din 4.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.36 din 4.05.2023

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară (vanzări, cumpărări)
în comuna Pischia / localitatea Pischia

Ca urmare a cererii adresată de PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA, prin domnul Primar SAS IOAN, CUI 5481541, cu sediul în Pischia nr.261, comuna Pischia, județul Timiș, telefon 0256234101, înregistrată la nr. /4.05.2023,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pischia, sat Pischia, identificat prin CF nr. 408831 Pischia, Ps, s=2302mp, domeniu privat, plan de încadrare și plan de situație,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 41.097/021/2003, elaborată de S.C. IPROTIM S.A. faza PUG- PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA PISCHIA, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Pischia nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014 și HCL nr.7/28.02.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: pasuni în intravilan, teren în suprafața totală de 2302mp,
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială,
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Pischia, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul 2023, în conformitate cu Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;*
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

Conform OUG 34/23.04.2013 privind organizarea administrării și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea Legii fondului funciar nr.18/1991, Art 5^o2 alin (2) „Scoaterea din circuitul agricol a pajistilor permanente situate în intravilan se face prin autorizație de construire și cu respectarea art 5, alin(4) și (5) și a obligației unității administrativ teritoriale privind menținerea de pajisti permanente la nivel local, județean sau național, așa cum a fost înregistrată la 1 ianuarie 2007”.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu (dacă este cazul)

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă AC, timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
SASTOAN



ARHITECT SEF,
BENEA DOINA

PT. SECRETAR GENERAL,
GURAN NICOLAE LUCIAN

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. din

de la data de

până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de:..... lei, conform Chitanței nr..... din.....

Transmis solicitantului la data de..... direct/prin poștă.

ROMÂNIA
Județul Timiș
Primăria Pischia
PRIMAR
Nr. 1405 din 4.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.38 din 4.05.2023

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară (vanzari, cumparari)
în comuna Pischia / localitatea Pischia

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA, prin domnul Primar SAS IOAN, CUI 5481541, cu sediul în Pischia nr.261, comuna Pischia, județul Timiș, telefon 0256234101, înregistrată la nr. /4.05.2023,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pischia, sat Pischia, identificat prin CF nr. 408832 Pischia, Ps, s=1933mp, domeniu privat, plan de încadrare și plan de situație,
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 41.097/021/2003, elaborată de S.C. IPROTIM S.A. faza PUG- PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA PISCHIA, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Pischia nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014 și HCL nr.7/28.02.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: pasuni în intravilan, teren în suprafața totală de 1933mp,
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială,
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Pischia, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul 2023, în conformitate cu Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;*
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Parcelele au categoria de folosință pasune intravilan și sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20) kv, pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.

Conform OUG 34/23.04.2013 privind organizarea administrării și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea Legii fondului funciar nr.18/1991, Art 5² alin (2) „Scoaterea din circuitul agricol a pajistilor permanente situate în intravilan se face prin autorizație de construire și cu respectarea art 5, alin(4) și (5) și a obligației unității administrativ teritoriale privind menținerea de pajisti permanente la nivel local, județean sau național, așa cum a fost înregistrată la 1 ianuarie 2007”.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu (dacă este cazul)

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă AC, timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
SAS IOAN



PT. SECRETAR GENERAL,
GURAN NICOLAE LUCIAN

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu (dacă este cazul)

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă AC, timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
SAS IOAN



ARHITECT SEF,
BENEA DOINA

PT. SECRETAR GENERAL,
GURAN NICOLAE LUCIAN

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. din

de la data de

până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de:..... lei, conform Chitanței nr.....din.....

Transmis solicitantului la data de..... direct/prin poștă.

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	2302	1200	821	3037
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	30,00 €	25,00 €	21,90 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	36.000,00 €	20.525,00 €	66.500,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9385 lei	4,939 lei	4,939 lei	4,939 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	177.786,00 lei	101.362,71 lei	328.410,25 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Zona neconstruibila (traversare LEA 15 (20) kV) (34 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	curente	curente	curente
LOCALIZARE	Teren imprejmuit 408831 Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
		marginas	inferioara marginas la intrare in Pischia Puz	Similara
SUPRAFATA (mp)	2302	1200,00	821,00	3037,00
DESTINATIA (categoria terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruit	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu panta / inundabil	Plan	Plan	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare la parcela	Similare	Similare in zona	Similare
FORMA IN PLAN	regulata	Neregulata	similar	similar
FRONT STRADAL	1 fr ~ 42,5 ml	1 fr- 20 ml	1 fr- 22 ml	1 fr- 21,4 ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/0,8	raportul laturilor 1/0,3	raportul laturilor 1/0,6	raportul laturilor 1/0,2

