

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din 09.10.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,18 ha,
înscris în C.F.nr.403136 Pișchia, cad.A433/29

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.2827/09.10.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care se propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului teren, înscris în C.F.nr.403136 Comuna Pișchia, cad.A433/29, situat în extravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini;

- raportul de evaluare nr.Offi 111/14.06.2023, respectiv nr.1812/15.06.2023, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.din Timișoara, privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării;

- raportul de specialitate nr.2828/09.10.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

- raportul de specialitate nr.2882/16.10.2023 întocmit de d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.41/27.07.2021, privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 111/14.06.2023, respectiv nr.1812/15.06.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.din Timișoara, privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în C.F.nr.403136 Comuna Pișchia, cad.A433/29, situat în extravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în C.F.nr.403136 Comuna Pișchia, cad.A433/29, situat în extravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA.

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

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

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

INIȚIATOR, PRIMAR, ing.Sas Ioan

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



REFERAT DE APROBARE

nr. 2827 din 09.10.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,18 ha, înscris în CF 403136 Pischia, cad. A433/29

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, liber de sarcini,

Urmărind posibilitatea valorificării economice a acestui bun, prin licitație publică în vederea vânzării, cu efecte pozitive, în sensul în care bunul poate fi exploatat economic de către noul dobânditor, iar sumele obținute din valorificarea acestuia vor intra în bugetul local al Comunei Pischia în vederea susținerii altor proiecte de investiție de interes public local,

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

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

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

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA.

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

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

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

Intocmit, PRIMAR, ing. SAS IOAN



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 2828 din 09.10.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,18 ha, înscris în CF 403136 Pischia, cad. A433/29

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 2827 din 09.10.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului teren, înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini,

În baza Raportului de evaluare nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării,

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

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

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

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

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini, evaluat la suma de 78.930,00 lei + TVA, adică 93.927,00 lei inclusiv TVA.

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

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

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

Întocmit, Guran Nicolae Lucian

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

**vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de
3,18 ha, înscris în CF 403136 Pischia, cad. A433/29**

Informatii generale privind Proprietarul

Comuna PIȘCHIA

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

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

Email primaria_pischia@yahoo.com

Terenul este înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, este situat în extravilanul localitatii Pischia, fiind înscris în domeniul privat al Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, are o suprafata de 3,18 ha, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind grevat de sarcini. Imobilul nu este valorificat economic.

Primarul Comunei Pischia propune vanzarea bunului prin procedura licitatiei publice, in scopul cresterilor veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piata, reprezentand pretul de pornire al licitatiei, fiind stabilita prin intocmirea unui Raport de evaluare de catre un evaluator ANEVAR (Office Evcad SRL) – nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023.

Ofertele se vor depune la sediul vânzătorului în plic închis. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

Efectele valorificării imobilului prin licitație publică:

Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- Redarea eficientei economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar (se are in vedere potentialul acestuia pentru valorificare din punct de vedere economic);
- Atragerea de investitii private si cresterea gradului de ocupare a fortei de munca in masura in care acesta va deservi o activitate economica;
- Suplimentarea disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, urmare a pretului incasat din vanzarea bunului mobil.

Prezentul Studiu va fi supus aprobarii Consiliului Local Pischia, impreuna cu Raportul de evaluare, Caietul de sarcini si Regulamentul de desfasurare a procedurii de licitatie.

INTOCMIT
- Primar, Ioan SAS -



CAIET DE SARCINI

privind
vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,18 ha, înscris în CF 403136 Pischia, cad. A433/29

Informatii generale privind Proprietarul

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

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut:

Terenul este înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, este situat în extravilanul localității Pischia, fiind înscris în domeniul privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, are o suprafață de 3,18 ha, forma parcelei este regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini.

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație precum și condițiile de participare la această procedură, în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, proprietatea privată a Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, negrevat de sarcini.

