

ANUNȚ
privind elaborarea unui proiect de act normativ

Primăria Comunei Pișchia, astăzi 29.11.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ: *Proiect de hotărâre din data de 03.11.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia, în suprafață de 1.933 mp, înscris în C.F.nr.408832 Pișchia.*

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

-referatul de aprobare nr.3108/03.11.2023 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.408832 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune” ,având suprafața de 1.933 mp, fiind totodată liber de construcții (în afara utilităților branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) în C.F.nr.408832, conform Certificatului de urbanism nr.36 din 04.05.2023 parcela fiind traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20)kV pentru care se institue un culoar de protecție,non edificanti ;

-raportul de evaluare nr.Offi 98 din 11.05.2023, respective nr. 1763/08.06.2023 întocmit de S.C. Office Evcad S.R.L. din Timișoara privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării;

-raportul de specialitate nr.3109/03.11.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

-raportul de specialitate nr. 3299/22.11.2023 al d-nei Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției: www.comunapischia.ro;

- la sediul instituției: Primăria Comunei Pișchia, localitatea Pișchia, nr.261.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 18.01.2024 prin una din variantele de mai jos:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria_pischia@yahoo.com ;

- prin poștă, pe adresa: Primăria Comunei Pișchia, localitatea Pișchia, nr.261;

- la sediul instituției, la Registratură, la adresa: localitatea Pișchia, nr.261, între orele 9:00-15:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind *Proiectul de hotărâre din data de 03.11.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia în suprafață de 1.933 mp, înscris în C.F.nr.408832 Pișchia.*”

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi comunicate pe adresa de e-mail: primaria_pischia@yahoo.com.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

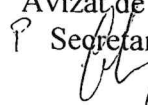
telefon: 0256/234101, e-mail: primaria_pischia@yahoo.com,

persoana de contact: Șeulean Claudia-Gabriela.

PRIMAR,
Ing.Sas Ioan

Consilier Juridic,
Guran Nicolae-Lucian

Consilier debutant,
Șeulean Claudia-Gabriela



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din data de 03.11.2023

privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia,
în suprafața de 2.302 mp, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.3100/03.11.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbateră și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408831 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) în C.F.nr.408831, conform Certificatului de urbanism nr.36 din 04.05.2023, parcela fiind traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi;
- raportul de evaluare nr.Offi 97/11.05.2023, respectiv nr.1765/08.06.2023, întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării;
- raportul de specialitate nr.3101/03.11.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;
- raportul de specialitate nr.3300/22.11.2023 întocmit de d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

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

În conformitate cu dispozițiile 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 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.din Timișoara, privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, înscris în C.F.nr.408831 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) în cartea funciară, conform Certificatului de Urbanism nr.36 din 04.05.2023, parcela fiind traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adică 148.262,10 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 a Caietului de sarcini, parte a documentației de atribuire, care va reprezenta anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului înscris în C.F.nr. 408831 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) în cartea funciară, conform Certificatului de urbanism nr.36 din 04.05.2023, parcela fiind traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adică 148.262,10 lei inclusiv T.V.A.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia, categoria de folosinta "pasune", proprietatea privata a Comunei Pischia

Informatii generale privind Concedentul

Comuna PIȘCHIA

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

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

Email primaria_pischia@yahoo.com

Terenul inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 2302 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, este liber de construcții (in afara utilitatilor comune bransate);

Terenul are sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela este traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.

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 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023.

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

privind
vanzarea prin licitatie publica a terenului *intravilan* situat in loc. Pischia, avand
o suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia

Informatii generale privind Concedentul

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

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut:

Terenul este inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, fiind situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 2302 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, este liber de constructii (in afara utilitatilor comune bransate);

Terenul are sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela este traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Presentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat in fapt de sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

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

Valoarea minima ofertata pentru cumpararea bunului este de 124.590,00 lei + TVA, adica 148.262,10 lei inclusiv TVA.

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 124.590,00 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL).

ART. 5 LICITATIA

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita si de a obține documentația de atribuire, autoritatea avand obligația de a face publică documentația de atribuire prin publicarea pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO.

Documentația se poate obține și în format fizic (situatie in care solicitantul trebuie sa plateasca premergator suma de 100 lei).

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

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

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

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

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

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

INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,
ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA
vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o
suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia

CAP. I DISPOZITI GENERALE

Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, forma parcelei - regulata, GREVAT de sarcini neoperante (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.

CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE

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

NU sunt cerinte speciale privind obligativitatea vizitarii amplasamentului, insa la cererea persoanelor interesate, vanzatorul poate stabili data si ora la care orice potential ofertant poate fi insotit in vederea realizarii acestui demers. In lipsa unei solicitari exprese din partea persoanelor interesate, ofertantii nu vor putea invoca motive care au legatura cu situatia real existenta a bunului supus vanzarii.

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

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Răspunsurile la solicitările de clarificări, însoțite de întrebările aferente, se comunică persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a fi dezvăluită identitatea celui care a solicitat clarificările respective; răspunsul la orice clarificare se comunica în principiu cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alineatul 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.

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

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

Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia poate funcționa numai în prezența tuturor membrilor.

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 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.

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.

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.

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, urmand ca procesul-verbal întocmit să fie însoțit cu sau fără obiectii de către toate persoanele prezente.

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

c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/castigatorului.