Element de comparatie	Data informatiei	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata (mp)		Curente	Curente	Curente	Curente
PREȚ VÂNZARE EUR		2.302	1.200	821	3.037
Prețuri de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie			36.000	20.525	86.500
			30,0	25,0	21,9
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)		-€ 3,00	-€ 2,50	-€ 2,19
	Preț ajustat (€/mp)		27,00	22,50	19,71
Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu o pondere procentuala negativa de 10 %					
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)		€ 27,00	€ 22,50	€ 19,71
Nu au fost necesare ajustari					
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Zona reconstruiba (traversare LEA 15/20) kV) (34 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		-34%	-34%	-34%
	Ajustare (€/mp)		-€ 9,18	-€ 7,65	-€ 6,70
	Preț ajustat (€/mp)		€ 17,82	€ 14,85	€ 13,01
Ajustarea aplicata tuturor comparabililor subiect a fost estimata ca pondere dintre suprafata afectata din suprafata totala a subiectului respectiv afectata de culoar de protectie la LEA					
d	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 17,82	€ 14,85	€ 13,01
Nu au fost necesare ajustari					
e	CONDITII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 17,82	€ 14,85	€ 13,01
Nu au fost necesare ajustari					
f	CONDITII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 17,82	€ 14,85	€ 13,01
Nu au fost necesare ajustari					
B. Elementele de baza ale proprietatii					
LOCALIZARE			Pischia	Pischia	Pischia
	estimare localizare in comparatie cu Propr. subiect		marginas	inferoara marginas la intrare in Pischia Puz	Similara
	Ajustare (%)		-15%	10%	0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 2,67	€ 1,49	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 15,15	€ 16,34	€ 13,01
Toate comparabilele au fost ajustate in consecinta in urma localizarii / zonelor de importanta in cadrul localitatii					
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafata (mp)	2.302	1.200	821	3.037
	Ajustare (%)		-10,0%	-15,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 1,51	-€ 2,45	€ 0,00
Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de suprafata terenurilor, pretul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafete mici si viceversa.					
b	Desinataba (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustari					
c	Amenajari exteroara (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruit	strada asfaltata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustari					
d	Topografie / Relief	plan / teren cu panta / inuntriabil	Plan	Plan	plan / platou drept
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
	Ajustare (€/mp)		-€ 3,79	-€ 4,08	-€ 3,25
Ajustarea aplicata tuturor comparabililor subiect a fost estimata ca pondere dintre suprafata afectata din suprafata totala a subiectului respectiv suafata considerata ca fiind afectata de canal.curent.apa gaz.canal.curent.ap					
e	Utilitati disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	curent, apa, canalizare la parcela	canal.curent.apa	gaz.canal.curent.ap	Similare
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustari					
f	Forma in plan si deschiderea (front stradal)	1 fr - 42,5 ml, raportul latunilor 1/0,8	1 fr- 20 ml, raportul latunilor 1/0,3	1 fr- 22 ml, raportul latunilor 1/0,6	1 fr- 21,4 ml, raportul latunilor
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Ajustare (€/mp)		€ 1,51	€ 1,63	€ 1,30
Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de marimea ponderii frontului raportata la subiect, valoarea unitara este mai mica pentru parcelele cu front mai mic si viceversa. Deasemenea au fost ajustate si diferentele de pondere dintre importanta ponderii latunilor (front / adancime) raportata la subiect					
Total ajustari - Caracteristici fizice (%)			-25,0%	-30,0%	-15,0%
Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)			-€ 3,79	-€ 4,90	-€ 1,95
Preț ajustat (Eur/mp)			11,39	11,43	11,06
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii			nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustari					
Preț ajustat (Eur/mp)			€ 11	€ 11	€ 11
ajustare totală brută			€ 18,67	€ 17,30	€ 11,25
			(absolut)		
			69,1%	76,9%	57,1%
			(procentual)		

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	1933	1200	821	3037
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	30,00 €	25,00 €	21,90 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	36.000,00 €	20.525,00 €	66.500,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,939 lei	4,939 lei	4,939 lei	4,939 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	177.786,00 lei	101.362,71 lei	328.410,25 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Zona neconstruibila (traversare LEA 15 (20) kV) (59 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	curente	curente	curente
LOCALIZARE	Teren imprejmuit 408831 Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
		marginas	inferioara marginas la intrare in Pischia Puz	Similara
SUPRAFATA (mp)	1933	1200,00	821,00	3037,00
DESTINATIA (categoria terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruit	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu panta	Plan	Plan	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare la parcela	Similare	Similare in zona	Similare
FORMA IN PLAN	regulata	Neregulata	similar	similar
FRONT STRADAL	2 fr ~ 78 ml	1 fr- 20 ml	1 fr- 22 ml	1 fr- 21,4 ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/0,7	raportul laturilor 1/1,5	raportul laturilor 1/0,5	raportul laturilor 1/0,9

