

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA PIȘCHIA  
NR.3416/29.11.2023

A N U N Ț  
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 2.302 mp, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia.*

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

-referatul de aprobare nr.3100/03.11.2023 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.408831 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune” ,având suprafața de 2.302 mp, fiind totodată liber de construcții (în afara utilităților branșate comune), având 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 institue un culoar de protecție,non edificanti ;

-raportul de evaluare nr.Offi 97 din 11.05.2023, respective 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 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](http://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](mailto: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 2.302 mp, înscris în C.F.nr.408831 Pișchia.*

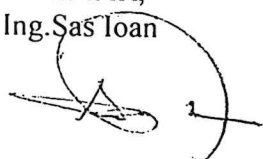
Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi comunicate pe adresa de e-mail: [primaria\\_pischia@yahoo.com](mailto:primaria_pischia@yahoo.com).

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](mailto:primaria_pischia@yahoo.com),

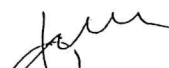
peroana de contact: Șeulean Claudia-Gabriela.

PRIMAR,  
Ing.Sas Ioan



Consilier Juridic,  
Guran Nicolae-Lucian

Consilier debutant,  
Șeulean Claudia-Gabriela



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din data de 03.11.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Pișchia,  
în suprafață de 1.933 mp, înscris în C.F.nr.408832 Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.3108/03.11.2023 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.408832 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 1.933 mp, liber de construcții (în afara utilităților branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) în C.F.nr.408832, conform Certificatului de urbanism nr.38 din 04.05.2023 parcela fiind traversată de o line electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi,

- raportul de evaluare nr.Offi 98/11.05.2023, respectiv 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 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1763/08.06.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L. din Timișoara, privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării imobilului „teren”, înscris în C.F.nr.408832 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 1.933 mp, liber de construcții (în afara utilităților branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) în C.F.nr.408832, conform Certificatului de urbanism nr.38 din 04.05.2023 parcela fiind traversată de o line electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificandi, evaluat la suma de 104.620,00 lei + T.V.A., adică 124.497,80 lei inclusiv T.V.A., care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării prin licitație publică a terenului înscris în C.F.nr.408832 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Pișchia, proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „pășune”, având o suprafață de 1.933 mp, liber de construcții (în afara utilităților branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) în C.F. nr.408832, conform Certificatului de urbanism nr.38 din 04.05.2023 parcela fiind traversată de o

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia,  
avand o suprafata de 1933 mp, inscris in CF 408832 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 este inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 1933 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare. Terenul este liber de construcții (in afara utilitatilor bransate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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.

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 – nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1763/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL).

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, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta 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 (cerinta valabila pentru persoane juridice) și către bugetul local (cerinta valabila pentru toti ofertantii);
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (cerinta valabila pentru persoane juridice)

Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- Redarea eficientei economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar (se are in vedere potentialul acestuia din punct de vedere economic);
- Atragerea de investitii private si cresterea gradului de ocupare a fortei de munca;



## REFERAT DE APROBARE

nr. 3108 din 03.11.2023

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia,  
avand o suprafata de 1933 mp, inscris in CF 408832 Pischia**

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1763/08.06.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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,

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 liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), dar are sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanis nr. 38 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 atestarea inventarului bunurilor care apartin 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,

prin prezenta solicit Consiliului Local Pischia emiterea unei hotărâri prin care:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare, nr. nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1563/11.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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 104.620,00 lei + TVA, adica 124.497,80 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.





## RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 3109 din 03.11.2023

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia,  
avand o suprafata de 1933 mp, inscris in CF 408832 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. 3108/03.11.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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,

Tinand cont de Raportul de evaluare nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1763/08.06.2023, intocmit de Office Evcad SRL,

Luand in considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.48/31.08.2022 privind aprobarea inventarului bunurilor care apartin 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,

Precizez că sunt întrunite condițiile de legalitate pentru a dezbate și supune aprobării emiterea unei hotărâri prin care:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare, nr. nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1563/11.05.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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 104.620,00 lei + TVA, adica 124.497,80 lei inclusiv TVA, care va reprezenta prețul minim de pornire al licitației.

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

Art.3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperate (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 din 04.05.2023 parcela fiind traversata de o line electrica aeriana

## CAIET DE SARCINI

privind  
**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand  
o suprafata de 1933 mp, inscris in CF 408832 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. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, are o suprafata de 1933 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare. Terenul este liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperante (neînscrise) în CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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.

### **CAP. I DISPOZITI GENERALE**

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperante (neînscrise) în CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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.

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

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

Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia poate functiona numai in prezenta tuturor membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, precum si 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 si/sau manifestarea concurenței neloiale, persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație. De asemenea, nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

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

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

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

În caz de conflict de interese, presedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducatorul autorității despre existenta stării de incompatibilitate si 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 si documentelor cuprinse în plic; într-o prima etapa, la care pot participa si ofertantii, se mentioneaza/evidentiaza scris toate documentele cuprinse in oferta, urmand ca procesul-verbal intocmit sa fie insusit cu sau fara obiectii de catre toate persoanele prezente.