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

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



REFERAT DE APROBARE

nr. 3100 din 03.11.2023

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in localitatea Pischia, avand o suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp,

Conform Raportului de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1564/19.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii;

Tinand cont de faptul ca imobilul a facut obiectul procedurii de licitatie desfasurata la data de 30.03.2023, anulata din lipsa numarului minim de oferte conforme, iar valoarea de piata reprezentand pretul de pornire a fost actualizata luandu-se in considerare si aspectul initial omis, anume ca terenul este grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi,

Urmarind posibilitatea valorificarii economice a acestui bun, prin licitatie publica in vederea vanzarii, cu efecte pozitive, in sensul in care bunul poate fi exploatat economic de catre noul dobanditor, iar sumele obtinute din valorificarea acestuia vor intra in bugetul local al Comunei Pischia in vederea sustinerii altor proiecte de investitie de interes public local,

Luand in considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.48/31.10.2023 privind aprobarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

În conformitate cu dispozițiile 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:

Art.1. Insusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in cartea funciara, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adica adica 148.262,10 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 terenului inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 3101 din 03.11.2023

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in localitatea Pischia, avand o suprafata de 2302 mp, inscris in CF 408831 Pischia

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3100/03.11.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbateri si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp,

Conform Raportului de evaluare nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1765/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii;

Tinand cont de faptul ca imobilul a facut obiectul procedurii de licitatie desfasurata la data de 30.03.2023, anulata din lipsa numarului minim de oferte conforme, iar valoarea de piata reprezentand pretul de pornire a fost actualizata luandu-se in considerare si aspectul initial omis, anume ca terenul este grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408831, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi,

Urmarind posibilitatea valorificarii economice a acestui bun, prin licitatie publica in vederea vanzarii, cu efecte pozitive, in sensul in care bunul poate fi exploatat economic de catre noul dobanditor, iar sumele obtinute din valorificarea acestuia vor intra in bugetul local al Comunei Pischia in vederea sustinerii altor proiecte de investitie de interes public local,

Luand in considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.48/31.10.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

În conformitate cu dispozițiile 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 ca sunt intrunite conditiile de legalitate pentru a dezbate si supune aprobarii:

Art.1. Inusirea Raportului de evaluare, nr. Offi 97/11.05.2023, respectiv nr. 1735/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vânzării terenului intravilan, inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) in cartea funciara, conform Certificatului de Urbanism nr. 36 din 04.05.2023, parcela fiind traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 124.590,00 lei exclusiv T.V.A., adica adica 148.262,10 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 terenului inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 2302 mp, grevat de sarcini neoperate

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Minea Bianca, in calitate de inspector principal al Comunei Pișchia, avand in vedere:

- Proiectul de Hotarare din data de 03.11.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat in localitatea Pișchia, in suprafata de 2.302 mp, înscris in CF NR. 408831 Pișchia
- referatul de aprobare nr.3100/03.11.2023 al d-lui Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa vânzării prin licitație publică a imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408831 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 2.302 mp, grevat de sarcini neoperate (neînscrise) în C.F.nr.408831, conform Certificatului de urbanism nr.36 din 04.05.2023, parcela fiind traversată de o line electrică aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi,

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in contabilitate la o valoare contabila de 123.500lei.

Inspector principal cu atributii contabile,

MINEA BIANCA





Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

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

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

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

COMUNA PISCHIA		
JUDEȚUL TIMIȘ		
INTRARE / IEȘIRE		
Nr.	1765	
Zina	Luna	Anul
08	06	2023

Nr. Inreg. Offi 97 din 11.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren Pischia extras CF 408831

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA

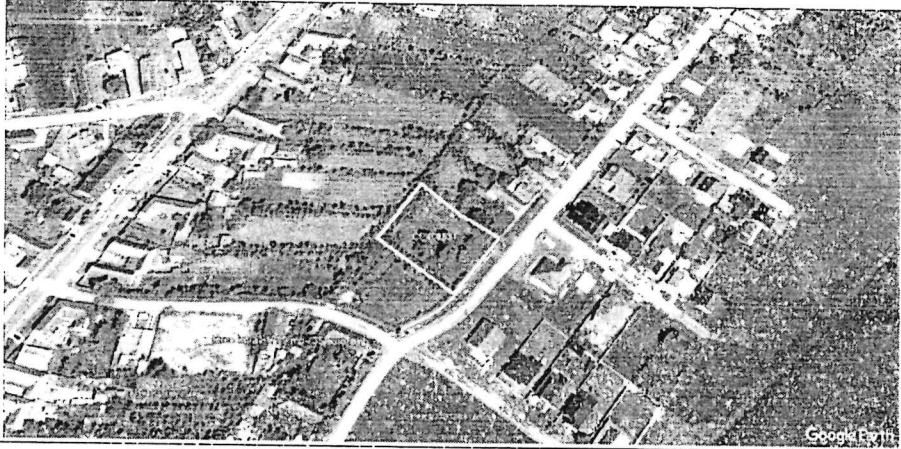
Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA				
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA				
Scopul evaluării:	Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile)				
Data evaluării:	09.05.2023				
Proprietatea evaluată (adresa, Căd Postal):	Nr. INV	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință
	FN	Teren intravilan	Pischia	408831	-
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri: constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
Utilizare actuală / ocupată de:	Libere de construcții (în afara utilitatilor branșate comune), sarcini neoperante (neînscrise) în CF 408831 Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) KV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi.				
Localizarea proprietății în cadrul localității:					
Caracteristici localizare:	intravilan				
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9202 lei				
Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafața teren (mp)	Valoare estimată parcelă	
				(€)	(lei)
Teren împrejmuit	408831	Pischia	2302	25.322 €	124.590 lei



Evaluator

SC Office Evcad SP
Igneș Mihaela

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
1.8. DATA EVALUĂRII	5
1.9. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DE ALIU	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE	10
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	10
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR	14
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	14
6. ANEXE.....	15
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII	15
6.2. OFERTE COMPARABILE	20

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

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

1.2. Identificarea clientului

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

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

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Terenuri in intravilan					
Clădiri si construcții :	Nu e cazul					
Alte componente ale proprietății :	Nu e cazul					
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT COMUNA PISCHIA – Domeniul Privat					
Teren :	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafața teren (mp)	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele
	Teren imprejmuit	408831	Pischia	2302	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea liniei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcele traversata de o line electrica aenana (L.EA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.
Alte componente ale proprietății :						
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT COMUNA PISCHIA					

1.5. Moneda evaluării

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

1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru Vânzare. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la Valoarea de piață în vederea vânzării.

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

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

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

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

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

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

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru 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 Imobiliare

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare

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

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

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

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

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

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 09.05.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9202 lei.

