

A N U N Ț  
privind elaborarea unui proiect de act normativ

Primăria Comunei Pișchia, astăzi 11.12.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ: *Proiect de hotărâre din data de 11.12.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Murani, în suprafață de 1798 mp, înscris în C.F.nr.402948 Pișchia, top.(vechi) 102-103/3.*

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- referatul de aprobare nr.3494/11.12.2023 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.402948 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil” ,având suprafața de 1798 mp, formă regulată, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții ;
- raportul de evaluare nr.Offi 131 din 09.08.2023, respective nr. 3126/07.11.2023 întocmit de S.C. Office Evcad S.R.L. din Timișoara privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării;
- raportul de specialitate nr.3495/11.12.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;
- raportul de specialitate nr. 3496/11.12.2023 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 26.01.2023, 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.

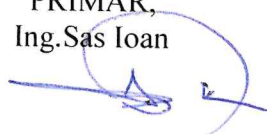
Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Proiectul de hotărâre din data de 11.12.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Murani în suprafață de 1798 mp, înscris în C.F.nr.402948 Pișchia, top(vechi) 102-103/3.

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

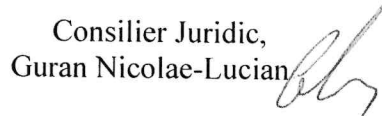
Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:

telefon: 0256/234101, e-mail: [primaria\\_pischia@yahoo.com](mailto:primaria_pischia@yahoo.com),  
persoana de contact: Șeulean Claudia-Gabriela.

PRIMAR,  
Ing.Sas Ioan

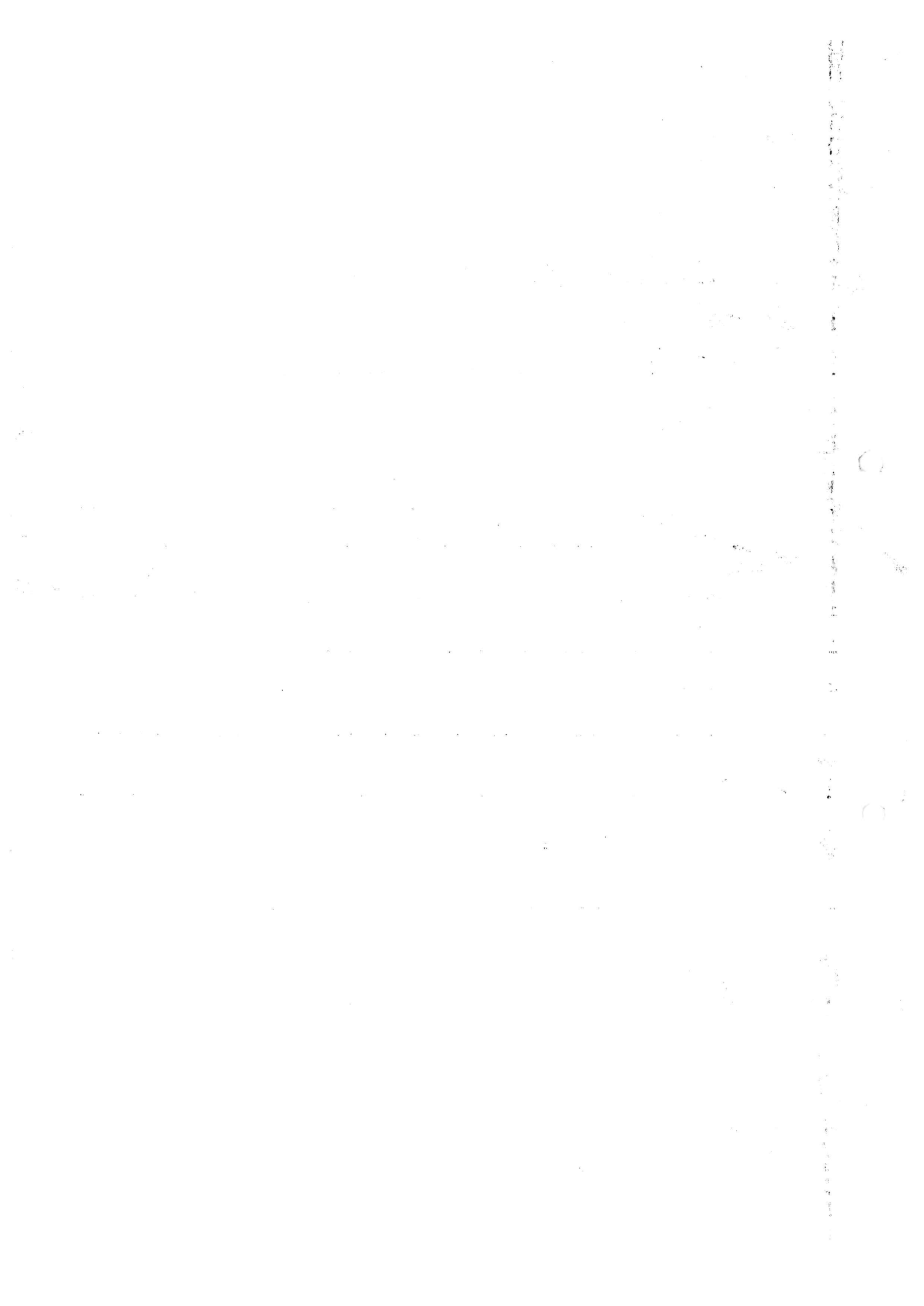


Consilier Juridic,  
Guran Nicolae-Lucian



Consilier debutant,  
Șeulean Claudia-Gabriela





*[Signature]*

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din data de 11.12.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în localitatea Murani,  
în suprafața de 1798 mp, înscris în C.F.nr.402948 Pișchia, top.(vechi) 102-103/3,

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.3494/11.12.2023 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.402948 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având suprafața de 1798 mp, forma regulată, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții,
- raportul de evaluare nr.Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 întocmit de S.C.Office Evcad S.R.L.din Timișoara, privind estimarea valorii de piață în vederea vânzării;
- raportul de specialitate nr.3495/11.12.2023 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;
- raportul de specialitate nr.3496/11.12.2023 întocmit de d-na Mînea Bianca, inspector principal în cadrul Compartimentului contabilitate, impozite și taxe;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local Pișchia nr.92/29.11.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr.3126/07.11.2023, 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.402948 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având suprafața de 1.798 mp, forma regulată, negrevat de sarcini tabulare, liber de construcții, evaluat la suma de 62.366,22 lei + T.V.A., adică 74.215,80 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 terenului înscris în C.F.nr. 402948 Comuna Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, aflat în proprietatea privată a Comunei Pișchia, categoria de folosință „arabil”, având suprafața de 1.798 mp, forma regulată, negrevat de sarcini tabulare, liber de construcții, evaluat la suma de 62.366,22 lei + T.V.A., adică 74.215,80 lei inclusiv T.V.A.

