

Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei în beneficiul Autorității).

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

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

Solicitarile de clarificări se înregistrează la registratura Comunei Pischia sau pot fi comunicate și prin e-mail la adresa: *primaria_pischia@yahoo.com*.

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

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

Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

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

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

IV. SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

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

În vederea soluționării contestațiilor, partea care se consideră vătămată are dreptul să se adreseze comisiei de soluționare a contestațiilor.

După primirea Contestației, autoritatea poate adopta orice măsuri pe care le consideră necesare pentru remedierea pretenției încălcări, inclusiv suspendarea procedurii de licitație sau revocarea unui act emis în cadrul respectivei proceduri.

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

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

Întocmit,

Guran Nicolae-Lucian



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404192 Pischia

Nr. cerere	275042
Ziua	30
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159956189



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
230598 / 14/09/2023	
Act Administrativ nr. 5637, din 12/09/2023 emis de COMUNA PISCHIA;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 32 de ani în scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement în favoarea 1) POPAZU PAUL MIRCEA
	A1

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

COMUNA PIȘCHIA JUDEȚUL TIMIȘ INTRARE / IEȘIRE Nr. <u>2897</u> Ziua <u>17</u> Luna <u>10</u> Anul <u>2023</u>

Nr. inreg.: Offi 154 din 16.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – Teren extravilan apa statatoare C.F.nr. 404192

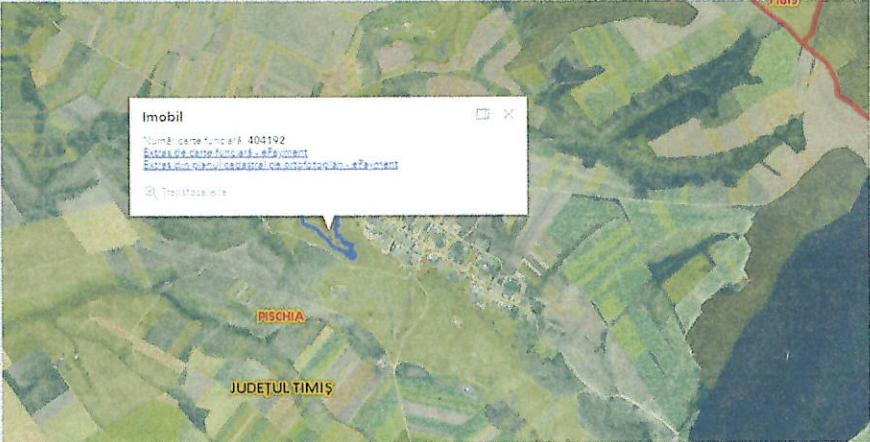
Adresa proprietăților subiect: *Comuna Pischia, sat Bencecu de Jos, Jud. Timiș*

Beneficiar:
Comuna Pischia

Utilizator:
Comuna Pischia

Proprietar:
Comuna Pischia

Sinteza evaluării

Client:	COMUNA PISCHIA
Utilizatori desemnați:	COMUNA PISCHIA
Scopul evaluării:	Evaluarea proprietatii in vederea vanzarii
Data evaluării:	16.10.2023
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren extravilan, categoria apa statatoare, in suprafata de 5.8976 ha, inscris in C.F. nr. 404192 Bencecu de Jos, com. Pischia, jud. Timis.
Proprietar(i):	COMUNA PISCHIA
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii inscrisa in C.F. nr. 404192 Bencecu de Jos, Com. Pischia, jud. Timis
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF
Tipul proprietății subiect:	Teren extravilan, categoria de folosinta apa statatoare
Utilizare actuala / ocupata de:	Teren liber, neutilizat
Localizarea proprietății in cadrul localității:	<p>Proprietatea este situata in zona exteriora a localitatii Bencecu de Jos, partea nord-vestica a localitatii, cu acces din drum de exploatare</p> 
Caracteristici localizare:	Zona de amplasare a proprietatii are caracter preponderent agricol, constand in terenuri arabile.
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.
Data evaluarii:	16.10.2023
Data raportului:	16.10.2023
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9665 lei/€
Valoare de piata estimata propusa pentru proprietatea analizata este de :	
75.500 euro, respectiv 375.000 lei (echivalent 12.800 euro/ha)	