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar UAT COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul UAT COMUNA PISCHIA, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în teren în intravilan conform CF 408831.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice, respectiv costurile de înlocuire pe piață;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Valoarea estimată a fost exprimată în ipoteza ca din Certificatul de Urbanism nu. 36 din 04.05.2023 parcela traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, astfel în lipsa unei identificări topo a suprafeței atestate de culoarul de protecție conform Ordin ANRE nr 239/2019 respectiv – Norma tehnică din 20.12.2019, astfel Conform art. 2.5 din Norma tehnică aprobată prin Ordinul 239/2019 pentru LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20 kV) avem un culoar de trecere de 24 m (cate 12m deoparte și de alta a axului LEA), în baza acestei reglementări am estimat ca suprafața totală afectată de interdicția la construire este pentru o suprafața totală de 790 mp din totalul suprafeței de 2302 mp. Astfel valoarea estimată exprimată a fost estimată având în vedere ponderea de 34% din întreaga suprafața a parcelei subiect;
- Valoarea estimată a fost exprimată în baza ipotezei ca din informațiile puse la dispoziție de reprezentantului proprietarului ca suprafața parcelei subiect este de asemenea afectată și o zonă inundabilă, estimată ca reprezentând o pondere de 25% din suprafața totală; totodată facem precizarea ca aceasta prezumție respectiv estimare a suprafeței afectate reprezintă o abatere de la Standardele de evaluare, valoarea afectată nerezultând dintr-o documentație specifică ci fiind comunicată la data inspecției;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele
Teren imprejmuat	408831	Pischia	2302	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o linie electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se institue un culoar de protectie, non edificandi.



Dreptul de proprietate aparține UAT COMUNA PISCHIA.

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

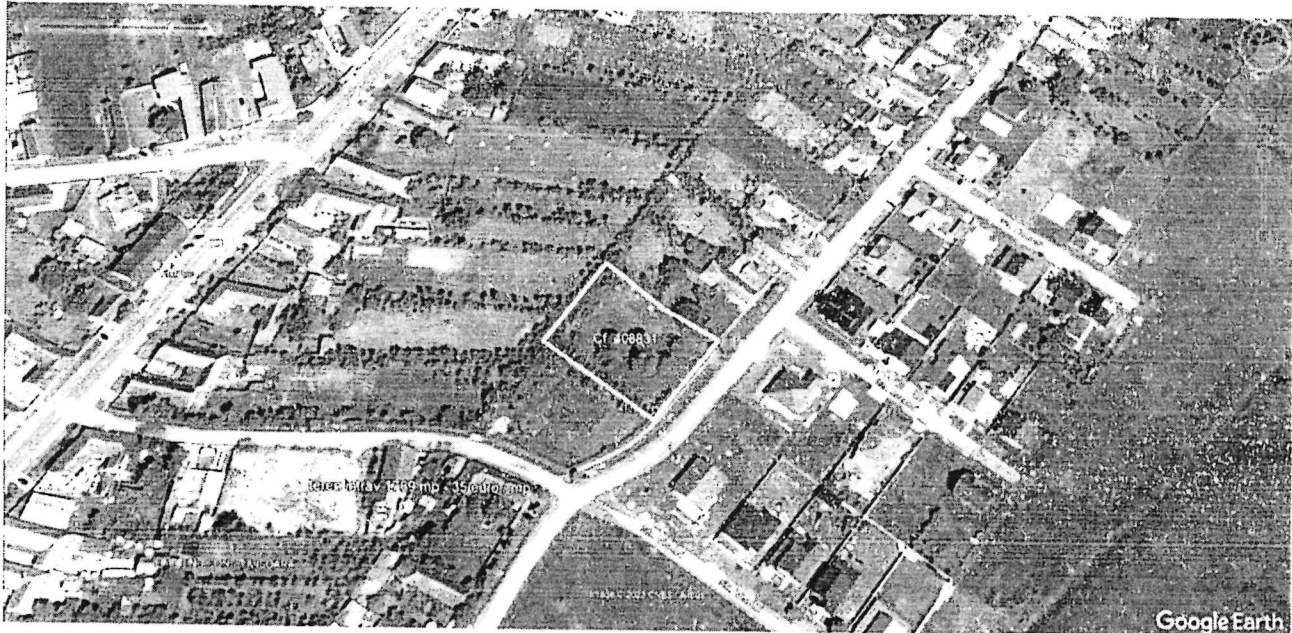
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare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

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

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Definirea pieței

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

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

Descrierea pieței

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

Analiza cererii

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

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

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

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul / pct. de lucru
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.

e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

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

Analiza ofertei competitive

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

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

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

Nr. Crt.	Denumire / tip de comparabila	Localitate	Poziționare în localitate	Suprafața mp	Pret vânzare	pret / mp	Data publicare anunt	Alte mențiuni
1	Teren	Pischia		525	10.500 €	20 €	10 sept 2022	https://www.stonia.ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDtqG6.html
2	Teren	Pischia	Similara-central	600	23.500 €	39 €	21.03.2023	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/imis/pischia/teren-construcții-de-vanzare-27PS03061?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia
3	Teren	Murani	în zona marginas	1300	30.000 €	23 €	25.04.2023	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDgyAm3.html
4	Teren	Pischia	în spatele Bisencii	1637	62.206 €	38 €	05.05.2023	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDgW12b.html
5	Teren	Pischia	Liziera Padure	600	15.600 €	26 €	10.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-construcții-pischia/152g8d42d1i0754ed1e9hde33750j5dl.html
6	Teren	Pischia	Puz	627	15.675 €	25 €	10.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-46-parcele-teren-intravilan-pischia/15d8b186e1732e15dgg38b1723532dh.html
7	Teren	Pischia	dupa calea lerata Murani	3000	60.000 €	20 €	09.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9f5fe13631j27549eh32gh121g452bu7.rml
8	Teren	Pischia	central	1789	62.615 €	35 €	07.05.2023	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-eur-va-cop/8354e179g12g7740e7412gfid5a1554e.html
9	Teren	Pischia		652	23.000 €	35 €		https://www.imoradar24.ro/anunturi/6b2-mp-teren-vanzare-pischia-6876832
	Mediana ofertare			652	23.500 €	26 €		
	Medie ofertare			1192	33.677 €	29 €		
	Minim ofertare			525	10.500 €	20 €		
	Maxim ofertare			1192	33.677 €	29 €		

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta dezvoltarea pe segmentul rezidențial. În opinia evaluatorului pe segmentul de piață analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, **fără restricții, limitări sau influențe ale unor factori independenți de piață**, prețul pe metru pătrat este situat în intervalul 20-26 euro / mp.

4. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

Abordarea prin piață – comparația vânzărilor.

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

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

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. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;

- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Suprafata afectata de LEA	pondere afectare	Valoare estimata parcela		
									Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
Teren imprejmuit	408831	Piscchia	2302	Comuna Piscchia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instiie un culoar de protectie, non edificandi.	790	34%	11 €	25.322 €	124.590 lei



Grila datelor comparabilelor este următoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile				
		1	2	3	4	5
SUPRAFATA	2302	1637	600	627	3000	1789
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	38,00 €	26,00 €	25,00 €	20,00 €	35,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	62.206,00 €	15.600,00 €	15.675,00 €	60.000,00 €	62.615,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei	4,920 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	306.065,96 lei	76.755,12 lei	77.124,14 lei	295.212,00 lei	308.078,32 lei
TIPIUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Zona neconstruibile (traversare LEA 15 (20) kV) (34 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare
CONDITII DE PIATA	Curente	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	09.05.2023	07.05.2023
LOCALIZARE	Teren imprejmuit 408831 Piscchia	Piscchia	Piscchia	Piscchia	Piscchia	Piscchia
		Superioara	inferioara marginas spre St Traiare	inferioara marginas spre iesire spre Murani	inferioara inaintea de Bega pe dr	Similara
SUPRAFATA (mp)	2302	1637,00	600,00	627,00	3000,00	1789,00
DESTINATIA (categorii terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TRCTIARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietrui	strada asfaltata	strada pietrui	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu pante / mundabă	Plan	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, cenzurare la parcela	Similare	Similare in zona	Similare in zona	Similare	Similare
FORMA IN PLAN	regulate	Neregulata	similar	similar	similar	similar
FRONT STRADAL	1 fr - 42,5 m	1 fr - 42 m	1 fr - 20 m	1 fr - 20 m	1 fr - 24 m	1 fr - 53 m
				raportul laturilor		

Grila de ajustări a comparabilelor este următoarea

Element de comparație	Data informației	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Suprafața [mp]	05.05.2023	Curenți	1.537	600	627	3.000	1.789
PREȚ VÂNZARE EUR	2.322		1.837	600	627	3.000	1.789
Pretul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			€ 2.205	15,5%	15,675	60,000	€ 2.615
			36,0	26,6	25,0	20,0	35,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății							
a	TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Margina de negociere din piață specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 3,80	-€ 2,60	-€ 2,50	-€ 2,00	-€ 3,50
	Pret ajustat (€/mp)		34,76	23,46	22,50	18,00	31,50
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Dept. absolut	Dept. absolut	Dept. absolut	Dept. absolut	Dept. absolut	Dept. absolut
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 34,76	€ 23,46	€ 22,50	€ 18,00	€ 31,50
					Nu au fost necesare ajustări		
	RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistic	Zona neconservabilă (traversare LEA 15 (20) KV) (34 % din suprafața afectată)	fără	fără	fără	fără	fără
	Ajustare (%)		-34%	-34%	-34%	-34%	-34%
	Ajustare (€/mp)		-€ 11,63	-€ 7,96	-€ 7,65	-€ 6,12	-€ 10,71
	Pret ajustat (€/mp)		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
			Ajustarea aplicată tuturor comparabilor subiecti a fost estimată ca pondere din suprafața afectată din suprafața totală a subiectului respectiv zona înscrisă ca și categor. de protecție la LEA conținut Certificat de urbanism				
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
					Nu au fost necesare ajustări		
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
					Nu au fost necesare ajustări		
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curenți	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	06.05.2023	07.05.2023
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 22,57	€ 15,44	€ 14,85	€ 11,88	€ 20,79
					Nu au fost necesare ajustări		
B. Elementele de baza ale proprietății							
LOCALIZARE		Muran-central	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
	estimare localizare în comparație cu Propri. subiect		Superioară	inferioară marginas spre Si Trakale	inferioară marginas spre Mularu	inferioară marginas de Begea pe dr	Similare
	Ajustare (%)		-15%	10%	10%	10%	0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 3,99	€ 1,54	€ 1,49	€ 1,19	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 19,19	€ 16,99	€ 16,34	€ 13,07	€ 20,79
			Toate comparabilele au fost ajustate în consecința în urma localizării / zonelor de învecinătate în cadrul localității respectiv comparabila 1 a fost ajustată negativ fiind considerată superioară iar comparabilele 2, 3 și 4 au fost ajustate pozitiv fiind considerate alocare inferioară față de subiect				
C. Caracteristicile fizice							
a	Suprafața (mp)	2.302	1.537	600	627	3.000	1.789
	Ajustare (%)		-5,0%	-15,0%	-15,0%	€ 0,0	-5,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,96	-€ 2,55	-€ 2,45	€ 0,65	-€ 1,04
			Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, pretul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafațe mici și viceversa.				
b	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
					Nu au fost necesare ajustări		
c	Amenajare extensivă (strazi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada pietruită	strada asfaltată	strada pietruită	strada asfaltată
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
					Nu au fost necesare ajustări		
d	Topografie / Relief	plan / teren cu pantă / inundabil	Plan	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
	Ajustare (€/mp)		-€ 4,80	-€ 4,25	-€ 4,02	-€ 3,27	-€ 5,20
			Ajustarea aplicată tuturor comparabilor subiecti a fost estimată ca pondere din suprafața afectată din suprafața totală a subiectului respectiv suprafața considerată ca fiind afectată de învecinătate / învecinătate				
e	Utilități disponibile (Curenți / Apa / Canalizare - Bransament Gaz / altele)	curenți, apă, canalizare la parcelă	canal, curenți, apă	gaz, canal, curenți, apă	similar / pietruit	Similar	Similar
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
					Nu au fost necesare ajustări		
f	Forma în plan și deschiderea (front stradal)	1 fr - 42,5 ml, raportul launilor 1/0,8	1 fr - 42 ml, raportul launilor 1/1,1	1 fr - 20 ml, raportul launilor 1/0,7	1 fr - 20 ml, raportul launilor 1/0,6	1 fr - 24 ml, raportul launilor 1/0,2	1 fr - 53 ml, raportul launilor 1/1,6
	Ajustare (%)		-5%	10%	10%	15%	-15%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,96	€ 1,70	€ 1,63	€ 1,96	-€ 3,12
			Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de mărimea pendenței frontului raportată la subiect, valoarea unitară este mai mică pentru parcelele cu fronturi mai mici și viceversa. De asemenea au fost ajustate și diferențele de pondere dintr-o pondere raportată la subiect				
	Totul ajustat - Caracteristici fizice (%)		-35,0%	-30,0%	-30,0%	-5,0%	-40,0%
	Totul ajustat - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 6,72	-€ 5,10	-€ 4,90	-€ 0,65	-€ 9,35
	Pret ajustat (Eur/mp)		12,47	11,69	11,43	12,41	11,43
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcție	nu	nu	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
					Nu au fost necesare ajustări		
	Pret ajustat (Eur/mp)		€ 12	€ 12	€ 11	€ 12	€ 11
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 21,73	€ 17,99	€ 17,30	€ 13,19	€ 20,67
		(procentual)	63,5%	76,9%	76,9%	73,3%	63,7%
	Curs valutar pentru 1 euro		4,92 lei				
	Valoare estimată _C/ mp		11 €				
	Valoare estimată _lei/mp		54 lei				
	Valoare estimată _€ (rotunjită)		25,322 €				