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

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;

- Heciu Cristina Maria, inspector superior, membru;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Opre Vasile, inspector superior, membru supleant;
- Plugariu Nicoleta-Cecilia, inspector superior, membru supleant;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

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

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Ing. Sas Ioan



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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc.  
Murani, în suprafata de 1798 mp, înscris in CF 402948 Pischia,  
top (vechi) 102-103/3,  
categoria de folosinta "arabil", proprietar Comuna Pișchia**

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. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, are o suprafata de 1798 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții.

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 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (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)

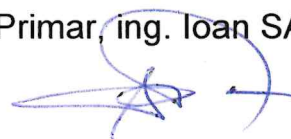
Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- 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;
- Suplimentarea disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, urmare a pretului incasat din vanzarea bunului mobil.

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

ÎNTOCMIT

- Primar, ing. Ioan SAS -



**CAIET DE SARCINI**

privind  
**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Murani, în  
suprafata de 1798 mp, înscris in CF 402948 Pischia,  
top (vechi) 102-103/3,  
categoria de folosinta "arabil", proprietar Comuna Pișchia**

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. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, are o suprafata de 1798 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții.

**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. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, în suprafata de 1798 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind grevat de sarcini tabulare, sau de construcții.

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);

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

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

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

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

## CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta de pret se depune în plic închis, sigilat, până la data și ora stabilite în anunțul privind organizarea procedurii de vânzare prin licitație publică.

### **Participantul la procedura (oferantul) trebuie să depună următoarele documente:**

- Dovada plății **garanției de participare la licitație** (în cuantum de 10% din prețul de pornire exclusiv TVA, adică **6.236,62 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoană fizică) respectiv copie **Certificat de înmatriculare și extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Direcția impozite și taxe a Primăriei de domiciliu a oferantului, persoană fizică sau juridică), precum și certificat fiscal de la Direcția Generală a Finanțelor Publice** în circumscripția careia oferantul persoană juridică își are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decât valoarea minimă stabilită prin Raport de evaluare și însușită prin Hotărârea Consiliului Local Pischia, adică minimum **62.366,22 lei + TVA, adică 74.215,80 lei inclusiv TVA**)

## **GARANTIA DE PARTICIPARE și PREȚUL DE PORNIRE**

ART. 4. Înscirerea la procedura este condiționată de plata unei garanții de participare în cuantum de 10% din valoarea estimată a bunului supus vânzării, adică 6.236,62 lei.

**Valoarea minimă oferită pentru cumpărarea bunului este de 62.366,22 lei + TVA, adică 74.215,80 lei inclusiv TVA.**

Valoarea de piață a bunului imobil a fost stabilită la 62.366,22 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (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*.

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*.

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. 6. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

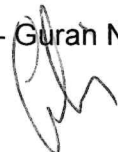
Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autoritatii, poate depune contestatie în termen de 5 zile lucratoare, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autoritatii considerat nelegal.

Contestatia este solutionata de catre comisia de solutionare a contestatiilor, pe cale administrativa, putand fi luate masuri de remediere a dreptului incalcat.

Solutia adoptata urmare a Contestatiei depuse, va fi comunicata petentului in termen de 5 zile de la data adoptarii sale.

Solutia adoptata in solutionarea Contestatiei poate fi atacata la instanta de contencios a Tribunalului Timis in termen de cel mult 5 zile calendaristice, calculate de la data luarii la cunostiinta de catre petent.

INTOCMIT - Gurah Nicolae Lucian -



**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,**  
**ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA**  
pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Murani, în  
suprafata de 1798 mp, înscris in CF 402948 Pischia,  
top (vechi) 102-103/3,  
categoria de folosinta "arabil", proprietar Comuna Pișchia

**CAP. I DISPOZITI GENERALE**

Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, în suprafata de 1798 mp, forma parcelei este regulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Nu este grevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții.

**CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE**

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

Nu sunt cerinte speciale privind obligativitatea vizitarii amplasamentului, inasa 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 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 posibilitatea 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 licitatie se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitatie au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

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

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

### **Reguli privind anunțul de licitatie**

Se întocmeste anunțul de licitatie, după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Pischia.

Anunțul de licitatie va cuprinde urmatoarele elemente:

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

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

### **Instrucțiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor**

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

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, urmand a fi redactata in limba romana.

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

Ofertele se depun la sediul Primariei Comunei PIȘCHIA, într-un plic sigilat care va contine documentele prevazute in Caietul de sarcini si până cel târziu la data si ora limita stabilite in anunțul publicitar.

### **Comisia de evaluare si licitatie**

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

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

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

Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia poate funcționa numai în prezența tuturor membrilor.

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

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

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

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

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

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

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

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

c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare/căștigătorului.

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

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

#### **DESEMNAREA CASTIGATORULUI**

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație se prezintă cel puțin două oferte valabile, pentru un preț de pornire cel puțin egal cu prețul minim aprobat/insusit de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

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

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

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

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

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

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian -





## REFERAT DE APROBARE

nr. 3494 din 11.12.2023

### **privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Murani, în suprafata de 1798 mp, înscris in CF 402948 Pischia, top (vechi) 102-103/3**

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de constructii,

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.92/29.11.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Pișchia, județul Timiș;

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

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

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

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de constructii, evaluat la suma de 62.366,22 lei + TVA, adica 74.215,80 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. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de constructii, evaluat la suma de 62.366,22 lei + TVA, adica 74.215,80 lei inclusiv TVA.