Evaluator ANEVAR specializari:

EPI, EBM
Ignea Alina

Evaluator ANEVAR specializarea

EPI
Raica Madalin

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	5
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	5
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	5
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).	5
1.8. DATA EVALUĂRII	6
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	6
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	7
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	7
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI SI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETATII SUBIECT	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
4. EVALUARE	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	11
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	15
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI.....	15
6. ANEXE	16
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE	18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Nu sunt

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând în teren extravilan, categoria ape statatoare, înscris în CF nr. 404192 Bencecu de Jos, Pischia, situat în Bencecu de Jos, com.Pischia, jud. Timis.
Suprafata teren: 5,8976 ha
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul deplin de proprietate conform informațiilor furnizate de către client
Construcții pe teren: Nu sunt, terenul subiect este liber
Alte componente ale proprietății: n.c.
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

1.5. Moneda evaluării

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

1.6. Scopul evaluării.

Scopul evaluării este informarea proprietarului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

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

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

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

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

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

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

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

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 16.10.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9654 lei.

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

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

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

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

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

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma că toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma că toate documentele prezentate, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în teren extravilan conform extras CF nr. 404192 Bencecu de Jos, Pischia.

- Proprietatea ocupata de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (teren extravilan apa statatoare). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.
- Valoarea estimata exprimata în prezentul raport este valabila la data evaluării;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- Situația actuala a proprietatii și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR in vigoare la data elaborării prezentului. In acest tip de format este prezentata atât in mod sintetic cat si in mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute in vedere in stabilirea valorii si anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

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

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

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, 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 in totalitate fiind informații colectate din documente si informatii furnizate de catre client.
- Informațiile tehnice privind caracteristicile imobilului, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate in totalitate fiind informații colectate din documente sau informatii furnizate de catre client.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietatea constând în teren extravilan, categoria apa statatoare, în suprafața de 5.8976 ha, înscris în CF nr. 404192 Bencecu de Jos, com. Pischia, jud. Timis.

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20°16' și 21°43' latitudine estică și 45°11' și 48°21' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km², reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

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

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

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



2.5. Descrierea amplasamentului și a proprietății subiect

- Proprietatea analizată este amplasată în comuna Pischia, sat Bencecul de Jos, jud. Timiș, în zona exterioară a localității, partea nord-vestică a acesteia. Satul Bencecul de Jos este situat în zona nordică a județului Timiș, la o distanță de cca 27 km de municipiul Timișoara.
- Zona de amplasare este preponderent agricolă, fiind compusă din terenuri arabile.
- Accesul la proprietate se realizează din drum de exploatare.
- Utilitățile disponibile în zona sunt: electricitate în zona.
- Terenul analizat se învecinează cu terenuri extravilane.
- Suprafața terenului este de 5,8976 ha, având o formă neregulată, categoria ape statatoare.
- La data evaluării, terenul era liber, neutilizat.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip teren în extravilan categoria ape stătătoare, sau alte utilizări specifice permise de lege specifică zonelor agricole - ape stătătoare (HB).

În această categorie se încadrează și apele stătătoare amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestiișuri și păpurișuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică dezechilibrată cu tendințe în stagnare a pieței care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.

Analiza cererii

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

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

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

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- c) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane juridice pentru utilizarea proprietății de tip terenuri acoperite de ape stătătoare, preponderent în același tip de activitate cu cea curentă.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este scăzută pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința proprietății subiect, oferta este insuficientă, dar am identificat proprietăți de teren acoperite de ape – balta naturală permanentă, în zone alăturate sau similare ca și dezvoltare.