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, in deliberare, fara prezenta ofertantilor, ulterior epuizarii primei etape;

c) evaluarea ofertelor admisibile si/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 si cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

### **DESEMNAREA CASTIGATORULUI**

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

Contractul de vanzare-cumparare se incheie dupa împlinirea termenului de contestatie, calculat de la data adoptarii si comunicarii unei hotarari privind rezultatul

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA PIȘCHIA  
Nr. 3299/22.11.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

- Proiectul de Hotarare din data de 03.11.2023 privind vânzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in localitatea Pischia, in suprafata de 1.933 mp, înscris i CF NR. 408832 Pișchia
- Referatul de aprobare cu nr. 3108/03.11.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 408831 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia in suprafata de 1.933 mp, liber de construcții,avand sarcini neoperate in CF nr. 408832 conform Certificatului de urbanism nr. 38 din 05.05.2023 parcela fiind traversata de o linie electrica aeriana LEA de 15(20) kv pentru care se instituie un culoar de protecție, non edificabili.

Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in contabilitate la o valoare contabila de 103.700lei.

Inspector principal cu atribuții 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](mailto:contact@officeevcad.com) web: [e-valoarea.ro](http://e-valoarea.ro)

# Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

COMUNA PISCHIA JUDEȚUL TIMIȘ INTRARE / IEȘIRE Nr. <u>1763</u> Ziua <u>06</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2023</u>
--

Nr. Inreg. Offi 98 din 11.05.2023

## RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri subiect – Teren Pischia extras CF 408832

Adresa proprietăților subiect:

UAT Comuna Pischia, Jud. Timiș

Beneficiar:

UAT COMUNA PISCHIA


Destinatar:

UAT COMUNA PISCHIA

Proprietar:

UAT COMUNA PISCHIA

## Sinteza evaluării

Client:	UAT COMUNA PISCHIA				
Utilizatori desemnați:	UAT COMUNA PISCHIA				
Scopul evaluării:	Înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății (bunurilor achiziționate pe conturi contabile)				
Data evaluării:	09.05.2023				
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Nr. INV	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Categorie de folosință
	FN	Teren intravilan	Pischia	408832	-
Proprietar(i):	UAT COMUNA PISCHIA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând în terenuri în intravilanul localității Pischia				
Utilizare actuala / ocupata de:	Libere de construcții (în afara utilitatilor branșate comune), sarcini neoperare (neînscrise) în CF 408832 Conform CU 38 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de 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 estimata parcela	
				(€)	(lei)
Teren împrejmuit	408832	Pischia	1933	21.263 €	104.620 lei

Evaluator

Office Evcad SRL  
Mihaela Alina

## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII .....	2
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
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 ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI 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. RESTRICȚII 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
<b>2. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>8</b>
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE .....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>9</b>
<b>4. EVALUARE .....</b>	<b>11</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA .....	11
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>15</b>
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR .....	15
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ .....	15
<b>6. ANEXE.....</b>	<b>16</b>
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE .....	21

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL - nr. autorizatie 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscala	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	Suprafata teren (mp)	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele
	Teren împrejmuit	408832	Pischia	2302	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 38 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, 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.

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 reflectă interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat 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 Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

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

Valoarea de piață este definită în SEV 100 - Cadru General. 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 408832.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate 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. 38 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 1150 mp din totalul suprafeței de 1933 mp. Astfel valoarea estimată exprimată a fost estimată având în vedere ponderea de 59% din întreaga suprafața a parcelei subiect;
- Valoarea estimată a fost exprimată în baza ipotezei ca din informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului ca suprafața parcelei subiect este de asemenea afectată și o zonă parțial inundabilă, estimată ca reprezentând o pondere de 10% 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 legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către 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 juridica.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele
Teren imprejmuit	408832	Pischia	1933	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea linei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 38 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.



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 si nu au fost identificate la data inspecției bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect.

### 2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

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

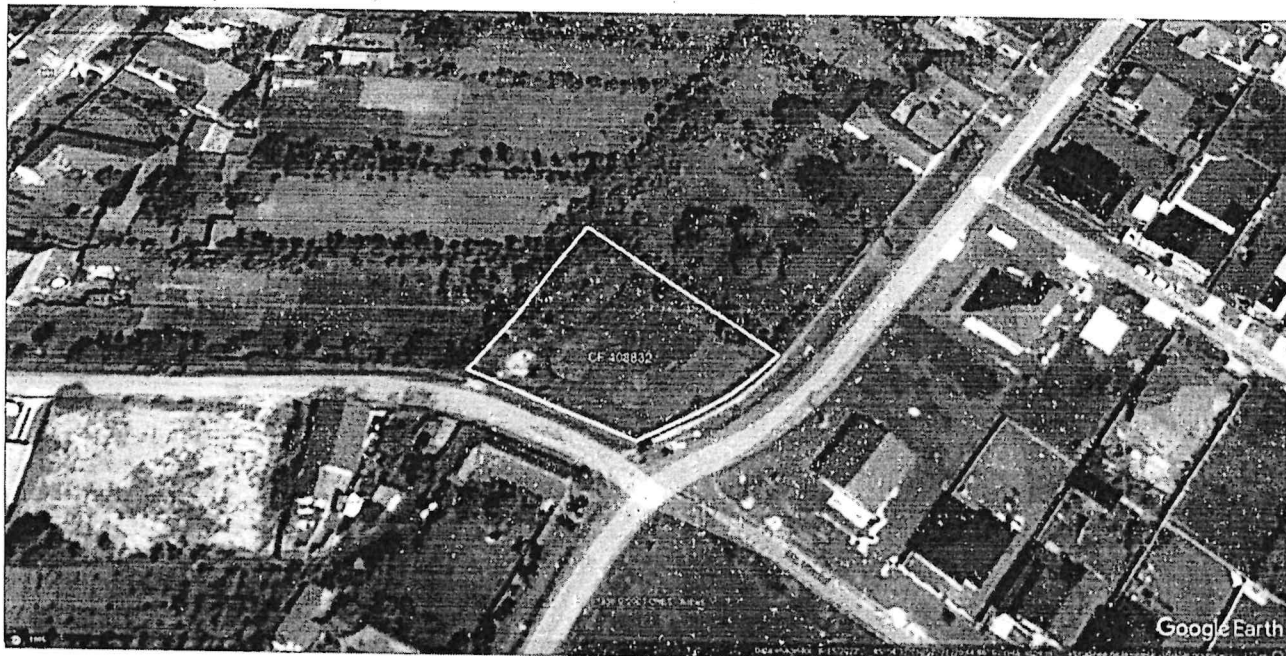
Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estica și 45011' și 48021' latitudine nordica. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km<sup>2</sup>, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