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

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

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela		
						Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
Teren imprejmuit	409831	Pischia	2302	Comuna Pischia D. Privat	Conform CU 36 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instiute un culoar de protectie, non edificanci.	11 €	25.322 €	124.590 lei

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

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

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

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



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



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408831 Pischia

Nr. cerere	192432
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10017816784



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
119836 / 10/05/2022	
Act Administrativ nr. HCL nr 3, din 27/01/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 408831 a imobilului cu numarul cadastral 408831 / UAT Pischia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 408641 in scris in cartea funciara 408641;
Act Administrativ nr. 34, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/3
1) COMUNA PISCHIA, CIF:5461541, domeniu privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 408641/Pischia, in scrisa prin incheierea nr. 240064 din 23/09/2021;	

C. Partea III. SARCINI

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

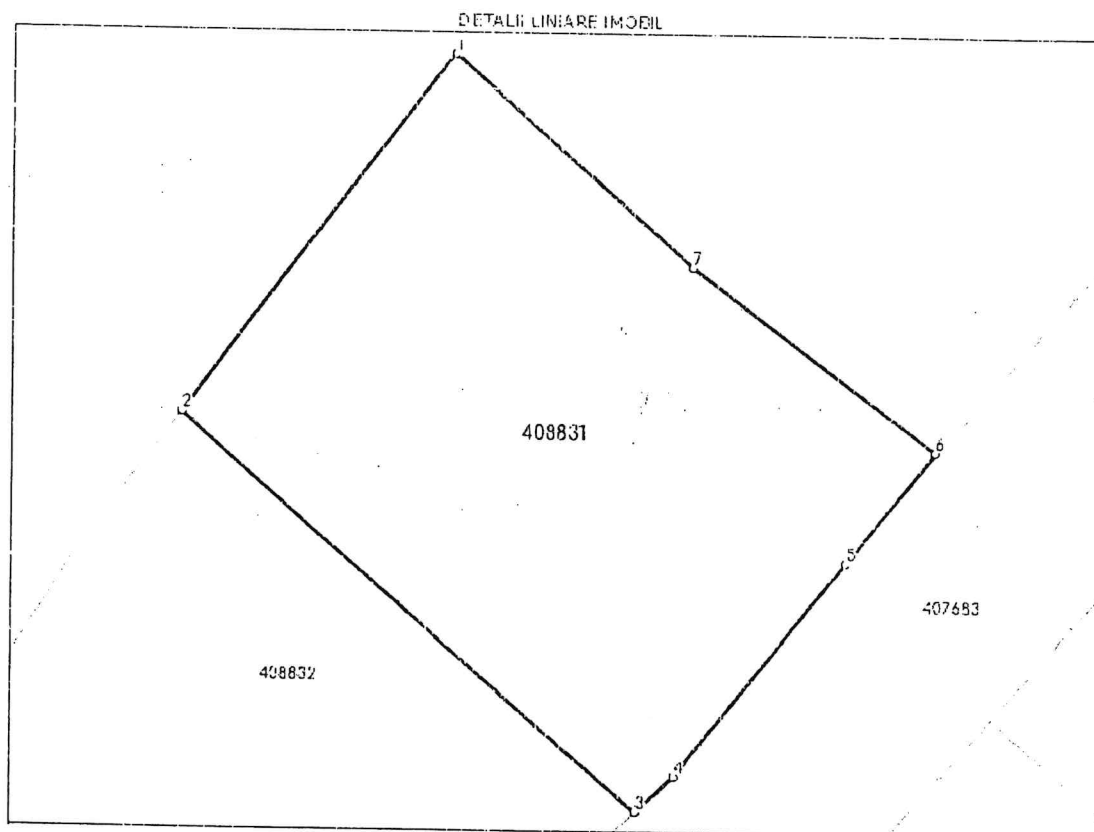
Carte Funciară Nr. 408831 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/08/2022, 15:33

ROMANIA
Județul Timiș
Primăria Pischia
PRIMĂR
Nr. 14/04 din 4.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.36 din 4.05.2023

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

Ca urmare a cererii adresată de PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA, prin domnul Primar SAS IOAN, CUI SĂR1541, cu sediul în Pischia nr.261, comuna Pischia, județul Timiș, telefon 0256234101, înregistrată la nr. 4.05.2023,