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 nu a fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria extinsă analizată, pentru a putea exprima

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categoriile teren	Suprafata ha	Pret de oferta (lei)	Pret de oferta parcela (euro)	Pret de oferta unitar		Data ofertei	Descriere
							LEI/HA	EUR/HA		
1	oferta 4626 din 03.08.2023	Pischia	arabil	2,26 ha	113.000,00 lei	22.757 €	50.000,00 lei	10.070 €	8.2023	Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 2.2600 Ha Nr Cadastral : 408986 Nr Carte Funciara : 408986 Nr Tarla / Lot : 433 Nr Parcela : 17 Categoriile de folosinta : ARABIL Pret/Suprafata : 113000,00 Lei
2	Oferta 4627 din 29.09.2023	Pischia	arabil	1,00 ha	75.000,00 lei	15.105 €	75.000,00 lei	15.105 €	6.2023	Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 1.0000 Ha Nr Cadastral : 407598 Nr Carte Funciara : 407598 Nr Tarla / Lot : 12892 Nr Parcela : 15 Categoriile de folosinta : ARABIL Pret/Suprafata : 75000,00 Lei
3	Oferta 4628 din 25.09.2023	Pischia	arabil	2,00 ha	89.500,00 lei	18.025 €		9.012 €	9.2023	Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 2.0000 Ha Nr Cadastral : 406242 Nr Carte Funciara : 406242 Nr Tarla / Lot : 4771 Nr Parcela : 47 Categoriile de folosinta : ARABIL Pret/Suprafata : 89500,00 Lei
4	Oferta 4617 din 25.05.2023	Benceacu de Sus	arabil	3,05 ha	224.175,00 lei	45.147 €		14.802 €	5.2023	Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 3.0500 Ha Nr Cadastral : CAD A/18321/2 Nr Carte Funciara : 405344 Nr Tarla / Lot : - Nr Parcela : - Categoriile de folosinta : ARABIL Pret/Suprafata : 224175,00 Lei
5	Oferta 4625 din 3.08.2023	Pischia	arabil	4,24 ha	209.413,00 lei	42.174 €		9.947 €	8.2023	Comuna/Orașul/Municipiul : PISCHIA Suprafata : 4.2400 Ha Nr Cadastral : 408971 Nr Carte Funciara : 408971 Nr Tarla / Lot : 440 Nr Parcela : 22 Categoriile de folosinta : ARABIL Pret/Suprafata : 209413,00 Lei
			Medie	3 ha	142.218 lei	28.642 €		11.787 €		
			Minim	1 ha	75.000 lei	15.105 €		9.012 €		
			Maxim	4 ha	224.175 lei	45.147 €		15.105 €		
			Median	2 ha	113.000 lei	22.757 €		10.070 €		

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 unui anumit tip de dezvoltator. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie (amenajare facilă) imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate, agrozootehnic cu specific utilizare piscicolă amenajată sau dezvoltare de agrement. Se mai vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare sau de altă natură.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel mediu al cererii, ceea ce poate fi numită o piață a comparabililor.

Datorită dezvoltării, piața unor astfel de proprietăți în opinia evaluatorului se află în stagnare, nefiind identificate un număr suficient de comparabile pentru astfel de proprietăți, dar și lipsa unei cereri susținute pentru a da suficiente garanții, și credibilitatea necesară unui investitor, pe termen lung.

4. EVALUARE

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

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

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

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acesteia și faptul că terenul este liber, cea mai bună utilizare o constituie cea de teren extravilan, categoria apă statatoare, prin dezvoltare pe segment de agrement sau chiar de zonă piscicolă de tip balta populată cu pești.

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

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, proprietatea subiect în utilizarea curentă, se prezuma a fi în cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, astfel proprietatea este evaluată în utilizarea curentă, respectiv teren acoperit de ape stătătoare nepermanente.