ART. 2: (1) Poate participa la procedura de licitație orice persoană care are capacitatea drepturilor civile, nu se află în conflict de interese cu persoane responsabile de aprobarea și desfășurarea procedurii și îndeplinește cumulativ următoarele **condiții**:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, implicit garanția de participare (care reprezintă 10% din prețul de pornire al licitației);
- b) a depus oferta și/sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul

local (persoanele fizice vor face dovada lipsei datoriilor exigibile numai catre bugetul local unde domiciliaza);

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

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

CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

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

Imobilul are o valoare de piață, care reprezintă prețul minim ofertat, in quantum de 78.930,00 lei + TVA, adica 93.927,00 lei inclusiv TVA

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

- Dovada platii **garantiei de participare la licitatie** (in quantum de 10% din pretul de pornire exclusiv TVA, adica **7.893,00 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoana fizica) sau **Certificat de inmatriculare si extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Directia impozite si taxe a Primariei** de domiciliu a oferantului, persoana fizica sau juridica), precum si **certificat fiscal de la Directia Generala a Finantelor Publice** in circumscriptia careia oferantul persoana juridica isi are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decat valoarea minima stabilita prin Raport de evaluare si insusita prin Hotararea Consiliului Local Pischia, adica minimum **78.930,00 lei + TVA, adica 93.927,00 lei inclusiv TVA**)

GARANTIA DE PARTICIPARE si PRETUL DE PORNIRE

ART. 4. Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in quantum de 10% din valoarea estimata a bunului supus vanzarii, adica 7.893,00 lei.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita conform Raportului de evaluare nr. Offi 111/14.06.2023, respectiv nr. 1812/15.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 LICITATIA

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

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

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 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 contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

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

Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

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

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

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

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

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -



INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,
ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA
vânzarea prin licitație publică a terenului arabil extravilan în suprafață de 3,18 ha,
înscris în CF 403136 Pischia, cad. A433/29,
aflat în domeniul privat al Comunei Pischia

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Regulament stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în CF nr. 403136 Comuna Pischia, cad. A433/29, situat în extravilanul localității Pischia, înscris în domeniul privat al Comunei Pischia, categoria de folosință „arabil”, având o suprafață de 3,18 ha, forma parcelei - regulată, imobilul nefiind grevat de sarcini.

CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, într-un cotidian de circulație națională, un cotidian de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA a 4-a

Reguli privind anunțul de licitație

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

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

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

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

SECȚIUNEA a-5-a

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

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

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

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

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

SECȚIUNEA a 6-a

Comisia de evaluare și licitație

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

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

c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/câștigătorului.

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

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

CAP. III DESEMNAREA CÂȘTIGĂTORULUI

Art. 21. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație se prezintă cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de

pornire cel puțin egal cu prețul minim aprobat/însoțit de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

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

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

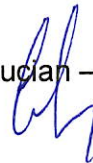
Art. 24. Autoritatea are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data încheierii contractului de vânzare sau elaborării procesului verbal de adjudecare, numai în cazul în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura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

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

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

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian - .



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PIȘCHIA
Nr. 2827 / 16.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

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

- Proiectul de Hotarare din data de 09.10.2023;
- Referatul de aprobare cu nr. 2827/09.10.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 403136 Pischia, cad. A433/29 situat in domeniul privat al Comunei Pischia in suprafata de 31.800 mp. Proprietatea este situata in zona exterioara a Comunei Pischia, partea sud-vestica a localitatii, cu acces din drum de exploatare.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in contabilitate la o valoare contabila de 70.669,34 lei.

Inspector principal cu atributii contabile,

MINEA BIANCA



Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Terenuri			
TEREN EXTRAVILAN A PISCHIA CF 403136 31800 MP				Codul de clasificare: 9.2.1			
				Data dării în folosință: ianuarie 2022			
				Data amortizării complete:			
				Amortizare lunară:			
				Val amortizată cumulată:			
				Val amortizată rămasă:			
				Domeniu: PRIVAT			
Gestiunea: MIJLOACE FIXE DOM PRIVAT							
Magazia: TERENURI DOM PRIVAT							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
20262	03/01/22, AI, 43		1	95.400,00	0,00	95.400,00	0,00
20262	31/10/23, RX, 1	Reevaluare	1	0,00	33.390,00	62.010,00	0,00
20262	31/10/23, R, 1	Reevaluare	1	8.659,94	0,00	70.669,94	0,00

Contabil
Contabil



Director
Director

.....