Peru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pischia, sat Pischia, identificat prin CF nr. 408831Pischia, Ps. s=2302mp, domeniu privat, plan de încadrare și plan de situație, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 41.09702/2003, elaborată de S.C. IPROTİM S.A. faza PUG- PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA PISCHIA, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Pischia nr. 25/19.05.2004, HCL nr. 50/20.04.2014 și HCL nr. 7/28.02.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosița actuală: pasuni în intravilan, teren în suprafața totală de 2302mp,
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială,
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform *Înălțării Consiliului Local Pischia, privind stabilirea unor taxe locale pentru: anul 2023, în conformitate cu Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:*

4. Se vor respecta prevederile H.C.L. Timiș nr. 87/2004 și H.C.L. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Parcela are categoria de folosință pasuni intravilan și sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20) kv, pentru care se instituie un cablu de protecție, non edificand;

Conform OUG 34/23.04.2013 privind organizarea administrării și a activității agricole a poștilor permanente modificarea Legii fondului funciar nr.18/1991, Art 5^o alin (2) „Seconstruc din circuitul agricol a poștilor permanente situate în intravilan se face prin autorizare de construire și cu respectarea art 5, alin(4) și (5) și a obligației urciiilor administrativ teritoriale privind menținerea de poști permanente la nivel local, județean sau național, așa cum a fost înregistrată la 1 Ianuarie 2007”.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru: 2. Operativitatii notariilor privind circulația imobiliară(vanzări, cumpărări).

Certificatul de urbanism nu face ob de autorizare de construire/ desființare și nu conține dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CERERE DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE, va fi însoțită de următoarele documente:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1999 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. din

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului; teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi; în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

Alte avize/acorduri

- alimentare cu apă gaze naturale
- canalizare telefonare
- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu (dacă este cazul) protecția civilă sănătatea populației

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

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

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

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

Taxă AC, timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
SASIOAN



PT SECRETAR GENERAL
GURAN ȘCOARĂ LUCIAN

ARHITECT ȘEF,
BENEA DOINA

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

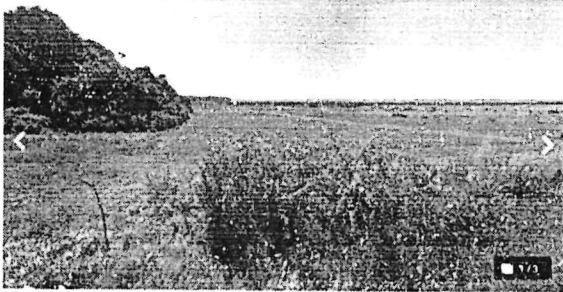
Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de: direct/prin poșta.

6.2. Oferte comparabile

Oferte comparabile Teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDtqG6.html>

storia
Contul meu



Pischia - parcela teren intravilan - 525mp - investitie

10 500 €

20 km²

Pischia in Buzau

10 500 €

20 km²

Pischia in Buzau

Baza estimata 306 RON / luna	Avans 7.756 RON (15%)	Perioada angajamentului 30 ani
---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Cristina Istrate
Agentie
0722 004 768

256

Strada Calea Aradului Timisoara
300150 (Buzau)

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

Suprafata	525 mp	Tip teren	urbana
Localitate	urbana	Dimensiune	
Activitatea la distanta		Tip vanzator	agentie

Descriere

Amplasarea ofertei este situata pe partea teren intravilan in localitatea Pischia, pe o suprafata de 525 mp, cu o teren intravilan de 16 mp.

Terenul este situat pe strada PUZ 226 la nr. 226 in zona de dezvoltare urbană Pischia, situata aproape de cartierul Pischia si este de 10.500 euro negociabil.

Cine doreste sa invete mai multe detalii despre oferta sau sa viziteze terenul de interes, felul lui pozitie?

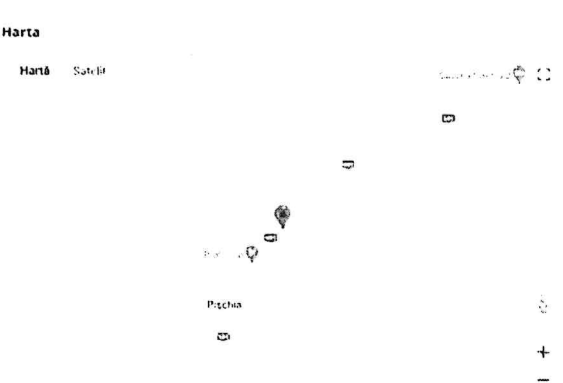
Pentru informatii:
Tel: 0722 004 768,
Jean IMBODIANE.

Particularitati

Garaj: nu

Harta

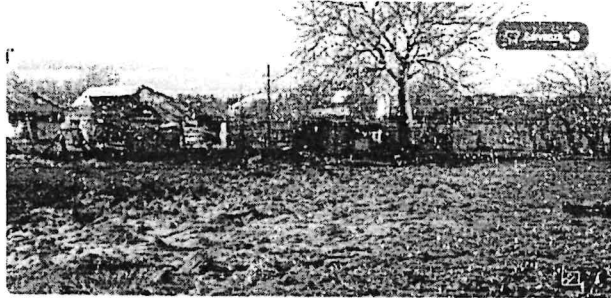
Harta Satelit



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X7PS03061?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia

Pischia - teren intravilan 600 mp - fs 20ml

23.500 €



Sit intravilan, teren

Verifica

Cristina Istrate
0728 004 784
Cere detalii prin chat

Mapa satelit

Trimiti mesaj



Descriere

Se vinde un teren de 600 mp intravilan în Pischia, județul Timiș, în cultura de câmp.

Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcții.

Intereseți-vă pentru mai multe detalii.

Cost 23.500 Euro negociabil

Detalii imobiliare

Specificații

Suprafață teren	600 mp
Suprafață construită	constructii
Tip teren	intravilan
Regimul de proprietate	fs 20ml
Număr de etaje	1
Utilități disponibile	5m

Notițe

Anunța

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDgyAm3.html



PRIVAT ⓘ

Rmb
E-mail: Rmb@olx.ro, 014
Timp de activitate: 123

☎ 074 514 6706 **Trimite mesaj**

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

📍 Murari,
Timis



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutămare: [Citiți și prezentați drepturile consumatorilor nu](#)

[Arați mai multe](#) ✓

Postat 25 aprilie 2022

Vand teren de casa 1300mp

30 000 €

📌 PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vând teren intravilan de 1300mp, pentru construcție casa. Terenul este plat, situat între case, are utilitatea la poartă și este foarte aproape de Domeniile Murari.