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 situata in 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 posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

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

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

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

### Definirea pieței

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

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

### Descrierea pieței

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

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se 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

- d) Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.
- 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 identificata este cea manifestata de persoane fizice pentru utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor in regim rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta in privința unei astfel de proprietăți este suficienta, pentru a exprima o opinie si pentru a putea analiza in detaliu avantajele unei astfel de investiții. In privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie in vederea maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile in zona au in principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențiala.

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

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

Nr. Cr	Denumire / tip de comparabila	Localitate	Positionare in localitate	Suprafata mp	Pret vanzare	pret / mp	Data publicare anunt	Alte mentiuni
1	Teren	Pischia		525	10.500 €	20 €	10 sept 2022	<a href="https://www.storia.ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDrc95.html">https://www.storia.ro/oferta/pischia-parcela-teren-intravilan-525mp-investitie-IDrc95.html</a>
2	Teren	Pischia	Similara-central	600	23.500 €	39 €	21.03.2023	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/himis/pischia-teren-construcii-de-vanzare-X7PS03061?utm_source=imoradar24&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/himis/pischia-teren-construcii-de-vanzare-X7PS03061?utm_source=imoradar24&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia</a>
3	Teren	Murani	inferioara marginas	1300	30.000 €	23 €	25.04.2023	<a href="https://www.ely.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDqvAm3.html">https://www.ely.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDqvAm3.html</a>
4	Teren	Pischia	in spatele Bisencii	1637	62.206 €	38 €	05.05.2023	<a href="https://www.oix.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDqWl2b.html">https://www.oix.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDqWl2b.html</a>
5	Teren	Pischia	Liziera Paclure	600	15.600 €	26 €	10.05.2023	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-construcii-pischia/153g8d42d1f0754ed1e9bdc33750a5df.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-parcele-construcii-pischia/153g8d42d1f0754ed1e9bdc33750a5df.html</a>
6	Teren	Pischia	Puz	627	15.675 €	25 €	10.05.2023	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-6-parcele-teren-intravilan-pischia/15g81889e1732e15dgg38b723532d1.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-6-parcele-teren-intravilan-pischia/15g81889e1732e15dgg38b723532d1.html</a>
7	Teren	Pischia	dupa calea ferata Murani	3000	60.000 €	20 €	09.05.2023	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9f5fa13634275493n326hf21ca52uq7.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/9f5fa13634275493n326hf21ca52uq7.html</a>
8	Teren	Pischia	central	1789	62.615 €	35 €	07.05.2023	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-av-tva-mp/8254e308p12g7740e741266id5e1054e.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-35-av-tva-mp/8254e308p12g7740e741266id5e1054e.html</a>
9	Teren	Pischia		652	23.000 €	35 €		<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/652-mp-teren-vanzare-pischia-6876632">https://www.imoradar24.ro/anunturi/652-mp-teren-vanzare-pischia-6876632</a>
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

In ultima perioada a acestui an având in vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifica a cunoscut o stagnare a cererii, având in vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurata in spațiul subiect de către beneficiar. Astfel in situația data au fost analizate si proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta dezvoltarea pe segmentul rezidențial. In opinia evaluatorului pe segmentul de piața analizat, pentru proprietatea subiect in condiții normale de dezvoltare, fără restricții, limitări sau influente ale unor factori independenți de piața.

## 4. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2. Valoarea terenului

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

**Tehnicile de evaluare a terenului sunt:**

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

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

#### Abordarea prin piață – comparația vânzărilor.

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele	Suprafata afectata de LEA	pondere afectare	Valoare estimata parcela		
									Opine preț / mp (€)	(€)	(lei)
Teren imprejmuit	408832	Pischia	1935	Comuna Pischia D. Privat	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	Conform CU 58 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	1150	59%	11 €	21.263 €	104.620 lei





Grila datelor comparabilelor este următoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile				
		1	2	3	4	5
SUPRAFATA	1933	1637	600	627	3000	1789
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	38,00 €	26,00 €	25,00 €	20,00 €	35,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	62.266,00 €	15.600,00 €	15.675,00 €	60.000,00 €	62.615,00 €
Curs valutar la data evaluării (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
TIPUL 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 neconstruibila (traversare LEA 15 (20) KV) (60 % din suprafata afectata)	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	09.05.2023	07.05.2023
LOCALIZARE	Teren impre:mut409831Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
		Superioara	inferioara marginas spre Si Trulare	inferioara marginas spre iesire spre Murani	inferioara inainte de Bega pe dr	Similara
SUPRAFATA (mp)	1933	1637,00	600,00	627,00	3000,00	1789,00
DESTINATIA (categoria terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietrui	strada asfaltata	strada pietrui	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan / teren cu panta	Plan	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare la parcela	Similare	Similare in zona	Similare in zona	Similare	Similare
FORMA IN PLAN	regulata	Neregulata	similar	similar	similar	similar
FRONT STRADAL	2 fr - 78 ml	1 fr - 42 ml	1 fr - 20 ml	1 fr - 20 ml	1 fr - 24 ml	1 fr - 53 ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/0,7	raportul laturilor 1/1,1	raportul laturilor 1/0,7	raportul laturilor 1/0,6	raportul laturilor 1/0,2	raportul laturilor 1/1,6