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

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

Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868

email: contact@officeevcad.ro

web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

COMUNA PISCHIA
JUDEȚUL TIMIȘ
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 1812
Ziua 15 Luna 09 Anul 2023

Ziua Luna Anul
Nr.
INTRARE/IEȘIRE
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PISCHIA

Nr. inreg.: Offi 111 din 14.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – Teren extravilan arabil

Adresa proprietăților subiect: Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

Comuna Pischia

Utilizator:

Comuna Pischia

Proprietar:

Comuna Pischia

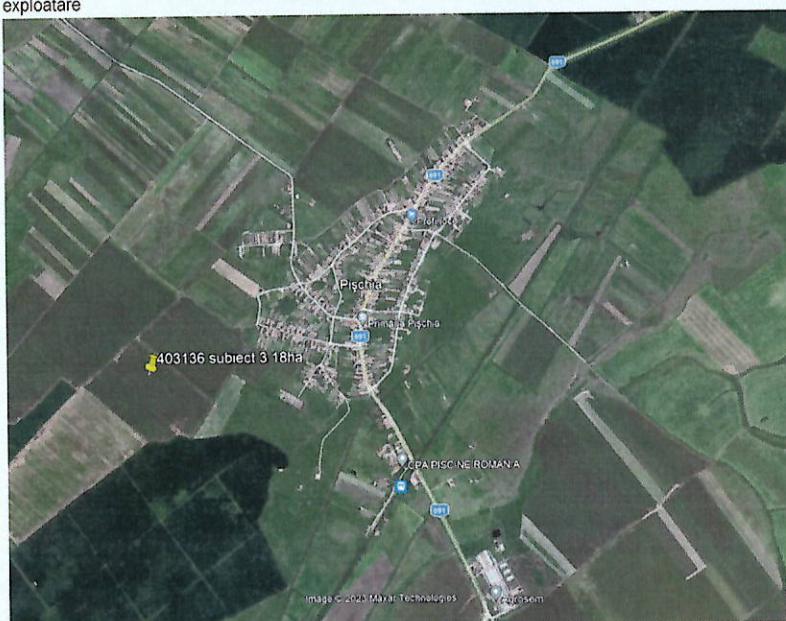
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Sinteza evaluării

Client:	COMUNA PISCHIA
Utilizatori desemnați:	COMUNA PISCHIA
Scopul evaluării:	Evaluarea proprietatii in vederea informarii clientului
Data evaluării:	30.05.2023
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren extravilan, categoria arabil, in suprafata de 3,18 ha, inscris in CF nr. 403136, Pischia, cu nr. top A433/29, situat in Pischia, jud. Timis.
Proprietar(i):	COMUNA PISCHIA
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii inscrisa in CF 403136, Pischia, cu nr. top A433/29, situat in Pischia, jud. Timis.
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF
Tipul proprietății subiect:	Teren extravilan, categoria de folosinta arabil
Utilizare actuala / ocupata de:	Teren liber, neutilizat

Localizarea proprietății in cadrul localității:

Proprietatea este situata in zona exterioara a comunei Pischia, partea sud-vestica a localitatii, cu acces din drum de exploatare



Caracteristici localizare:	Zona de amplasare a proprietatii are caracter preponderent agricol, constand in terenuri arabile.
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.
Data inspectiei:	30.05.2023
Data evaluarii:	30.05.2023
Data raportului:	14.06.2023
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9640 lei/€

Valoare de piata a estimata propusa pentru proprietatea analizata este de :

Exclusiv TVA – 15.900 euro, respectiv 78.930 lei (echivalent 5.000 euro/ha)

Inclusiv TVA – 18.922 euro, respectiv 93.927 lei (echivalent 5.950 euro/ha)



Evaluator
SC Office Evcad SRL
Ignea Alina



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII.....	5
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	5
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	5
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	5
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).	5
1.8. DATA EVALUĂRII.....	6
1.9. INSPECTIA PROPRIETĂȚII.....	6
1.10. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	6
1.11. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	6
1.12. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.13. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	7
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	7
1.15. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	8
2. PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.	9
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	9
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	9
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETĂȚII SUBIECT	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
4. EVALUARE	12
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	12
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	15
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI.....	15
6. ANEXE	16
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE	18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscala 29352960
Adresa: Timișoara, Str. Ghirardei 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) si 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: Jurj Gheorghe
Date de contact:
Telefon / Fax:
Telefon Mobil: 0752.246.248
Email: primaria_pischia@yahoo.com
Utilizatori desemnați: Comuna Pischia

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Nu sunt

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând in teren extravilan, categoria arabil, inscris in CF nr. nr. 403136, Pischia, cu nr. top A433/29, situat in Pischia, jud. Timis.
Suprafata teren: 3,18 ha
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul deplin de proprietate conform informatiilor furnizate de catre client
Constructii 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 in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referința Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar si 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.).