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

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, membru;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Opre Vasile, inspector superior, membru supleant;
- Plugariu Nicoleta-Cecilia, inspector superior, membru supleant;

- Juij Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

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

Intocmit,  
PRIMAR, ing.SAS IOAN







## RAPORT DE SPECIALITATE

nr.3495 din 11.12.2023

### **privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Murani, în suprafata de 1798 mp, înscris in CF 402948 Pischia, top (vechi) 102-103/3**

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. 3264/17.11.2023, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbateri si aprobare initiativa vanzarii prin licitatie publica a imobilului „teren”, înscris în CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat în intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții,

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (intocmit de Office Evcad SRL),

Luand în considerare Hotărârea Consiliului Local Pischia nr.92/29.11.2023 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Pischia, județul Timiș;

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

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

Precizez 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. Offi 131 din 09.08.2023, respectiv nr. 3126/07.11.2023 (intocmit de Office Evcad SRL), privind stabilirea valorii de piață în vederea vanzarii imobilului „teren”, înscris în CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat în intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții, evaluat la suma de 62.366,22 lei + TVA, adica 74.215,80 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 înscris în CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat în intravilanul localitatii Murani, aflat în proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „arabil”, având suprafata de 1798 mp, forma regulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodată liber de construcții, evaluat la suma de 62.366,22 lei + TVA, adica 74.215,80 lei inclusiv TVA.


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

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, membru;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Opre Vasile, inspector superior, membru supleant;
- Plugariu Nicoleta-Cecilia, inspector superior, membru supleant;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;

- Lițiu Vasile-Șteran, consilier local, membru,
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

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

Intocmit,  
Guran Nicolae Lucian,



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA PIȘCHIA  
Nr. 3496/11.12.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

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

- Proiectul de Hotarare din data de 11.12.2023 privind vânzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in localitatea Murani, in suprafata de 1.798 mp, înscris in CF NR. 402948 Pișchia, top (vechi) 102-103/3
- Referatul de aprobare cu nr. 3494/11.12.2023, intocmit de d-l primar, ing. Sas Ioan privind vanzarea prin licitatie publica a terenului inscris in CF nr. 402948 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, in suprafata de 1.798 mp, categoria de folosinta arabil, forma neregulata, negrevat de sarcini tabulare, fiind totodata liber de constructii.
- Va aduc la cunostinta faptul ca acest Cf mai sus mentionat a fost inclus in contabilitate la o valoare contabila de 62.247,78 lei.

Inspector principal cu atributii contabile,

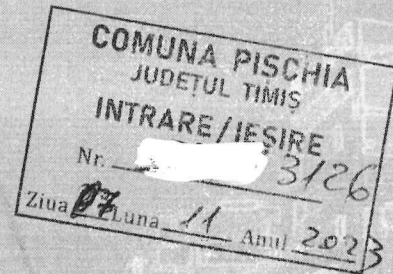
MINEA BIANCA





## Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 131 din 09.08.2023



# RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – Teren intravilan Murani(CF 402948)

Adresa proprietăților subiect: Murani, Comuna Pischia , Jud. Timiș

Beneficiar:

Comuna Pischia

Utilizator:

Comuna Pischia

Proprietar:

Comuna Pischia



## Sinteza evaluării

Client: COMUNA PISCHIA  
 Utilizatori desemnați: COMUNA PISCHIA  
 Scopul evaluării: Vânzare  
 Data evaluării: 08.08.2023

Proprietățile evaluate (adresa, Cod Postal):

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	intravilan / extravilan
Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	402948	arabil	1798,00 mp	intravilan

Proprietar(i): COMUNA PISCHIA

Drepturi de proprietate:

-Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii inscrise in CF 402948 Murani, Pischia, cu nr. top 102-103/3, situat in intravilanul Murani, Pischia, jud. Timis.

Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):

Extras CF, Certificat de Urbanism 59 din 20.07.2023

Tipul proprietății subiect:

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	intravilan / extravilan
Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	402948; 102-103/3	arabil	intravilan

Utilizare actuala / ocupata de:

Parcela prezinta caracteristica de teren liber, neutilizat

Localizarea proprietății in cadrul localității:



Caracteristici localizare:

Zona de amplasare a proprietatilor are caracter preponderent rezidential, constand in teren in intravilanul localitatii .  
 n.c.

Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:





Data inspectiei: 08.08.2023

Data evaluarii: 08.08.2023

Data raportului: 09.08.2023

Cursul de schimb Valutar la data  
evaluării pentru leu / euro: 4,9497 lei/€

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

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Tip teren / categoria de folosinta	Descrierea proprietatii	Suprafata teren (mp)	intravilan / extravilan	Valoare de piata estimata	
							euro	lei
Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	arabil	terenul este in panta, avand vegetatie, imprejmuit cu gard de gradini din plasa zincata	1798,00 mp	intravilan	12.600,00 €	62.366,22 lei

Evaluator  
SC Office Evcad SRL  
Ignea Alina


Evaluator Raica Madalin





## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	5
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	5
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	5
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E). .....	6
1.8. DATA EVALUĂRII.....	6
1.9. ÎNSPECTIA PROPRIETĂȚII.....	6
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	7
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	7
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	7
<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
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	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.....	15
<b>6. ANEXE .....</b>	<b>16</b>
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE: .....	22
6.1. POZE ÎNSPECTIE: .....	24



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

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

### 1.2. Identificarea clientului

**Client:** Comuna Pischia  
**Adresa:** Comuna Pischia, str. Principala, nr. 261, jud. Timis  
**Reprezentat prin:** Jurj Gheorghe  
**Date de contact:**  
**Telefon / Fax:**  
**Telefon Mobil:** 0752.246.248  
**Email:** primaria\_pischia@yahoo.com  
**Utilizatori desemnați:** Comuna Pischia

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

**Alți utilizatori desemnați:** Nu sunt

### 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Suprafata teren (mp)	intravilan / extravilan	Localizare/ acces fata de repere majore
Tip proprietate: Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	402948	arabil	Comuna Pischia	terenul este in panta, avand vegetatie, imprejmuit cu gard de gradini din plasa zincata	1798,00 mp	intravilan	acces din drum secundar de pamant

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)
Suprafete teren: Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	402948; 102-103/3	arabil	1798,00 mp

**Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:** Dreptul deplin de proprietate conform informatiilor furnizate de catre client

**Constructii pe teren:** Nu exista constructii pe teren.

**Alte componente ale proprietății :** n.c.

**Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:** n.c.

### 1.5. Moneda evaluării

Având în vedere 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 și în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).