Grila de ajustări a comparabilelor este următoarea

Element de comparație	Data informației	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafață [mp]		Curente	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	07.05.2023
PREȚ VÂNZARE EUR		1.933	1.637	600	627	1.789
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			62.206	15.600	15.675	62.515
			38,0	26,0	25,0	35,0
<b>A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății</b>						
a	TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 3,80	-€ 2,60	-€ 2,50	-€ 3,50
	Preț ajustat (€/mp)		34,20	23,40	22,50	31,50
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	0	0	0	0
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 34,20	€ 23,40	€ 22,50	€ 31,50
Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu c. pondere procentuală negativă de 10 %						
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	Zona neconstruibilă (traversare LEA 15 (20) kV) (59 % din suprafața alecției)	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		-59%	-59%	-59%	-59%
	Ajustare (€/mp)		-€ 20,18	-€ 13,81	-€ 13,28	-€ 18,59
	Preț ajustat (€/mp)		€ 14,02	€ 9,59	€ 9,23	€ 12,92
Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor subiect a fost estimată ca pondere dintre suprafața alecției din suprafața totală a subiectului respectiv și zona instituită ca și culoar de protecție la LEA conform Certificat de urbanism						
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 14,02	€ 9,59	€ 9,23	€ 12,92
Nu au fost necesare ajustări						
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 14,02	€ 9,59	€ 9,23	€ 12,92
Nu au fost necesare ajustări						
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	05.05.2023	10.05.2023	10.05.2023	07.05.2023
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 14,02	€ 9,59	€ 9,23	€ 12,92
Nu au fost necesare ajustări						
<b>B. Elementele de bază ale proprietății</b>						
LOCALIZARE		Murani-central	Pischia	Pischia	Pischia	Pischia
+sămeară localizare în comparație cu Propri. subiect						
	Ajustare (%)		Superoara	inferoara marginas spre Si Tratare	inferoara marginas spre iesire spre Murani	Similara
	Ajustare (€/mp)		-10%	20%	20%	0%
	Preț ajustat (€/mp)		-€ 1,40	€ 1,82	€ 1,85	€ 0,00
			€ 12,62	€ 11,51	€ 11,07	€ 12,92
Toate comparabilele au fost ajustate în consecința în urma localizării în zonele de importanță în cadrul localității respectiv comparabila 1 a fost ajustată negativ fiind considerată superoara iar comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv fiind considerate ca localizare inferoara față de subiect						
<b>C. Caracteristici fizice</b>						
a	Suprafața (mp)	1.933	1.537	600	627	1.789
	Ajustare (%)		-2,3%	-15,0%	-15,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,30	-€ 1,73	-€ 1,66	€ 0,00
Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.						
b	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări						
c	Amenajări externe (străzi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada pietruie	strada asfaltată	strada asfaltată
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări						
d	Topografie / Relief	plan / teren cu pantă	Plan	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€/mp)		-€ 1,26	-€ 1,15	-€ 1,11	-€ 1,29
Ajustarea aplicată tuturor comparabilelor subiect a fost estimată ca pondere dintre suprafața alecției din suprafața totală a subiectului respectiv și suprafața considerată ca fiind afectată de inundații / mlăștinoasă						
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz - etc)	curent, apa, canalizare la parcelă	canal, curent, apa	gaz, canal, curent, apa	similari / pietruie	Similare
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări						
f	Forma în plan și deschiderea (front stradal)	2 fr - 78 ml, raportul latunilor 1/0,7	1 fr - 12 ml, raportul latunilor 1/1,1	1 fr - 20 ml, raportul latunilor 1/0,7	1 fr - 20 ml, raportul latunilor 1/0,6	1 fr - 53 ml, raportul latunilor 1/1,6
	Ajustare (%)		-5%	10%	10%	-5%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,63	€ 1,15	€ 1,11	-€ 0,65
Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de mărimea ponderii frontului raportată la subiect, valoarea unitară este mai mică pentru parcelele cu front mai mic și viceversa. Diferențele au fost ajustate și diferențele de pondere dintre importanța ponderii latunilor (front / adâncime) raportată la subiect.						
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)			-17,3%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)			-€ 2,19	-€ 1,73	-€ 1,66	-€ 1,94
Preț ajustat (Eur/mp)			10,43	9,79	9,41	10,96
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcție						
	Ajustare (%)	nu	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Nu au fost necesare ajustări						
Preț ajustat (Eur/mp)			€ 10	€ 10	€ 9	€ 11
ajustare totală brută			(absolut)			
			€ 23,77	€ 19,75	€ 18,99	€ 20,52
			(procentual)			
			69,5%	84,4%	84,4%	65,2%
Curs valutar pentru 1 euro			4,52 lei			
Valoare estimată _€/mp			11 €			
Valoare estimată _lei/mp			54 lei			
Valoare estimată _€ (roluși)			21.263 €			

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

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

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele	Valoare estimata parcela		
						Opine pret / mp (€)	(€)	(lei)
Teren împrejmuit	408832	Pischia	1933	Comuna Pischia D. Privat	Conform CU 38 din 04.05.2023 parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie, non edificandi.	11 €	21.263 €	104.620 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 prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu 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