1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru informarea clientului. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piata a proprietății subiect.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:
(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

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

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

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

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

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

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

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție 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 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 30.05.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9640 lei.

1.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Ignea Alina, evaluator autorizat, împreună cu reprezentantul proprietarului, la data de 30.05.2023.

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

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

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

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

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

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

1.12. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- 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 ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în teren extravilan conform extras CF nr. 403136 Pischia.
- Proprietatea imobiliară subiect, având în vedere scopul prezentului raport, este evaluată în ipoteza că este transferată de către proprietarul ocupant ca fiind negrevată de sarcini, adică un potențial cumpărător are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar impune ca valoarea să nu ia în considerație niciun avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care însă poate fi reflectat într-o valoare. Astfel, presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic în afara celor menționate expres.
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (teren extravilan arabil). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.13. Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Proprietatea constând in teren extravilan, categoria arabil, in suprafata de 3.18 ha, inscris in CF nr. nr. 403136, Pischia, cu nr. top A433/29, situat in Pischia, jud. Timis.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform informatiilor si documentelor furnizate de catre client.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare si nu au fost identificate la data inspectiei bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

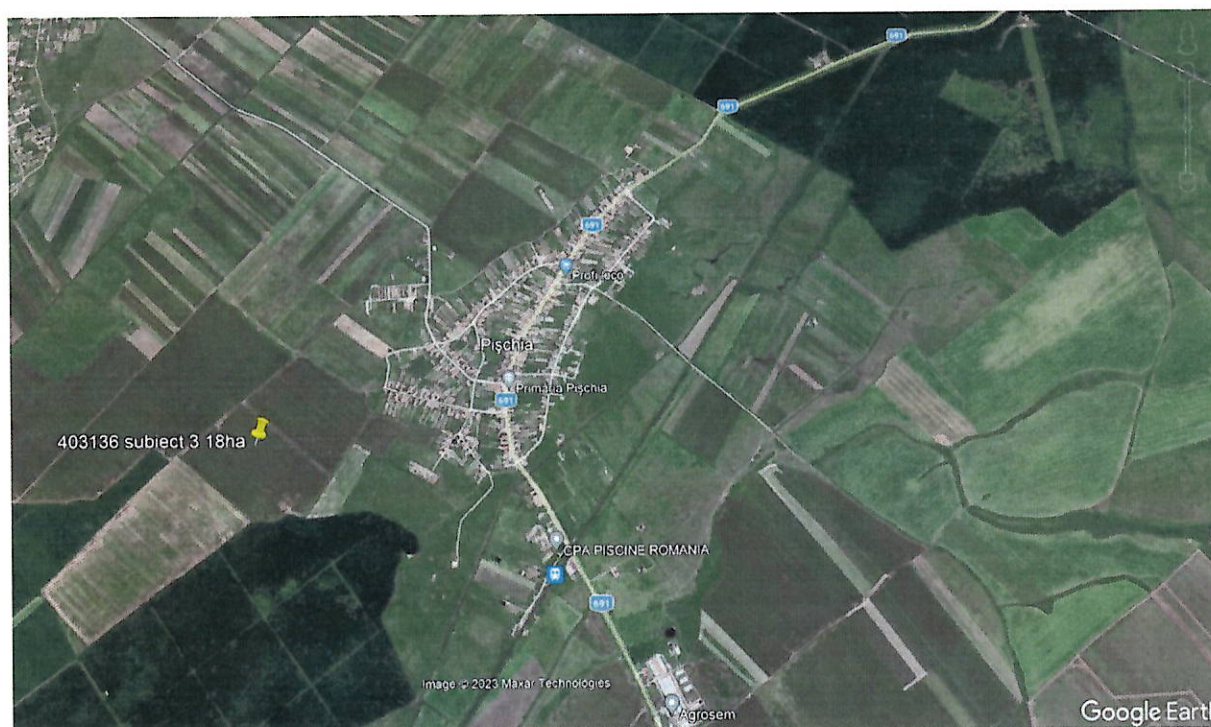
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare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