## 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru vânzarea bunului. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a estima valoarea de Piață în vederea vânzării a proprietății subiect.

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(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

## 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 nepartinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

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

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

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

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

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

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

## 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 08.08.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9497 lei.

## 1.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Raica Madalin, evaluator autorizat, împreună cu reprezentantul proprietarului, la data de 08.08.2023.

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

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

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

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;





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

### 1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA PISCHIA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în **teren intravilan** conform extras CF 402948 – 1.798 mp Murani, comuna Pischia.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

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

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

*Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat 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.

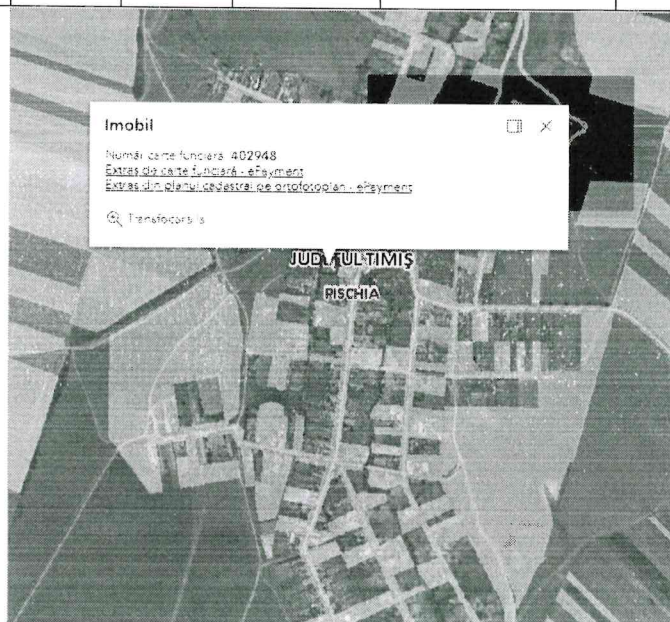
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

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

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosință	Drept de proprietate	Descrierea proprietății	Suprafața teren (mp)	intravilan / extravilan	Localizare/ acces față de repere majore
Teren împrejmuit parțial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	402948	arabil	Comuna Pischia	terenul este în pantă, având vegetație, împrejmuit cu gard de grădini din plasa zincată	1798,00 mp	intravilan	acces din drum secundar de pământ



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

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

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

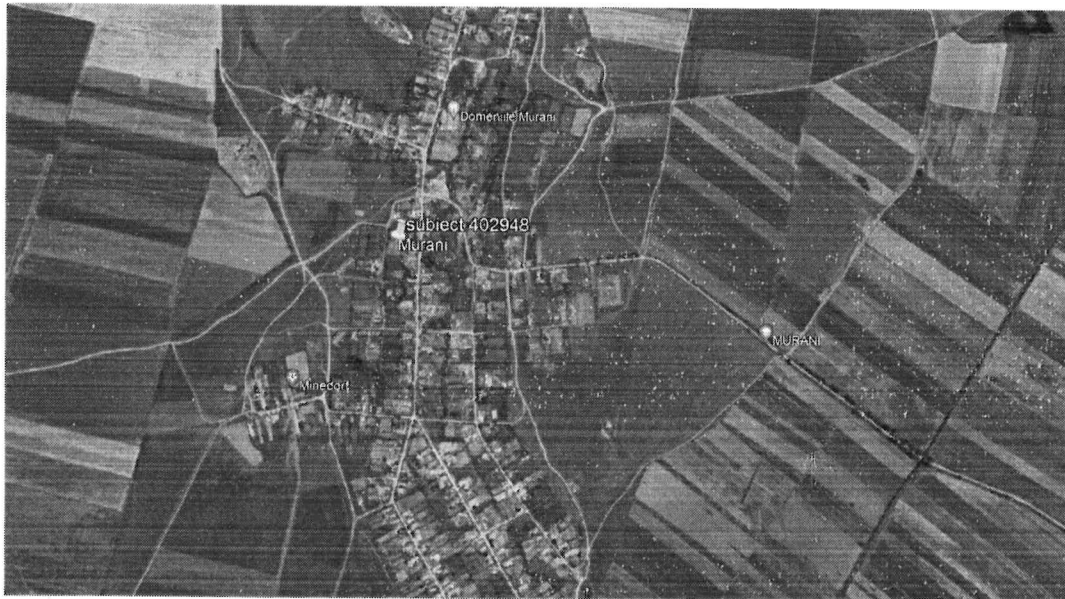
Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estică și 45011' și 48021'



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

Proprietatea subiect a fost situată în sat Murani, în intravilanul localității.

## 2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



## 2.5. Descrierea amplasamentului și a proprietății subiect

-CF 402948 Murani:

Proprietatea analizată este amplasată în comuna Pischia, sat Murani, jud. Timis, în zona intravilană a localității, partea nord-vestică a acesteia. Satul Murani este situat în zona nordică a județului Timis, la o distanță de cca 27 km de municipiul Timișoara.

Zona de amplasare este preponderent rezidențială/grădini aferente proprietăților rezidențiale, în zona rurală.

Accesul la proprietate se realizează din drum secundar.

Utilitățile disponibile în zona sunt: electricitate în zona, apă.

Suprafața terenului este de 1.798 mp, având o formă regulată proprietatea fiind situată în zona cu relief de deal.

La data evaluării, terenul era liber, neutilizat.

## 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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



- fiecare proprietate imobiliara este unica 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 necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plata, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata.

#### Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietatea evaluata este proprietate imobiliara de tip teren intravilan arabil, avand cea mai buna utilizare pentru imobilul identificat prin CF 402948 de tip: rezidential.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piața proprietăților de tip teren intravilan**, piata a carei arie geografica cuprinde UAT Pischia si amplasamente similare din punct de vedere al caracteristicilor fizice si pedologice, specifica zonelor pentru dezvoltare in regim rezidențial din intravilanul localității Murani..