ID: 244854279

Vizualizări: 117

[Retineți anunțul](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Rmb
Fi pe OLX.ro - septembrie 2014
Activ de la 14 mai 2022

Trimite mesaj

☎ 074 514 6706

Publicitate



PROMOȚIE

AD **KIWI FINANCE™**
Expert ce ajută în proces

Vrei acces la peste 100 de credite ipotecare?

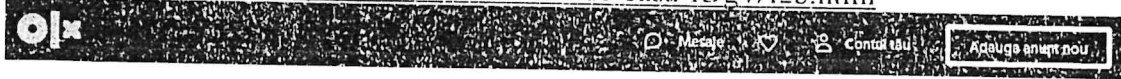
AM NEVOIE SA IMBUNATZESC 1500 lei

VOI RETUTIZIA IMBUNATZESC 60 lei

PUBLICITATE

AD

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDgW12b.html



🔍 Căutare

📍 12.11.2023

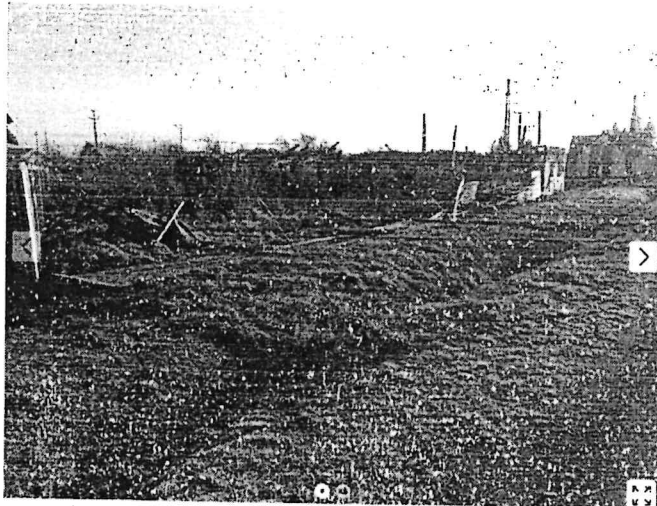
Căutare 🔍

🏠 Inapoi [Pensiuni si pensiuni / Imobiliare / Terenuri](#) / [Terenuri - Terenuri](#) / [Terenuri - Pischia](#)

PROIECTARE

Kiváló minőségű Debon zárt utánfutók motor vagy csomagszállításhoz. Nézze meg típusainkat.

BOVEBEN >



PRIVAT ⓘ

Petre

📞 075 497 4657

📞 075 497 4657

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Pischia, Timis



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce înseamnă vânzare privată? [Consumatorilor](#)

Azată mai multe ▾

Publicat 21 iunie 2023

Teren intravilan cu loc de casă

38 € Preț negociabil

📄 PROMOVIAZA 🔄 REACTUALIZEAZA

👤 Persoana fizică 📍 Extravilan / Intravilan: Intravilan 📏 Suprafata teren: 1.637 mp

DESCRIERE

Teren intravilan cu loc de casă în comuna Pischia, în spatele bisericii, zonă liniștită, suprafața 1.637 mp, 2 fronturi stradale, curentul este tras, apă și canalizare în fața terenului. Locația este la 15 km distanță de Timișoara și 4 km de autostradă. Preț 38 euro/mp. Detalii la numărul de telefon 075*****57.

ID: 25961931

Vizualizări: 126

📄 Reputabil

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Petre

📅 21 iunie 2023

Trimite mesaj



📞 075 497 4657

Publicitate



PUBLICITATE

AD

KIWI K FINANCE™

📄 1 ofertă de finanțare

Veni acum la preț 150 de credite ipotecare?

AM NYVET SA IMPRUMUT 1500 €

VOI KEFUKNA IMPRUMUTUL IN 60 luni

PUBLICITATE

AD

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-constructii-pischia/158g8d42d1i0754ed1e9hde3375085df.html

publi24.ro

Contul meu

Caută anunturi

Toate județele

Toate categoriile

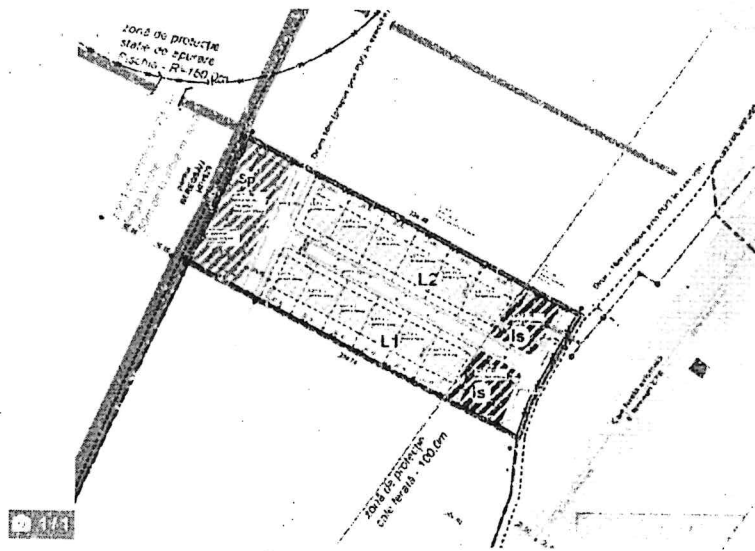


Publicitate Anunturi imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand parcele constructii Pischia

26 EUR

Timis, Pischia Vezi pe harta



0755328312

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Compartaza pe

Fa o clasa

Vizualizat: 217

Raportaza



Focus Imobiliare

online

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Descriere

De vanzare intr-un puz nou parcele cu toate utilitatile in Pischia

Suprafata 600mp +/-

PUZ aprobat pentru construire de case P+M

26eur/mp

In apropiere de liziera padurii

Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari ne puteti contacta telefonic la numarul de telefon 0755328312