4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

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

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

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenții parametrii 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 bunurile comparabile.

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

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

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

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

Etapete parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

Astfel valoarea estimata propusa pentru terenul subiect este de **12.800 euro/ha**, la nivelul proprietatii comparabile 3, respectiv **75.500 euro**.

Grila comparabilelor este:

Teren extravilan - ape statatoare		Comparabile		
Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	1	2	3
SUPRAFATA	5,90 ha	2,26 ha	2,00 ha	4,24 ha
Pret oferta / vanzare (€ /ha)	-	10.070 €/ha	9.012 €/ha	9.947 €/ha
Pret oferta / vanzare (€)	-	22.757 €	18.025 €	42.174 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9654 lei/euro	4,9654 lei/euro	4,9654 lei/euro	4,9654 lei/euro
TIPUL COHARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	8.2023	9.2023	8.2023
LOCALIZARE	Bencecu de Jos Judetul Timis	Pischia	Pischia	Pischia
	marginas	superior-marginas	superior-marginas	superior-marginas
SUPRAFATA (ha)	5,90 ha	2,26 ha	2,00 ha	4,24
DESTINATIA (categoria terenului)	ape statatoare	arabil	arabil	arabil
AMENAJARI	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drumuri de exploatare
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan/ pladou drept inclinatii minore	similara	similara	similara
UTILITATI DISPONIBILE (irigatii, etc)	nu sunt	similare	similare	similare
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata	regulata	regulata

Teren extravilan - ape statale					
Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Suprafata [ha]	5,90 ha	2,26 ha	2,00 ha	4,24 ha	
PREȚ VÂNZARE EUR		22.757 €	18.025 €	42.174 €	
Preț de vânzare (EUR / ha) - criteriul de comparatie		10.070 €/ha	9.012 €/ha	9.947 €/ha	
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 (€/ha)	-€ 1.007	-€ 901	-€ 995	
	Preț ajustat (€/ha)	9.063	8.111	8.952	
	Explicatii ajustari	Au fost ajustate proprietatile comparabile 1, 2 si 3 in vederea realizarii tranzactiei fara de pretul de oferta, marja de negociere considerata este de 10% conform informatiilor colectate de la participantii la piata.			
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut	
	Ajustare (%)	0	0	0	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 9.063	€ 8.111	€ 8.952	
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietatile comparabile.			
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 9.063	€ 8.111	€ 8.952	
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari.			
d	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 9.063	€ 8.111	€ 8.952	
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditiile de finantare la piata.			
e	CONDITII DE VÂNZARE	Neparținitoare	Neparținitoare	Neparținitoare	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 9.063	€ 8.111	€ 8.952	
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditiile de vanzare similare.			
f	CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	9.2023	8.2023	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 9.063	€ 8.111	€ 8.952	
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietatilor comparabile sunt actuale.			
B. Elementele de baza ale proprietatii					
LOCALIZARE	Bencecu de Jos Judetul Timis	Pischia	Pischia	Pischia	
estimare localizare in comparatie cu propr. Subiect	marginas	superior-marginas	superior-marginas	superior-marginas	
	Ajustare (%)	-7%	-5%	-5%	
	Ajustare (€/ha)	-€ 634	-€ 406	-€ 448	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 8.428	€ 7.706	€ 8.505	
	Explicatii ajustari	Comparabilele au fost ajustate negativ, aceasta fiind situata superior subiectului.			
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafata (ha)	5,998	2,26	2,00	4,24
	Ajustare (%)		20%	25%	15%
	Ajustare (€/ha)		€ 1.686	€ 1.926	€ 1.276
	Explicatii ajustari	Au fost ajustate pozitiv comparabilele avand in vedere suprafata mai mica respectiv pretul/ha fata de suprafata proprietii subiect.			
b	Destinatia (utilizarea terenului)	ape statale	arabil	arabil	arabil
	Ajustare (%)		45%	45%	45%
	Ajustare (€/ha)		€ 3.793	€ 3.468	€ 3.827
	Explicatii ajustari	Au fost ajustate comparabilele datorita categoriei terenurilor, fiind considerate de catre evaluator inferiora, fata de proprietatea subiect.			
c	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drumuri de exploatare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari.			
d	Topografie / Relief	plan/ pladou drept inclinatii minore	similara	similara	similara
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari.			
e	UTILITATI DISPONIBILE (irigatii, etc)	nu sunt	similare	similare	similare
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari.			
f	Forma in plan si deschiderea	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€/ha)		-€ 843	-€ 771	-€ 850
	Explicatii ajustari	Au fost necesare ajustari datorita formei subiectului, proprietatile comparabile avand o forma superioara.			
	Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		55%	60%	50%
	Total ajustari - Caracteristici fizice (€/ha)		€ 4.636	€ 4.623	€ 4.252
	Preț ajustat (Eur/ha)		13.100 €/ha	12.300 €/ha	12.800 €/ha
	Alte cheltuieli cu utilizarea terenului	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari	Nu au fost realizate ajustari.			
	Preț ajustat (Eur/ha)		13.100 €/ha	12.000 €/ha	12.800 €/ha
	ajustare totala brută	(absolut)	€ 6.956	€ 6.570	€ 6.401
		(procentual)	76,75%	81,00%	71,50%
			13.100 €/ha	12.000 €/ha	12.800 €/ha
	Curs de schimb valutar		4,9654 lei/€		
	Valoare de piata estimata €/ha		12.800 €/ha		
	Valoare de piata totala lei/ha		63.557 lei/ha		
	Valoare estimata _€ (rotunjita)		75.500 €		
	Valoare estimata _lei (rotunjita) exclusiv TVA		375.000 lei		