#### Descrierea pieței

**Având in vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat ca piața are o dinamica echilibrata cu tendințe de stabilizare, care favorizează investițiile si dezvoltarea pe termen lung si foarte lung.**

#### Analiza cererii

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

In cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri rezidentiale. A fost identificata o cerere suficienta pentru a exprima o opinie a evaluatorului.

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

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

Cererea pentru terenuri cu destinatie rezidentiala se situeaza la un nivel mediu, provenind din partea proprietarilor din vecinatatea proprietatii subiect sau terti care vor sa dezvolte proprietatea in regim rezidential .

Cererea se manifesta la un nivel mediu pentru terenurile cu suprafete mai mari de 1500mp, si la un nivel mai scazut pentru parcelele cu suprafete mai mari de 4000mp. Factori determinanti care departajeaza piata locala fiind accesul proprietatii la drumuri, frontul, utilitatile si localizarea.

#### Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu destinatie rezidentiala este la un nivel ridicat in zona analizata, pentru terenuri cu suprafete mici pana la 1300mp. Pentru terenurile rezidentiale peste 1300mp, oferta nu este una foarte sustinuta, majoritatea proprietatilor provin din dezmembraminte ale unor parcele mai mari fiind alaturate unor proprietati gata dezvoltate: case vechi. In aceste conditii accesul la aceste proprietati in cele mai multe situatii fiind dificil, si totodata bransarea utilitatilor existente in zona reprezentant un cost suplimentar.

Ofertele identificate sunt după cum urmează:





Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categoria teren	Suprafata mp	Preț de oferta (euro)	Preț de oferta unitar (euro)/ mp	Data oferte	Descriere	Link anunt
1	Teren intravilan	Sălcuța Nouă	cutii construite	945 mp	15.120 €	16 €	30.05.2023	Vând teren intravilan în Sălcuța Nouă în județul Mehedinți, suprafață de 945 mp, amplasat de fa. către în apropierea terenului local pentru casa de vacanță. Preț 16 Euro/mp. NEGOTIABIL.	<a href="https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/945-mp-teren-intravilan-salcuta-noua-mehedinti-15120-euro-16-euro-mp-30052023">https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/945-mp-teren-intravilan-salcuta-noua-mehedinti-15120-euro-16-euro-mp-30052023</a>
2	Teren intravilan	Murani	cutii construite	1300 mp	26.000 €	20 €	26.08.2023	Vând teren intravilan de 1300mp, pentru construire casa. Terenul este plat, situat într-o zonă, care este în apropiere de Domeniul Murani.	<a href="https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/1300-mp-teren-intravilan-murani-26000-euro-20-euro-mp-26082023">https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/1300-mp-teren-intravilan-murani-26000-euro-20-euro-mp-26082023</a>
3	Teren intravilan	Sălcuța Nouă	cutii construite	1174 mp	23.480 €	20 €	25.07.2023	Vând teren intravilan în județul Mehedinți / Sălcuța Nouă - imagine 1. Vând teren intravilan - Mehedinți / Sălcuța Nouă - imagine 2. Vând teren intravilan - Mehedinți / Sălcuța Nouă - imagine 3. Vând teren intravilan - Mehedinți / Sălcuța Nouă - imagine 4. Dist. până la stația de tren intravilan Sat Sălcuța Nouă comuna P. Sălcuța, județul Mehedinți. Dist. până la stația de tren central Timișoara 17 km. Terenul este plat și are o suprafață de 1174 mp. Terenul este în apropiere de Domeniul Murani și este în apropiere de șosea. În apropierea terenului se află un teren de construcții și teren de construcții. Preț 20 euro / mp. Particular fizica fără comision. Fără detalii ascunse.	<a href="https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/1174-mp-teren-intravilan-salcuta-noua-mehedinti-23480-euro-20-euro-mp-25072023">https://www.roten.ro/proprietati/terenuri/1174-mp-teren-intravilan-salcuta-noua-mehedinti-23480-euro-20-euro-mp-25072023</a>
4	Teren intravilan	Murani	cutii construite	1000 mp	20.000 €	20 €	05.2023	Vând teren intravilan județ Mehedinți, teren din apropierea șosei. Terenul se află în satul Murani nr 429, comuna Pășcoiu, la 25 de km de Timișoara. Preț 20000 euro.	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/2723328102572">https://www.facebook.com/marketplace/item/2723328102572</a>
5	Teren intravilan	Bierescu de Jos	cutii construite	4744 mp	47.440 €	10 €	24.07.2023	Imobilizabil: teren în stare bună în Bierescu de Jos, teren intravilan cu suprafață de 4.744 mp, la șosea. Terenul este în apropiere de șosea. Preț 10 euro/mp. Particular fizica fără comision. Fără detalii ascunse.	<a href="https://www.sibiu.ro/proprietati/terenuri/4744-mp-teren-intravilan-bierescu-de-jos-47440-euro-10-euro-mp-24072023">https://www.sibiu.ro/proprietati/terenuri/4744-mp-teren-intravilan-bierescu-de-jos-47440-euro-10-euro-mp-24072023</a>
			Meste	1612 mp	26.800 €	18 €			
			Murani	545 mp	15.120 €	10 €			
			Murani	4744 mp	47.440 €	22 €			
			Murani	1174 mp	23.480 €	20 €			

### Echilibrul pieței

În perioada următoare, estimăm ca prețul terenurilor rezidențiale se menține la un nivel echilibrat constant.

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

## 4. EVALUARE

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

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

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

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acestora, cea mai bună utilizare, având în vedere amplasament și poziționarea într-o zonă cu utilizare preponderent rezidențială, o constituie: cea de teren rezidențial pentru subiectul identificat prin CF 402948.

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

### 4.2. Valoarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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



### Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

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

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

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurile comparabile.