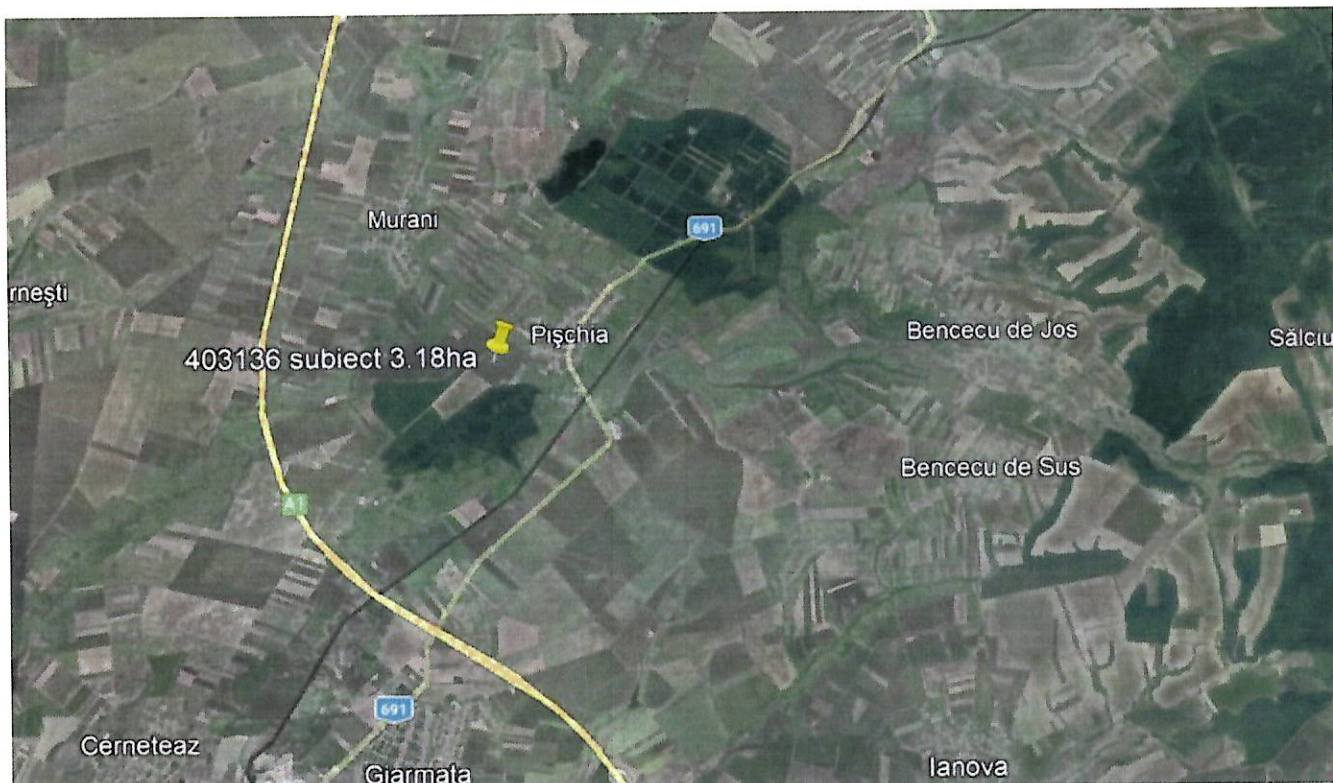
Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estica și 45011' și 48021' latitudine nordica. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km2, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

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

Proprietatea subiect este situata in comuna Pischia, in exteriorul localitatii, partea nord-vestica a acesteia.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.





2.5. Descrierea amplasamentului si a proprietatii subiect

Proprietatea analizata este amplasata in comuna Pischia, jud. Timis, in zona exterioara a localitatii, partea sud-vestica a acesteia. Comuna Pischia, este situata in zona nordica a judetului Timis, la o distanta de cca 27 km de municipiul Timisoara.

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

Accesul la proprietate se realizeaza din drum de exploatare.

Utilitatile disponibile in zona sunt: electricitate in zona.