Ignea Mihaela Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



## 6. ANEXE

### 6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 408832 Pischia

Nr. cerere	192434
Ziua	01
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
100117816303



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pischia, Jud. Timis

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

#### B. Partea II. Proprietari și acte

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

#### C. Partea III. SARCINI

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

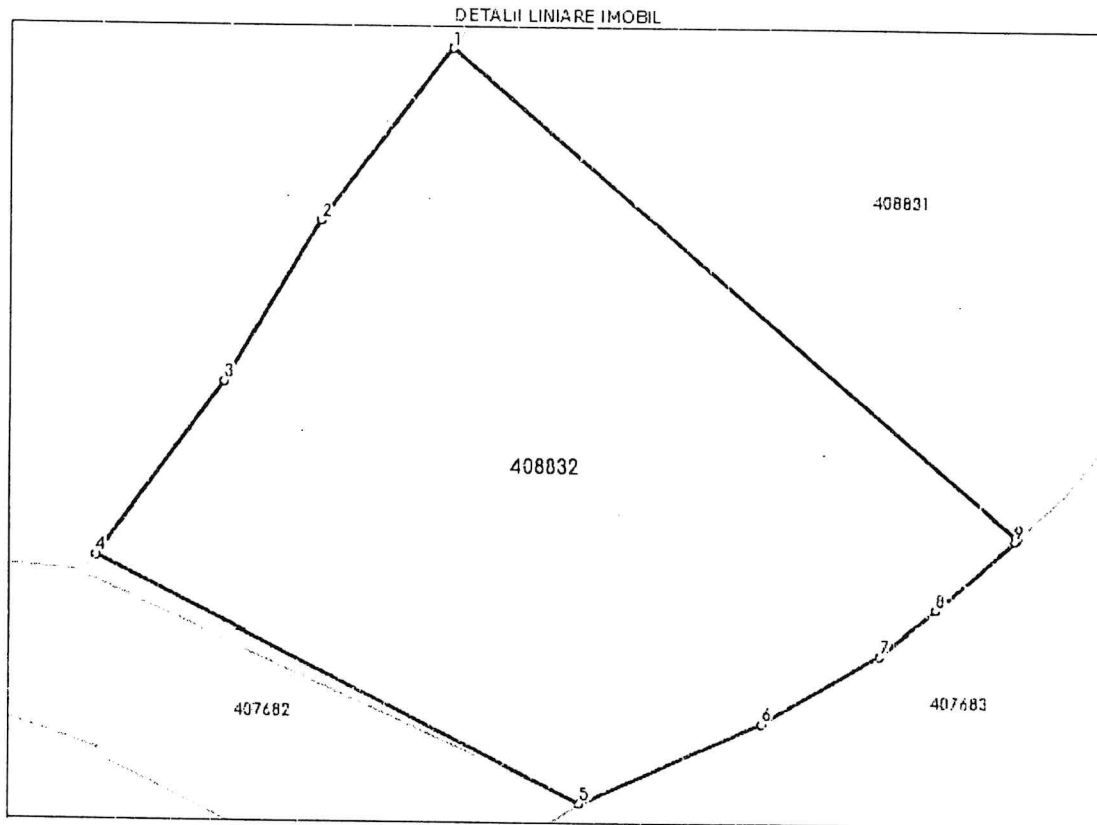
Carte Funciară Nr. 408832 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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



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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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](http://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  
PRIMAR  
Nr. 1495 din 4.05.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr.38 din 4.05.2023

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

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

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pischia, sat Pischia, identificat prin CF nr. 408833Pischia, Ps, s=1933mp, domeniu privat, plan de încadrare și plan de situație, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 41.097/021/2005, elaborată de S.C. IPROTIM S.A. FAZA PUG- PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA PISCHIA, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Pischia nr. 25/19.05.2004, HCL nr.20/30.04.2014 și HCL nr.7/28.02.2020.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

1. Folosința actuală: pasuni în intravilan, teren în suprafața totală de 1933mp.
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială.
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea imposibilă stabilită conform *Hotărârii Consiliului Local Pischia, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul 2023, în conformitate cu Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:*
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 872/004 și H.C.J. Timiș nr. 152/008 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 nu este în categoria de folosință pasune intravilan și sunt traversate de o linie electrică aeriană de 15(20) kv, pentru care se însușește un color de protecție, non edificandi.

Conform OUG 34(23).04.2013 privind organizarea administrării și exploatarea pașijilor permanente și pentru modificarea Legii fondului funciar nr.18/1991, Art 5<sup>o</sup> alin (2) „Scoateră din circuitul agricol a pașijilor permanente situate în intravilan se face prin autorizate de construire și cu respectarea art 5, alin(4) și (5) și a obligației unității administrativ teritoriale privind menținerea de pașiji 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 cadrul-conținut, potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată.