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informației	Curențe	Curențe	Curențe	Curențe
Suprafața [mp]	1.933	1.200	821	3.037
PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	20.525	66.500
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparate		30,0	25,0	21,9
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății				
a TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 3,00	-€ 2,50	-€ 2,19
Preț ajustat (€/mp)		27,00	22,50	19,71
Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu o pondere procentuală negativă de 10 %				
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)		€ 27,00	€ 22,50	€ 19,71
Nu au fost necesare ajustări				
RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistic	Zona neconstuibila (traversare LEA 15 (20) kV), 59 % din suprafața afectată	fara	fara	fara
c Ajustare (%)		-59%	-59%	-59%
Ajustare (€/mp)		-€ 15,93	-€ 13,28	-€ 11,63
Preț ajustat (€/mp)		€ 11,07	€ 9,23	€ 8,08
Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor subiect a fost estimată ca pondere dintre suprafața afectată din suprafața totală a subiectului respectiv afectată de culoar de protecție la LEA				
d CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 11,07	€ 9,23	€ 8,08
Nu au fost necesare ajustări				
e CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 11,07	€ 9,23	€ 8,08
Nu au fost necesare ajustări				
f CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curențe	Curențe	Curențe	Curențe
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 11,07	€ 9,23	€ 8,08
Nu au fost necesare ajustări				
B. Elementele de baza ale proprietății				
LOCALIZARE	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
estimare localizare în comparate cu Propr. subiect		marginas	inferioara marginas la intrare in Pischia	Similara
Ajustare (%)		-15%	10%	0%
Ajustare (€/mp)		-€ 1,66	€ 0,92	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 9,41	€ 10,15	€ 8,08
Toate comparabilele au fost ajustate în consecința în urma localizării / zonelor de importanță în cadrul localității				
C. Caracteristici fizice				
a Suprafața (mp)	1.933	1.200	821	3.037
Ajustare (%)		-5,0%	-10,0%	5,0%
Ajustare (€/mp)		-€ 0,47	-€ 1,01	€ 0,40
Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.				
b Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări				
c Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada pietruit	strada asfaltată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări				
d Topografie / Relief	plan / teren cu pantă	Plan	Plan	plan / platou drept
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor subiect a fost estimată ca pondere dintre suprafața afectată din suprafața totală a subiectului respectiv suprafața considerată ca fiind afectată de inundații / mlăcinoasă				
e Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	curent, apa, canalizare la parcelă	canal, curent, apa	gaz, canal, curent, apa	Similară
cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări				
f Forma în plan și deschiderea (front stradal)	2 fr ~ 78 ml, raportul laturilor 1/0,7	1 fr- 20 ml, raportul laturilor 1/1,5	1 fr- 22 ml, raportul laturilor 1/0,5	1 fr- 21,4 ml, raportul laturilor 1/0,9
Ajustare (%)		20%	25%	25%
Ajustare (€/mp)		€ 1,88	€ 2,54	€ 2,02
Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de mărimea ponderii frontului raportată la subiect, valoarea unitară este mai mică pentru parcelele cu front mai mic și viceversa. De asemenea au fost ajustate și diferențele de pondere dintre importanța ponderii laturilor (front / adâncime) raportată la subiect				
Total ajustat - Caracteristici fizice (%)		15,0%	15,0%	30,0%
Total ajustat - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 1,41	€ 1,52	€ 2,42
Preț ajustat (Eur/mp)		10,82	11,67	10,51
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcție	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări				
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 11	€ 12	€ 11
ajustare totală brută	(absolut)	€ 19,94	€ 17,75	€ 14,05
	(procentual)	73,9%	78,9%	71,3%