Terenul analizat se invecineaza cu terenuri extravilane.

Suprafata terenului este de 3.18 ha, avand o forma regulata cu topografie plana.

La data evaluarii, terenul era liber, neutilizat.

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

4. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

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

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

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

Etapale 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 estimată propusă pentru terenul subiect este **de 5.000 euro/ha**, la nivelul proprietății comparabile 1, respectiv **15.900 euro**.

Grila comparabilelor este:

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	3,18 ha	3,38 ha	2,26 ha	4,24 ha
Pret oferta / vanzare (€ /ha)	-	9.763 €/ha	3.561 €/ha	10.000 €/ha
Pret oferta / vanzare (€)	-	33.000 €	8.058 €	42.400 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9640 lei/euro	4,9640 lei/euro	4,9640 lei/euro	4,9640 lei/euro
TIPUL COHARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	21.02.2023	11.07.2022	24.05.2023
LOCALIZARE	Pischia, Judetul Timis	Pischia	Pischia	Pischia
	marginas	localizare mai buna	localizare inferioara	localizare similara
SUPRAFATA (ha)	3,18 ha	3,38 ha	2,26	4,24
DESTINATIA (categoria terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil
AMENAJARI	drum de exploatare	drum asfaltat	drumuri 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	regulata / dreptunghiulara fiind complet favorabila dezvoltarii agricole sau de alta natura la stadiul actual	similar	similar	similar

		Teren extravilan			
Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Suprafata [ha]	3,18 ha	3,38 ha	2,26 ha	4,24 ha	
PREȚ VÂNZARE EUR		33.000 €	8.058 €	42.400 €	
Prețul de Vânzare (EUR / ha) - criteriul de comparatie		9.763 €/ha	3.561 €/ha	10.000 €/ha	
A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii					
a	TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)	oferta	oferta	oferta	
	Majoa de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	
	Corectie totala pentru tipul comparabilei (€/ha)	-€ 1.464	-€ 534	-€ 1.500	
	Preț ajustat (€/ha)	8.299	3.027	8.500	
	Explicatii ajustari	Au fost ajustate proprietatile comparabile 1, 2 si 3 in vederea realizarii tranzactiei fide de prețul de oferta, marja de negociere considerata este de 15% conform informatiilor culese de la participantii la piata			
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept absolut	Drept absolut	
	Ajustare (%)	0	0	0	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 1	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 8.299	€ 3.027	€ 8.501	
	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)	€ 8.299	€ 3.027	€ 8.501	
	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)	€ 8.299	€ 3.027	€ 8.501	
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de finantare la piata			
e	CONDITII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 8.299	€ 3.027	€ 8.501	
	Explicatii ajustari	Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de vanzare similare			
f	CONDITII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	21.02.2023	11.07.2022	24.05.2023
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/ha)	€ 0	€ 0	€ 0	
	Preț ajustat (€/ha)	€ 8.299	€ 3.027	€ 8.501	
	Explicatii ajustari	Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietarilor comparabile sunt actuale			
B. Elementele de baza ale proprietatii					
LOCALIZARE	Pischia, Județul Timis	Pischia	Pischia	Pischia	
estimare localizare in comparatie cu propr. Subiect	marginas	localizare mai buna	localizare inferioara	localizare similara	
Ajustare (%)		-20%	15%	0%	
Ajustare (€/ha)		-€ 1.660	€ 454	€ 0	
Preț ajustat (€/ha)		€ 6.639	€ 3.480	€ 8.501	
Explicatii ajustari		Comparabila 1 a fost ajustata negativ, aceasta este situata superior subiectului, iar comparabila 2 a fost ajustata pozitiv, fiind situata inferior subiectului			
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafata (ha)	3,18 ha	3,38	2,26	4,24
	Ajustare (%)		-10,00%	40,00%	-40,00%
	Ajustare (€/ha)		-€ 664	€ 1.392	-€ 3.400
	Explicatii ajustari		A fost ajustata total comparabilele avand in vedere suprafata mai mici respectiv prețul/ha mai mic pentru suprafetele mai mari		
b	Destinatia (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
c	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum de exploatare	drum asfaltat	drumuri de exploatare	drumuri de exploatare
	Ajustare (%)		-15%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)		-€ 996	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Comparabila 1 a fost ajustata negativ, aceasta avand acces din drum principal comunal		
d	Topografie / Relief	plan/ padou drepti 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)	canale vechi	similare	similare	similare
	cuantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
	cuantum Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost efectuate ajustari		
f	Forma in plan si deschiderea	regulata dreptunghiulara	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/ha)		€ 0	€ 0	€ 0
	Explicatii ajustari		Nu au fost efectuate ajustari		
	Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		-25%	40%	-40%
	Total ajustari - Caracteristici fizice (€/ha)		-€ 1.660	€ 1.392	-€ 3.400
	Preț ajustat (Eur/ha)		5.000 €/ha	4.900 €/ha	5.100 €/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)		5.000 €/ha	4.900 €/ha	5.100 €/ha
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 3.320	€ 1.846	€ 3.401
		(procentual)	40,00%	61,00%	40,02%
			5.000 €/ha	4.900 €/ha	5.100 €/ha
	Curs de schimb valutar	4,9640 lei/€			
	Valoare de piata estimata €/ha	5.000 €/ha			
	Valoare de piata totala lei/ha	24.820 lei/ha			
	Valoare estimata _€ (rotunjita)	15.900 €			
	Valoare estimata _lei (rotunjita) exclusiv TVA	78.930 lei			