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, rezulta:

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Sarcini asupra proprietatii	Suprafata teren mp	Suprafata teren Ha	intravilan / extravilan	Valoare de piata estimata		
										Opinie euro / Ha	euro	lei
Teren neimprejmuat	404192	Bencecu de Jos Judetul Timis	404192	ape statatoare	Comuna Pischia-Domeniu Privat	fara sarcini	58.976 mp	5,8976 ha	extravilan	12.800,0	75.500 €	375.000 lei

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

75.500 euro, echivalent 375.000 lei
(12.800 euro/ha)

5.2. Concluzii si alte mențiuni

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de 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;
- valoarea de piata estimata nu cuprinde TVA;

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

Cu stimă,
SC Office Evcad SRL

Evaluator ANEVAR specializari:
EPI, EBM
Ignea Alina



Evaluator ANEVAR specializarea
EPI
Raica Madalin



6. ANEXE

6.1. Documente ale proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 404192 Pischia

Nr. cerere	205573
Ziua	21
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100163761607



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

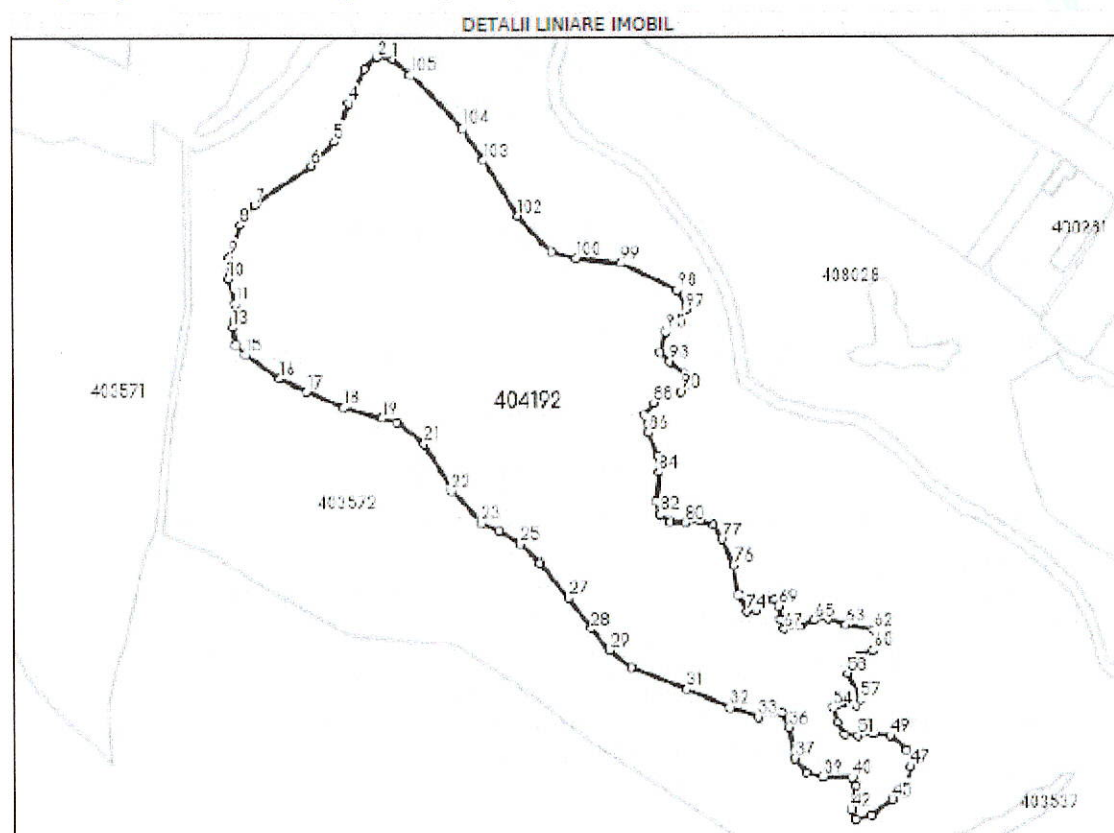
Carte Funciară Nr. 404192 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

6.2. Oferte comparabile

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9279>

ExtravilanAgricultor.Ro	Solicita demo	Cont
-------------------------	---------------	------

Detalii oferta 4626 / 03.08.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
BEDROS CORNELIA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PISCIRA
Suprafata : 2.2600 Ha
Nr Cadastral : 400906
Nr Carte Funciara : 400906
Nr Taria / Lot : 433
Nr Parcela : 17
