

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

Primăria Comunei Pișchia, astăzi 10.09.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ: *Proiect de hotărâre din data de 09.09.2025 privind însușirea Documentației de atribuire și aprobarea încheierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr.3 înscris în C.F 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr.212, comuna Pișchia, județul Timiș, cu destinație de SAD „ Farmacie ”, domeniul public al Comunei Pișchia ”.*

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- Referatul de aprobare nr.3511/04.09.2025 al d-lui Obreja Andrei-Raul, primarul comunei Pișchia;
- Raportul de specialitate nr.3529/04.09.2025 al d-lui Guran Nicolae- Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și de achiziții publice;

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției;
- 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 23.10.2025, prin una din variantele de mai jos:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primaria_pișchia@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 ” *Proiect de hotărâre din data de 09.09.2025 privind însușirea Documentației de atribuire și aprobarea încheierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr.3 înscris în C.F 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr.212, comuna Pișchia, județul Timiș, cu destinație de SAD „ Farmacie ”, domeniul public al Comunei Pișchia ”.*

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi comunicate pe adresa de e-mail: primaria_pișchia@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_pișchia@yahoo.com,
persoana de contact: Șeulean Gabriela-Claudia

PRIMAR,
Obreja Andrei-Raul



Consilier juridic,
Guran Nicolae-Lucian

Consilier asistent,
Șeulean Gabriela-Claudia





Nr. 4267 din 09.09.2025

Avizat P. Secretar General
Guran Nicolae-Lucian

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind însușirea Documentației de atribuire și aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, domeniul public al Comunei Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3511/04.09.2025, al d-lui Primar, Obreja Andrei-Raul, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa cedării folosinței prin închiriere, organizată prin procedura licitației publice, asupra unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 Pișchia, situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia,

în temeiul prevederilor art. 332 – art. 346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. a), 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,

Propun spre adoptare prezentul

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă însușirea Documentației de atribuire, constând în Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini și Regulamentul procedurii, elaborate pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3, situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia;

Art. 2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare, întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, privind estimarea chiriei de piață în vederea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia, prin care s-a stabilit o chirie lunară de 28 euro exclusiv TVA, echivalentul în lei la data facturării.

Art. 3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea închirierii pentru o perioadă inițială de 5 ani, a imobilului constând în spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând

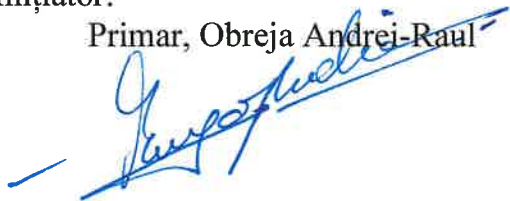
domeniului public al Comunei Pișchia. Prețul de pornire al licitației este de 355 lei exclusiv TVA / lună.

Scopul declarat al închirierii, care reprezintă o obligație imperativă a chiriașului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de către locator, este acela de a desfășura activitate de „farmacie”.

Art. 4. Se împuternicește dl. Obreja Andrei-Raul, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului contractul de concesiune.

Inițiator:

Primar, Obreja Andrei-Raul





REFERAT DE APROBARE

nr. 3511 din 04.09.2025

privind însușirea Documentației de atribuire și aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, domeniul public al Comunei Pișchia

Subsemnatul Obreja Andrei-Raul, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L., înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, privind estimarea chiriei de piață în vederea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia,

Ținând cont de faptul că demersul are drept finalitate asigurarea unui spațiu cu destinație de farmacie, care să deservească necesităților locuitorilor din satul Bencecu de Sus precum și din alte localități învecinate, conduce totodată la creșterea veniturilor la bugetul local, prin valorificarea economică a unui bun aflat în domeniul public al Comunei Pișchia, stimulând realizarea unor investiții private, care au un impact pozitiv asupra comunității prin angajarea de forță de muncă.

în temeiul prevederilor art. 332 – art. 346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. a), 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 emiterea unei hotărâri prin care:

Art. 1. Se aprobă însușirea Documentației de atribuire, constând în Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini și Regulamentul procedurii, elaborate pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3, situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia;

Art. 2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare, întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L., înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, privind estimarea chiriei de piață în vederea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia, prin care s-a stabilit o chirie lunară de 28 euro exclusiv TVA, echivalentul în lei la data facturării.

Art. 3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea închirierii pentru o perioadă inițială de 5 ani, a imobilului constând în spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia. Prețul de pornire al licitației este de 355 lei exclusiv TVA / lună.

Scopul declarat al închirierii, care reprezintă o obligație imperativă a chiriașului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de către locator, este acela de a desfășura activitate de „farmacie”.