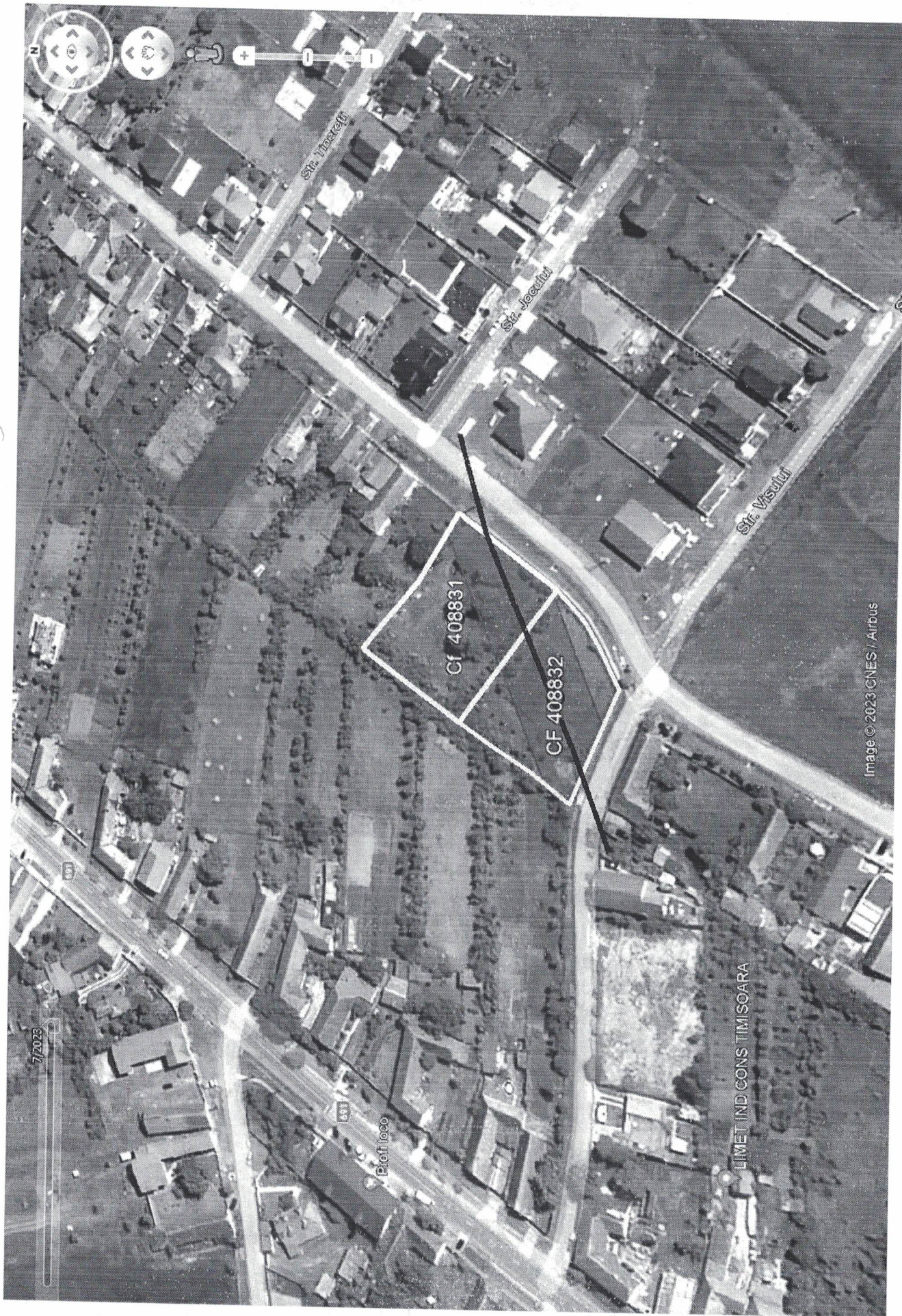


Image © 2023 CNES / Airbus

LIMET IND CONS TIMISOARA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIȘCHIA
Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, agricultură

RAPORT DE SPECIALITATE
AL COMISIEI PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ,
BUGET-FINANȚE, AGRICULTURĂ

privind Proiectul de Hotărâre privind modificarea valorilor de inventar de uzor bunuri înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Pișchia, aflate în administrarea Consiliului Local, ca urmare a reevaluării
elaborat de primar Sos Ioan

Comisia întrunită în ședința de lucru din data de 23.08.2023 luând în discuție proiectul de hotărâre mai sus amintit

Având în vedere Referatul nr. 2355/17.08.2023 întocmit de primar Sos Ioan privind propunerea pentru aprobarea proiectului de hotărâre mai sus amintit

Având în vedere raportul compartimentului de specialitate nr. 2356/17.08.2023 întocmit de dl Gurau Nicolae Leion și dna Iliușca Bianca în conformitate cu prevederile legilor (specifice domeniului) L nr. 82/1991, L 287/2009, raport de reevaluare nr. Ofi 128/27.07.2023


În temeiul art.125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

Art.1 Se aprobă fără amendamente articolele _____ din proiectul de hotărâre mai sus amintit

Art.2 Prezentul AVIZ se va prezenta secretarului comunei Pișchia, care se va îngriji de multiplicarea și difuzarea acestuia către consilieri pentru ședința ordinară a Consiliului Local al comunei Pișchia din data de _____.

PREȘEDINTE COMISIE
JURJ GHEORGHE



SECRETAR COMISIE
LIȚOIU ȘTEFAN



MEMBRI
NICOLIN VALENTIN
MIHANCIU ALINA GEORGETA
MILUTIN CRISTIAN VASILE