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 113000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : TOMOIAGA GABRIEL
Rang : 3 - MECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

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

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

Lista Potentialii Cumparatori

TOTAL : 0 potentialii cumparatori

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9692>

ExtravilanAgricultor.Ro

Solic

Detalii oferta 4628 / 25.09.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
ASTEFANOAIIE OVIDIU CIPRIAN
ASTEFANOAIIE VIOREL
PRISNEAC EMILIA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PISCHIIA
Suprafata : 2,0000 Ha
Nr Cadastral : 409242
Nr Carte Funciara : 409242
Nr Tarla / Lot : 477/1
Nr Parcela : 47
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 89500.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

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

TOTAL : 1 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=9281>

ExtravilanAgnicol.Ro

Solicită

Detalii oferta 4625 / 03.08.2023

Vanzator()

Nume si prenume / Denumire PJ
BEDROS CORNELIA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Oraul/Municipiul : PISCHIA
Suprafata : 4.2400 Ha
Nr Cadastral : 406971
Nr Carte Funciara : 408871
Nr Tarla / Lot : 440
Nr Parcela : 22
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret Suprafata : 209413.00 Lei
Conditii de vanzare :

Lista Preempton

Nume si prenume / Denumire PJ : OPREA LUCIAN
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret ofert : 0.0 Lei

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

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

Lista Potentia Cumparatori

TOTAL : 0 potentia cumparatori