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, rezulta:

Valoarea de piata: 15.900 euro, echivalent 5.000 euro/ha

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

**15.900 euro, echivalent 78.930 lei
(5.000 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
Ignea Alina
Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



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. 403136 Pișchia

Nr. cerere	154430
Ziua	16
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare

100142044474



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:2046

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: A.433/29	31.800	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
966 / 15/01/2007	
Contract De Schimb nr. 0;	
B1 Intabulare. drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA PIȘCHIA, prin Cons. Local Pișchia	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2046)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 403136 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: A 433/29	31.800	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	31.800	-	A 433/29	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

16/06/2023, 15:49

6.2. Oferte comparabile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-extravilan-de-vanzare-in-pischia/g2gf13hhfe72742dei3113671i18d1e7.html>

romimo.ro

Caută anunturi Toate judetele

Romimo.ro > Imobiliare > De vanzare > Terenuri de vanzare > Teren agricol

Teren extravilan de vanzare in Pischia **33 000 EUR negociabil**






Timis, Pischia 📍 Vezi pe harta

Descriere

Vind teren extravilan in Pischia 3.38 ha in apropiere de baraj si drumul ce duce spre Murani la pretul de 33000 negociabil

0728470707

Anunturi recomandate

				
vand teren agricol 5 ha...	de vanzare teren pentr...	preț redus! proprietar ...	teren agricol 2ha, extr...	teren ai
📍 Benta Veștem	📍 Ghiorbata	📍 Măzărlița Nouă	📍 Măzărlița Nouă	📍
9 500 EUR	47 500 EUR	105 000 EUR	27 000 EUR	2

Nota Telefonica: pozitionare la iesire din Pischia pe partea dreapta cu acces din drumul principal comunal

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/timis/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=5238>

ExtravilanAgricol.Ro

Solicita demo

Detalii oferta 4654 / 11.07.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
DELIN COMPANYY

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PISCHIA
Suprafata : 2.2631 Ha
Nr Cadastral : 400934
Nr Carte Funciara : 400934
Nr Tarla / Lot : A366/2
Nr Parcela : 1/1/1
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 40000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

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

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

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

Lista Potentialii Cumparatori

TOTAL : 0 potentialii cumparatori

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-42-400mp-pischia-aleea-principala-IDv8Ao.html>

ip-pischia-aleea-principala-IDv8Ao.html

storia



Для України

De vânzare ▾

De închiriat ▾

Ansambluri rezidențiale ▾

Companii ▾

Creditare

RE/MAX
Ambassadors

RE/MAX Ambassadors

Ază toate anunțurile

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Timis > Pischia > Pischia > Teren 42,400mp Pischia / Aleea principala



Teren 42,400mp Pischia / Aleea principala

42 400 €

[Pischia, Pischia, Timis](#)

Propune un pret

(P) ING Romania

Rata estimata:
1.247 RON /luna

Avans:
31.482 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață

42.400 m²

Tip teren

agricol

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Localizarea proprietatilor comparabile