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă 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 anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și 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 lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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 emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formării 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 în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_  
de 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,

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

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

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

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

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

Alte avize/acorduri

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

d.2) Avize și acorduri privind:

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

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

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

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

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

Taxă AC, timbru de arhitectură

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

PRIMAR,  
SAS IOAN



SECRETAR GENERAL,  
GURVAN NICOLAE LUCIAN

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

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

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

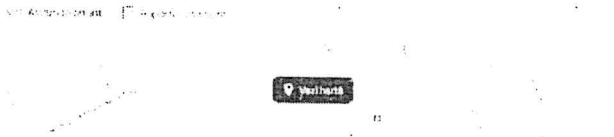
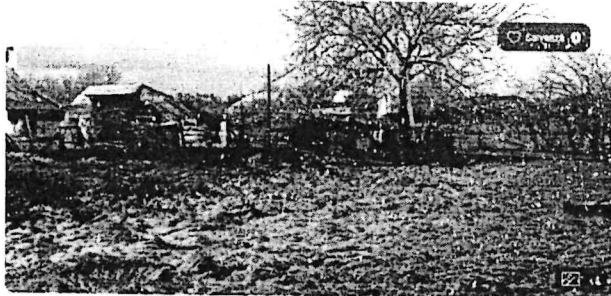




https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/pischia/teren-constructii-de-vanzare-X7PS03061?utm\_source=imoradar24&utm\_medium=redirect&utm\_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-pischia

Pischia - teren intravilan 600 mp - fs 20ml

23.500 €



Descriere

842 m2 teren intravilan pe strada nr. 1 din cartierul Pischia, 600 mp cu frontul intravilan 20 m.

Beneficiu de imunitate de la plata taxei de proprietate.

Beneficiu de scutire de la plata taxei de proprietate.

Preț 23.500 € (23.500 €/m2).

Imobilul este ocupat.

Specificații

Suprafața terenului	600 mp
Tipul terenului	constructii
Construcția terenului	intravilan
Frontul intravilan	20 m
Nr. fronturi	1
Lățime calei / acces	5 m

Notițe

Cristina Istrate

IMMOBILIARE

0728 004 788

Cere detalii prin chat

Amplasament, planuri, descriere, detalii, vizualizare, imagini, video.

Misiune: veni să ajutăm

Amplasament, planuri, descriere, detalii, vizualizare, imagini, video.

Trimite linkul

Trimite linkul unui prieten pe: Facebook, Email, Print

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



Postat 25 aprilie 2023

## Vand teren de casa 1300mp

**30 000 €**

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila: 1300 mp

### DESCRIERE

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

ID: 244654279

Vizualizări: 117

REPORTAJ

### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Rmb  
Fi OLX din septembrie 2014  
Activ pe 04 mai 2023

Trimite mesaj

074 514 6706

PRIVAT

Rmb  
Fi OLX din septembrie 2014  
Activ pe 04 mai 2023

074 514 6706

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### LOCALIZARE

Murani,  
Teris



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

arată mai multe

Publicitate



Publicitate

AD

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de ajutor în credit

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 1500 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 60 luni

Publicitate

AD

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-loc-de-casa-IDeW12b.html>

OLX Mesaje Contul tău Adaugă anunț nou

Căutare

Poziție

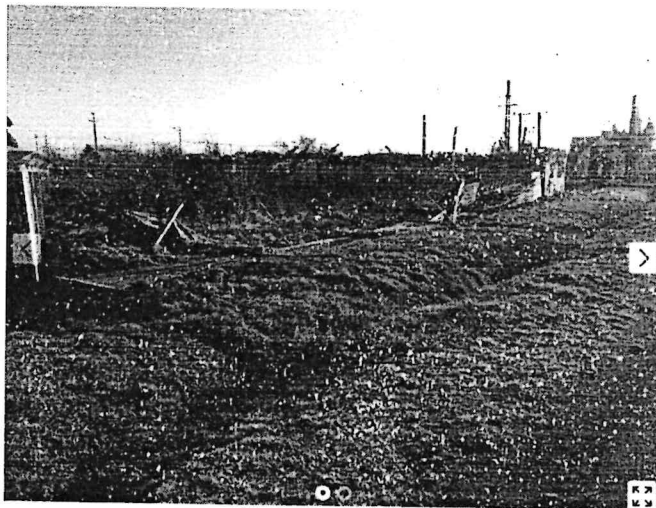
Căutare

< Inapoi [Pagina principală](#) [Anunțuri](#) [Termeuri](#) [Termeuri](#) [Termeuri](#) [Ajutor](#)

PUBICITATE

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

BOVEBEN &gt;



PRIVAT ⓘ

Petre

Pe OLX din august 2016  
Activ pe OLX din 2023

☎ 075 497 4657

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALIZARE

📍 Pischia,  
Timiș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

arează mai mult &gt;

Publicat 21 aprilie 2023

Teren intravilan cu loc de casă

38 € Preț negociabil

🔖 PROMOVIAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan, Intravilan

Suprafata unita: 1.637 m²

DESCRIERE

Teren intravilan cu loc de casă în comuna Pischia, în spatele bisericii, zonă liniștită, suprafață 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 07\*\*\*\*57.

ID: 25.685931

Vizualizări: 225

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Petre

Pe OLX din august 2016  
Activ din 05 mai 2023

Trimite mesaj



075 497 4657

PUBICITATE



PUBICITATE

AD

**KIWI FINANCE™**  
Expert de ajută la credit

Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare?

AM NEVOI SA IMPRUMUT 1500 lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 60 luni