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

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

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

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

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

Astfel valoarea estimată propusă pentru terenul subiect este:

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Suprafata teren (mp)	intravilan / extravilan	Localizare/ acces fata de repere majore	Valoare de piata estimata		
									Opinie euro / mp	euro	lei
Teren imprejmuit parțial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	arabil	Comuna Pischia	terenul este in panta, avand vegetatie, imprejmuit cu gard de gradini din plasa zincata	1798,00 mp	intravilan	acces din drum secundar de pamant	7,0	12.600,00 €	62.366,22 lei



Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	1798	945	1000	4744
Pret oferta / vanzare (€ /mp)	-	16,0 €	20,0 €	10,0 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	15.120 €	20.000 €	47.440 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9497 lei	4,9497 lei/euro	4,9497 lei	4,9497 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	numerar	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	la zi	la zi	la zi
LOCALIZARE	Murani, comuna Pischia	Salciua Noua	Murani	Bencecu de Jos
		inferior		superior
		marginas	similar	central
SUPRAFATA (mp)	1798	945	1000	4744
DESTINATIA (categoria terenului)	arabil	similar	similar	similar
CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidential	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	acces din drum secundar de pamant	acces din strada asfaltata	acces din strada asfaltata	acces din strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	teren in panta, inundabil	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	curent	curent	curent, apa, canal	curent, apa, canal
FORMA IN PLAN	regulata	similara	similar	similar
FRONT STRADAL	1fs - 42.38 ml	1 fs - 16 ml	1fs-16mi	1fs-53ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/1	raportul laturilor 1/3,7	raportul laturilor 1/3,9	raportul laturilor 1/1,7
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt



Element de comparație		Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informației		Data evaluării	la zi	la zi	la zi
Suprafața (mp)		1.798	945	1.000	4.744
PREȚ VÂNZARE EUR			15.120	20.000	47.440
Preț de vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			16,0	20,0	10,0
<b>A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății</b>					
<b>a TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)</b>					
			oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)			-10%	-10%	-10%
Corecțiile totale pentru tipul comparabilei (€/mp)			-€ 1,60	-€ 2,00	-€ 1,00
Preț ajustat (€/mp)			14,40	18,00	9,00
Explicare ajustări			Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă; marja de negociere considerată este de 10%, conform informațiilor colectate de la participanții la piață.		
<b>b DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
			Drept deplin	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (%)			0	0	0
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 14,40	€ 18,00	€ 9,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietățile comparabile.		
<b>c RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici</b>					
			Fără	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 14,40	€ 18,00	€ 9,00
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări.		
<b>d CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
			numerar	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 14,40	€ 18,00	€ 9,00
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări.		
<b>e CONDIȚII DE VÂNZARE</b>					
			Naparințiere	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 14,40	€ 18,00	€ 9,00
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de vânzare similare.		
<b>f CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					
			Data evaluării	la zi	la zi
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 14,40	€ 18,00	€ 9,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile sunt actuale.		
<b>B. Elementele de baza ale proprietății</b>					
LOCALIZARE		Murani, comuna Pischia	Salcia Noua	Murani	Benecu de Jos
estimare localizare în comparație cu propr. subiect			inferior-marginaș	-similar	superior-central
Ajustare (%)			15%	0%	-20%
Ajustare (€/mp)			€ 2,16	€ 0,00	-€ 1,80
Preț ajustat (€/mp)			€ 16,56	€ 18,00	€ 7,20
Explicare ajustări			Au fost ajustate comparabila 1 pozitiv, având localizare mai slabă față de subiect, iar comparabila 3 a fost ajustată negativ fiind poziționată superior față de subiect.		
<b>C. Caracteristici fizice</b>					
<b>a</b>					
Suprafața (mp)		1.798	945	1.000	4.744
Ajustare (%)			-5,0%	-5,0%	35,0%
Ajustare (€/mp)			-€ 0,83	-€ 0,90	€ 2,52
Explicare ajustări			Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.		
<b>b</b>					
Destinația (utilizarea terenului)		arabil	similar	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost făcute ajustări		
<b>c</b>					
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)		acces din drum secundar de pământ	acces din strada asfaltată	acces din strada asfaltată	acces din strada asfaltată
Ajustare (%)			-5%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)			-€ 0,83	-€ 0,90	-€ 0,36
Explicare ajustări			Au fost necesare ajustări, accesul la proprietăți se realizează pe drum asfaltat, față de accesul din drum secundar de pământ la proprietatea subiect.		
<b>d</b>					
Topografie / Relief		teren în pantă, inundabil	plan	plan	plan
Ajustare (%)			-15%	-15%	-15%
Ajustare (€/mp)			-€ 2,48	-€ 2,70	-€ 1,08
Explicare ajustări			Au fost necesare ajustări, subiectul având caracteristici mai slabe față de comparabile, acestea având forma mai bună au fost ajustate negativ.		
<b>e</b>					
Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)		curent	curent	curent, apa, canal	curent, apa, canal
Ajustare (%)			0%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	-€ 0,90	-€ 0,36
Explicare ajustări			Au fost necesare ajustări, la nivelul comparabilelor 2 și 3, proprietățile comparabile beneficiază de apă și canal, caracteristici în plus față de subiect.		
<b>f</b>					
Forma în plan și deschiderea (front stradal)		1fs - 42.38 ml, raportul laturilor 1/1	1 fs - 16 ml, raportul laturilor 1/3,7	1fs-16ml, raportul laturilor 1/3,9	1fs-33ml, raportul laturilor 1/1,7
Ajustare (%)			-30%	-30%	-5%
Ajustare (€/mp)			-€ 4,97	-€ 5,40	-€ 0,36
Explicare ajustări			Comparabilele au fost ajustate negativ, datorită frontului superior, iar ca deschidere principală și raportul laturilor superior subiectului.		
<b>g</b>					
Avize, autorizații		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări.		
<b>h</b>					
Cea mai bună utilizare		rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)			0,00	0,00	0,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări.		
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)			-55,0%	-60,0%	5,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)			-€ 9,11	-€ 10,60	€ 0,36
Preț ajustat (Eur/mp)			7,5	7,2	7,6
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcții		nu sunt	nu	nu	nu
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări.		
Preț ajustat (Eur/mp)			€ 7	€ 7	€ 8
ajustare totală brută			(absolut) € 11,27	€ 10,80	€ 6,48
			(procentual) 78,25%	60,00%	72,63%
			0,78	1,60	0,77





## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

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

Denumire bun	Extras CF	Localizare	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate	Descrierea proprietatii	Suprafata teren (mp)	intravilan / extravilan	Localizare/ acces fata de repere majore	Valoare de piata estimata		
									Opinie euro / mp	euro	lei
Teren imprejmuit partial cu gard din metal	402948	Murani, comuna Pischia	arabil	Comuna Pischia	terenul este in panta, avand vegetatie, imprejmuit cu gard de gradini din plasa zincata	1798,00 mp	intravilan	acces din drum secundar de pamant	7,0	12.600,00 €	62.366,22 lei

### 5.2. Concluzii si alte mențiuni

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

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

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

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



Evaluator Raica Madalin





## 6. ANEXE

## 6.1. Documente ale proprietatii



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 402948 Pischia

Nr. cerere	168224
Ziua	03
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare  
100146041484



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 443 Murani  
Nr. topografic: 102-103/3

Adresa: Loc. Murani, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402948	1.798	teren imprejmuit; imprejmuit partial cu gard din metal pe latura sud.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
168224 / 03/07/2023		
Act Administrativ nr. 39. din 31/05/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Pischia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA PISCHIA, CIF: 5481541, domeniu privat		

## C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 402948 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

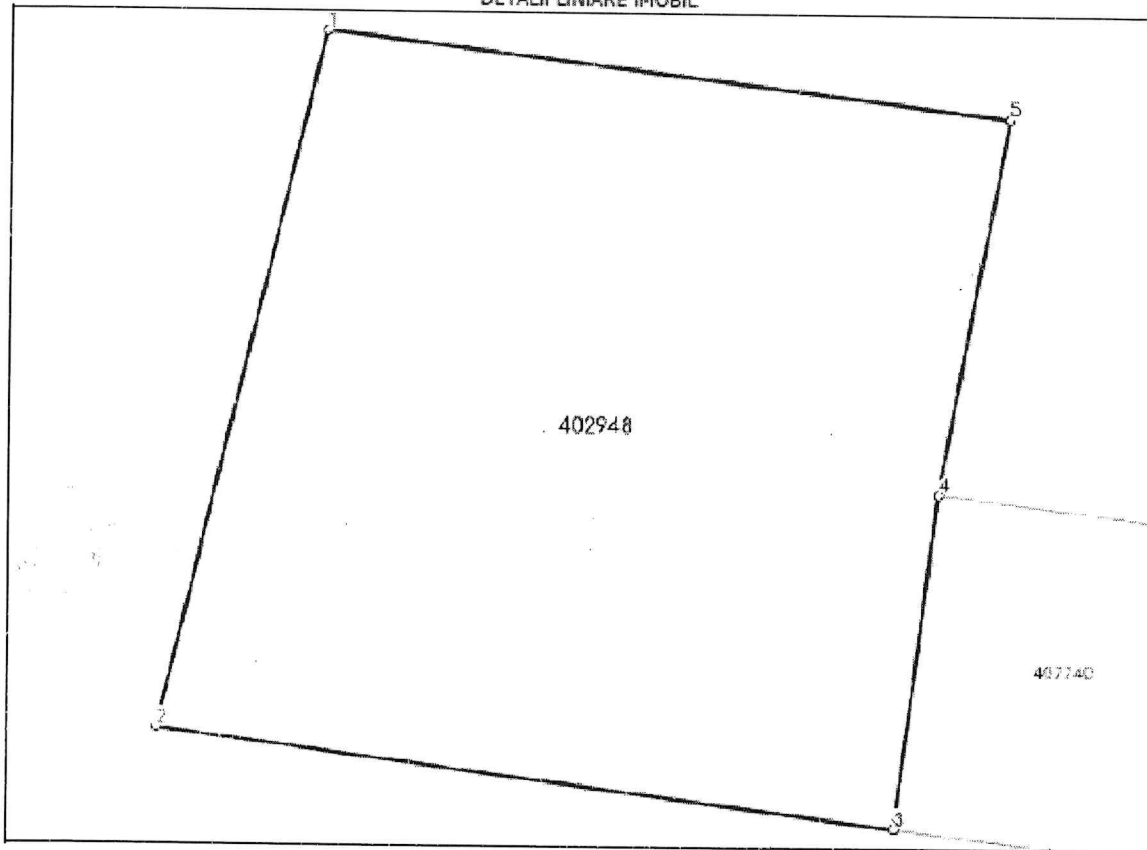
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402948	1.798	imprejmuit partial cu gard din metal pe latura sud

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.798	-	-	102-103/3	teren gol

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	42.379
2	3	44.431
3	4	19.851
4	5	22.608
5	1	41.175

\*\* 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.



Carte Funciară Nr. 402948 Comuna/Oraș/Municipiu: Pischia

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 281.

Data soluționării,

11-07-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

LILIANA-CAMELIA MICIULICĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





ROMÂNIA  
Județul Timiș  
Primăria Pischia  
PRIMAR  
Nr. 2058 din 12.07.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.59 din 20.07.2023

În scopul: informare

în comuna Pischia / localitatea Murani

Ca urmare a cererii adresată de PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA, prin domnul Primar SAS IOAN, CUI 5481541, cu sediul în Pischia nr.261, comuna Pischia, județul Timiș, telefon 0256234101, înregistrată la nr. 2058 /20.07.2023,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Pischia, sat Murani, identificat prin CF nr. 402948Pischia(Nr. CF vechi: 443Murani, Nr.topografic:102-103/3), A, s=1798mp, plan de încadrare și plan de situație,

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: arabil în intravilan, teren în suprafața de 1798mp.
2. Destinația conform PUG: Zona rezidențială
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Pischia, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul 2023, în conformitate cu Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș



### 3. REGIMUL TEHNIC:

Se vor respecta prevederile Regulamentul 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.

Utilizari permise conform PUG: Locuinte cu caracter rural și semirural cu regimul de înălțime P, P+1;

Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii ce nu deranjează zona de locuit, spații verzi amenajate, rețele tehnico edilitare, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje.

POT=30%.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :informare.