Vezi detalii pe www.imonic.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-46-parcele-teren-intravilan-pischia/i15d8i186ie1732e15dgg38h723532dh.html>

publi.ro

Cunții nșu



Adresa anunt

Căutăm terenuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri intravilan Teren intravilan

Vand 46 parcele teren intravilan Pischia

15 675 EUR

Pischia, Pischia Vezi pe harta



0755328312

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa o lista

Vizualizări: 315

Raportează



Focus Imobiliare

online

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	627,0 m ²	Front stradal	16
Numar fronturi	2	Latime drum acces	12
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat strad.
		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent	Alte caracteristici	Acces auto. La sosea, O.
		+	

Descriere

Vand parcele pentru casa in Pischia, acces din drumul principal

Puz aprobat pentru zona de locuinte individuale sau cuplate cu maxim 2 unitati/parcela

Regim de inaltime P+1E+M/Er, parcele se vand cu toate utilitatile (apa/canal/curent si drum de acces) gaz nu exista in Pischia

Suprafete intre 530mp si 850mp

Pret 25euro/mp

Pentru mai multe detalii ne puteti contacta telefonic la numarul 0755328312

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9f5fe13634i27549eh326hf21g452hg7.html

publi .ro

Contul meu Adauga anunt

Totate judetee: Toate categoriile:

Publi24.ro Anunturi imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vând teren intravilan

Timis, Pischia Vezi pe harta

20 EUR negociabil



0743919861

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga oferta?

Contul meu de vanzare

Facile

Vizualizari: 146

Reperență



marius

Vezi toate anunturile

Un mesaj

Distribue anuntul pe



Descriere

Vând teren intravilan în Pischia, județul Timiș, 3000 mp?, locația este situată la intrare în Pischia după calea ferată pe partea dreapta la 2 km de autostrada, are toate utilitățile. Direct proprietar fără intermediar, detalii la telefon

Vezi detalii pe romino.ro

0743919861 Adauga telefon

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-eur-tva-mp/8254e909g!2g7740e7412g6id5e1054e.html>

publi24.ro

Contul meu

Toate judetele Toate categoriile

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

Teren intravilan. (35 eur + TVA) / mp

35 EUR

Timis, Pischia Vezi pe harta

0726797101

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este viabilă?

Adauga fișe: 7

Contactează vânzătorul

Ca oferta

Visualizări: 51

Răspunde



Adela

Comision valabil
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe



Descriere

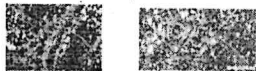
Teren intravilan, suprafata 1789 mp, front stradal 53 mp.

Terenul este pozitionat central in localitate, toate utilitatile sunt in fata terenului, drumul este asfaltat.

Pretul pe mp este de 35 eur + TVA

Comision 0%

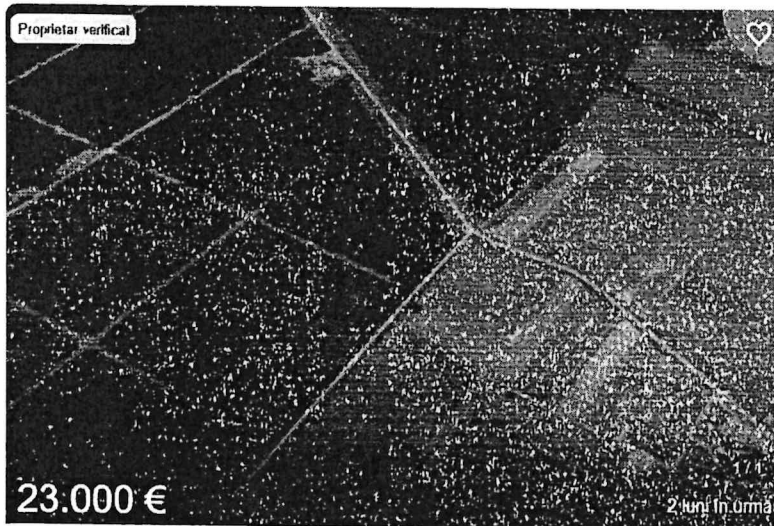
Vezi detalii pe www.teren.ro



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/652-mp-teren-vanzare-pischia-6876832>

Teren de vânzare in Pischia la 23.000 €

Acasa · Timis · Pischia · Vand parcela teren intravilan Pischia



Vand parcela teren intravilan Pischia

Solicează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m ² :	35,26 €	Suprafață utilă:	652 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

Vând teren intravilan 652mp în Pischia la sosea lângă pădure. Preț 23000 euro ușor negociabil.

Se poate achita și în rate astfel: 10000 euro avans cu contract de promisiune vânzare-cumpărare la notari, iar restul sumei în 13 rate a câte 1000 euro lunar.

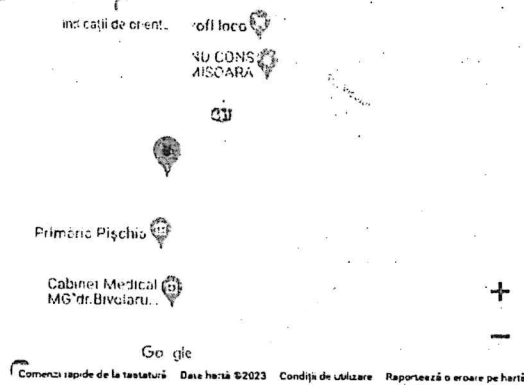
Ca utilități: curent electric prin montarea de panouri fotovoltaice. Încălzirea cu panouri radiante sau centrala termică. Apă și canal din foraj și fosa septică. În acest mod nu veți avea niciodată facturi de achitat. Proiect pt gaz în derulare.

Hartă

45°54'20.4"N 21°20'24.2"E

Pischia

Afișează harta mărîtă



Vezi harta

Comenză rapide de la tastatură · Date hartă ©2023 · Condiția de utilizare · Raportează o eroare pe hartă