PUBICITATE

AD

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

publi24.ro

Contul meu   Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele



Toate categoriile

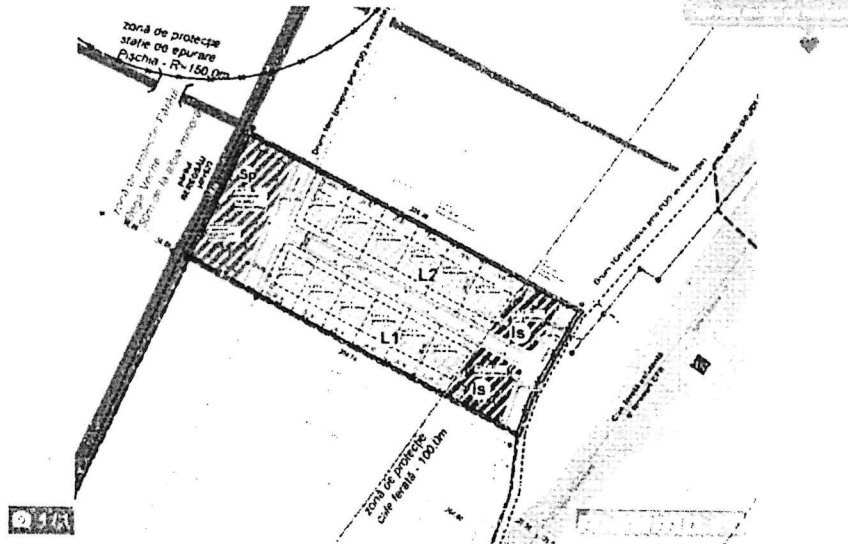


Publi24.ro / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

## Vand parcele constructii Pischia

26 EUR

Timis, Pischia   Vezi pe harta



0755328312

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Anunță fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa o ofertă

Vizualizări: 217

Raportează



Focus Imobiliare

online

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Descriere

De vânzare într-un puș nou parcele cu toate utilitățile în Pischia

Suprafața 500mp +/-

PUZ aprobat pentru construire de case F+1A

26euro/mp

În apropiere de liziera pădurii

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări ne puteți contacta telefonic la numărul de telefon 0755328312

Vezi detalii pe [www.imonic.ro](http://www.imonic.ro)



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

publi.ro

Contul meu   Adauga anunt

Ceuta anunturi

Toate judetele



Toate categoriile



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

## Vand 46 parcele teren intravilan Pischia

15 675 EUR

Timis, Pischia   Vezi pe hartă



0755328312

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier 7

Contacteaza vânzătorul

Fa o oferta

Vizualizări 315

Raporteaza

**Focus Imobiliare**

online

Vezi toate anunturile



Distribuie anuntul pe



### Specificatii

Suprafata terenului	627,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	18
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/parceta

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

Suprafete intru 530mp si 950mp

Pret 25euro/mp

Pentru mai multe detalii ne puteti contacta telefonic la numarul 0755328312

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

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

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

### Vând teren intravilan

Timiș, Pischia [Vezi pe harta](#)

20 EUR negociabil

0733919851



1/5



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă ficier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări 148

Raportează



marius

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

Vând teren intravilan în Pischia, județul Timiș, 3000 mp2, localia este situata la intrare în pischia după calea ferata pe partea dreapta în La 2 km de autostrada, are toate utilitățile, Direct proprietar fără intermediar , oetalii la telefon

Vezi detalii pe [www.remimo.ro](http://www.remimo.ro)

0733919851 sau Ai altă telefon

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare / de-vanzare / terenuri / teren-intravilan / anunt / teren-intravilan-35-eur-tva-mp / 8254e909g12g7740c7412g6id5e1054e.html>

publi24.ro

Contul meu Adauga anunt

Caută anunturi

Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / 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 valabilă?

Adauga fisier Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 61

Raporteaza



**Adela**

Telefon vizitat  
Vezi toate anunturile

Adauga anunt

Distribuie anuntul pe

#### Descriere

Teren intravilan, suprafata 1789 mp, front strada 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

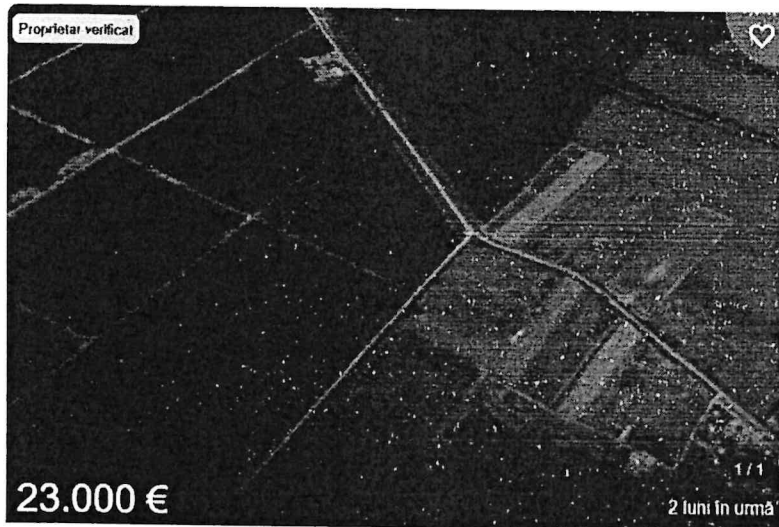
Comision 0%

Vezi detalii pe [www.romime.ro](http://www.romime.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

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	35,28 €	Suprafață utilă	652 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Vând teren intravilan 652mp in 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 notar , iar restul sumei in 13 rate a câte 1000 euro lunar.

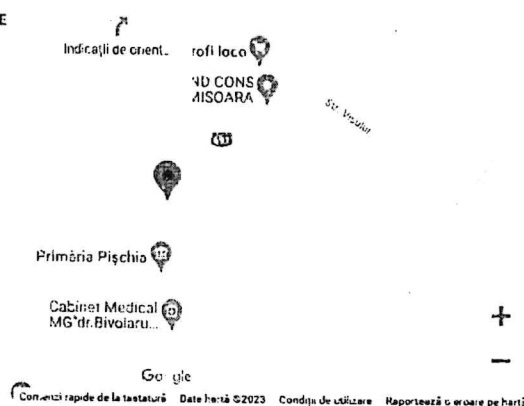
Ca utilități : curent electric prin montarea de panouri fotovoltaice. Încălzirea cu panouri radiante sau centrala termica. Apă și canal din foraj și fosa septica. In acest mod nu veți avea niciodată facturi de achitat. Proiect pt gaz in derulare.