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

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

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

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

studiu geof (dacă este cazul)

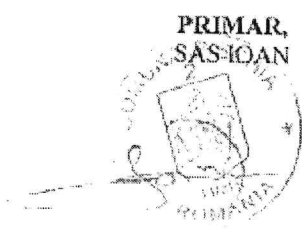
Plan de situație pe suport topografic cu indicarea vecinătăților, vizat O.C.P.I. Timiș (cf. O.U. 214/2008);  
Verificatori de proiect atestați conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (dacă este cazul),  
proiecte de instalații sanitare, electrice și termice (dacă este cazul);

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.

PT. SECRETAR GENERAL,  
GURAN NICOLAE LUCIANARHITECT,  
BENEA DOINA

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

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



## 6.2. Oferte comparabile:

CF 402948

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-salcuia-noua-herneacova/21h0477d6071748i249i14593fhhd916.html>

Caută anunturi Te pot interesa

Rămâni în: [Imobiliare](#) [De vânzare](#) [Terenuri de vânzare](#) [Terenuri intravilan](#)

### Vand teren intravilan in Salciua Noua/Herneacova

Timis, Timisoara 16 EUR

11/1



**Descriere**

Vand teren intravilan in Salciua Noua/Herneacova suprafata de 645 mp, aproape de lac, curent in apropierea terenului, ideal pentru casa de vacanta. Pret 16 Euro/mp. NEGOCIABIL.

[Mai multe detalii la nr: +40725566424](#)

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDqyAm3.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-1300mp-IDqyAm3.html?reason=extended_search_extended_distance)



**Vand teren de casa 1300mp**

**28 000 €**

PREZENTARE ONLINE

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Paragraf nou Extindeți - 100% în 30 secunde Subscrieți-vă - 100% în 30 secunde

**(P) Imprumut Rapid Online? ARI CARD!**

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan de 1300 mp pentru constructia casei. Terenul este plat, este aproape de lac, este utilitatile la poarta si este foarte aproape de Domeniile Muzes.

**ROMIMO**  
 Descrieți în detaliu anunțul dvs. și  
 vă vom ajuta să îl găsiți.

**074 514 6706**

**Trimite mesaj**

Mai multe oferte de acest tip aici

**LOCALIZARE**

**Murani**  
 Timis

**DISPUNIBILITATE COMPARABILITATE**

Anunț actualizat în timp real și disponibil în orice moment pentru  
 Ce înțelegem prin termenul de actualizare în timp real  
 Anunț actualizat

**ROMIMO**

**GI**

**ROMIMO**

**KIWI FINANCE™**  
 Fără comisioane și taxe

De la 0,01 lei pe zi de credit disponibil

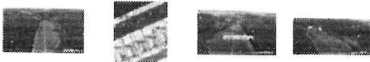




<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-herneavoca-salcuia-noua/3e710i90787e7fgie6837q872159g53f.html>



1/9



#### Descriere

De vanzare teren intravilan, SA Salcuiu Noua comuna Focsia, judetul Timga  
 Cuiant din centrul Focsaane 17 km  
 Terenul se afla la marginea satului. Are privelisti deosebite fiind inconjurat de paduri.  
 Proiect de PUC si plan de PFI si CUVI, S.A.P. 2E, I.E.M.  
 In zilele viitoare va face parte dintr-un complex rezidential care va contine spatii de agrement, teren sport, spatii comerciale si locuri de parcare pentru orice.  
 Descrierea teren: 19 mp, teren, sortat, uscat, atardat, faza postteror cadavre  
 De vanzare: teren 510 mp si 11 gheci 1574 mp  
 Se accepta credit ipotecar sau ipotecar, actele sunt pregatite pentru vanzare. Acceptam si plata in transe prin comisar notarial.  
 Destinatia teren: casa de vacanta, casa la sat, agricultura, investitie sau alta destinatie, zona avand un potential turistic deosebit fiind placat intr-o zona  
 ce dista langa domeniile turisticale si de curtile Reșca.  
 Elevation de la nivelul marii este de 200 m, coordonate terestre, al zona fiind unul deosebit. Intrasa si tratata a proiectului fiind inconjurat de paduri. O  
 zona deosebita cu o caldura a aerului mult peste cea din orasa.  
 Va suna la dispoziție pentru orice detalii suplimentare, va rugam citi cu atentie anunțul și luați în considerare toate aspectele prezentate aici nu  
 pierdeți timp, dacă sunteți interesat în descriere le vom adauga cu plăcere.  
 Preț 20 euro / mp. parcarea factica fara comision, fara detalii ascunse.  
 Va rog nu insistati cu schimburi sau alte combinatii ne usam timpul de pomana  
 Pentru mai multe detalii, in cazul in care lipsesc va rugam sa ne contactati pe orice cale disponibila: WhatsApp, mesaj, in aplicatie, mail, sau telefon.  
 Va multumim anticipat

0773858476

<https://www.facebook.com/marketplace/item/247332881035572/>



<https://www.storia.ro/ro/oferta/bencecul-de-jos-teren-intravilan-4-744-mp-la-strada-IDndC2.html>

Pischia, Timiș

4.744 mp

47.440 €

Salvati

Contact

IM Imobiliare Aneta Rașcu anunțuri



**Bencecul de Jos - teren intravilan - 4.744 mp - la strada**

Pischia, Timiș

47.440 €

30 €/mp

Prețurile sunt estimative

Rata estimată:  
1.396 RON / luna

Avans:  
35.224 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credit

Trimite mesajul

Salvează anunțul

Raportează

**Prezentare generală**

Suprafață	4.744 mp	Tip teren	Zona intermedie
Localitate	intravilan	Dimensiuni	30m x 157m
Valoarea la distanță	Teren intravilan	Tip vânzare	agenție

ENGIE

**rCharge cu energie verde**

Stația este dotată cu panouri fotovoltaice care produc energia electrică verde.



**Descriere**

IM Imobiliare oferă o oportunitate de investiție în Bencecul de Jos, teren intravilan cu suprafață de 4.744 mp, la strada Pischia, Timiș. Terenul este prevăzut cu utilități.

Bencecul de Jos este la 5 km de Pischia și la 17 km de Timișoara.

Possibilitate de investiție.

Preț: 47.440 € (inc. TVA negociabil).

Tei: 0795.943.135

Jean-Paul Imobiliare.

**6.1. Poze inspecție:**

CF 402948 Murani 1798mp