Hartă

45°54'20.4"N 21°20'24.2"E

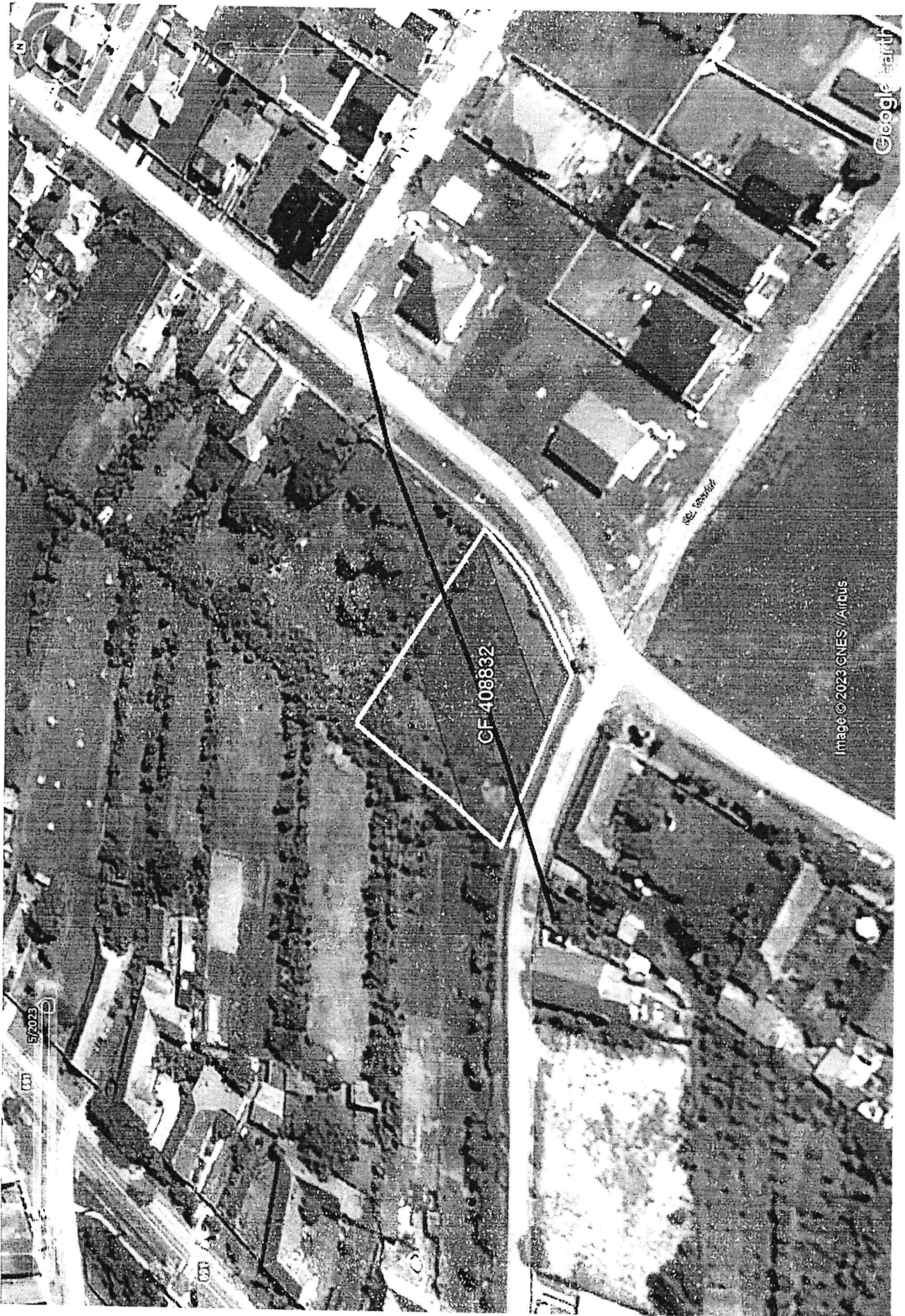
Pischia

Afișează harta marită



Vezi harta





Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 104.620,00 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 98/11.05.2023, respectiv nr. 1763/08.06.2023 (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 pe site-ul oficial al Comunei Pischia: [WWW.COMUNAPISCHIA.RO](http://WWW.COMUNAPISCHIA.RO).

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

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

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

Solicitarile de clarificari se inregistreaza la registratura Comunei Pischia sau pot fi comunicate si prin e-mail la adresa: [primaria\\_pischia@yahoo.com](mailto:primaria_pischia@yahoo.com).

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

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

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

## Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,**  
**ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA**  
pentru vanzarea terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 1933  
mp, in scris in CF 408832 Pischia

**CAP. I DISPOZITI GENERALE**

Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, in scris in CF nr. 408832 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „pasune”, avand o suprafata de 1933 mp, liber de constructii (in afara utilitatilor branșate comune), având sarcini neoperante (neînscrise) in CF 408832, conform Certificatului de Urbanism nr. 38 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.

**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, in sa 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.

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

Numar inregistrare 'proiect retea scolara Pischia / '

From: registratura@isjtm.ro

To: primaria\_pischia@yahoo.com

Date: Wednesday, December 20, 2023 at 02:25 PM GMT+2

Numarul de inregistrare pentru cererea dvs este: 27562 / 20.12.2023 ora 14:25