Art. 4. Se împuternicește dl. Obreja Andrei-Raul, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului contractul de concesiune.

Întocmit, Primar, Obreja Andrei-Raul



RAPORT DE SPECIALITATE

nr. 3529 din 04.09.2025

privind însușirea Documentației de atribuire și aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, domeniul public al Comunei Pișchia

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

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 3511/04.09.2025, al d-lui Primar, Obreja Andrei-Raul, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa cedării folosinței prin închiriere, organizată prin procedura licitației publice, asupra unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia,

în temeiul prevederilor art. 332 – art. 346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

precizez ca sunt întrunite condițiile de legalitate pentru adoptarea unei hotărâri prin care:

Art. 1. Se aprobă însușirea Documentației de atribuire, constând în Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini și Regulamentul procedurii, elaborate pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3, situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia;

Art. 2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare, întocmit de către S.C. Ircons Eval S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, privind estimarea chiriei de piață în vederea închirierii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia, prin care s-a stabilit o chirie lunară de 28 euro exclusiv TVA, echivalentul în lei la data facturării.

Art. 3. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea închirierii pentru o perioadă inițială de 5 ani, a imobilului constând în spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, aparținând domeniului public al Comunei Pișchia. Prețul de pornire al licitației este de 355 lei exclusiv TVA / lună.

Scopul declarat al închirierii, care reprezintă o obligație imperativă a chiriașului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de către locator, este acela de a desfășura activitate de „farmacie”.

Art. 4. Se împuternicește dl. Obreja Andrei-Raul, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului contractul de concesiune.

Întocmit
Guran Nicolae Lucian



COMUNA PIȘCHIA



Anexă la Proiectul de hotărâre din data de 09.09.2025

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

Informații generale privind proprietarul:

Comuna PIȘCHIA

Loc. Pișchia, str. Principală, nr. 261, județul Timiș,

CIF: 5481541

Tel: 0256-234101, Fax: 0256234101

Email: primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro

Persoană de contact: Guran Nicolae-Lucian

Descrierea bunului supus închirierii:

- spațiu în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic. Bunul a făcut obiectul unei locațiuni cu destinație de farmacie umană; se dorește continuarea asigurării unui spațiu în care să fie desfășurată aceeași activitate.

Obiectivele închirierii sunt:

- a) asigurarea unui spațiu cu destinație de farmacie, care să deservească necesităților locuitorilor din satul Bencecu de Sus precum și din alte localități învecinate;
- b) creșterea veniturilor la bugetul local, prin valorificarea economică a unui bun aflat în domeniul public al Comunei Pișchia

2.1. Motive de ordin social

- **Acces la medicamente** – Locuitorii satului pot cumpăra medicamentele prescrise de medic, fără a fi nevoiți să meargă în localități mai mari.
- **Sănătate publică îmbunătățită** – Farmacia asigură acces rapid la tratamente pentru diverse boli, contribuind la prevenirea complicațiilor și la îmbunătățirea stării generale de sănătate a comunității.

- **Servicii de consiliere farmaceutică** – Farmacistul poate oferi sfaturi legate de administrarea corectă a medicamentelor, efecte secundare, interacțiuni, dar și recomandări pentru remedii minore (răceală, dureri minore etc.).
- **Educație pentru sănătate** – Farmacistul poate educa populația despre igiena personală, alimentație sănătoasă, prevenția bolilor și alte aspecte importante ale sănătății.
- **Reducerea costurilor și a timpului de deplasare** – Persoanele în vârstă sau cele cu mobilitate redusă pot obține medicamentele necesare mai ușor, fără efort suplimentar.
- **Sprijin psihosocial** – Farmacistul este adesea o persoană de încredere, care poate oferi sprijin moral și social, mai ales într-o comunitate mică.
- **Stimularea economiei locale** – O farmacie creează locuri de muncă (farmacist, asistent farmacie, personal administrativ) și poate atrage oameni din localitățile apropiate, stimulând comerțul și alte servicii locale.
- **Sprijin pentru urgențe minore** – Farmacia poate oferi produse de prim ajutor și sfaturi în caz de accidentări minore sau urgențe (de exemplu, tăieturi, înțepături etc.).

2.2. Motive de ordin financiar:

- **Venituri suplimentare pentru bugetul local** – Chiria obținută de la locatar devine o sursă constantă de venit pentru Primărie, contribuind la finanțarea altor servicii publice.
- **Valorificarea eficientă a patrimoniului public** – Spațiile neutilizate din proprietatea Primăriei sunt puse în valoare, generând venituri în loc să rămână neproductive.
- **Sprijin indirect pentru alte activități comerciale locale** – Farmacia poate atrage cumpărători din alte localități, care pot cheltui bani și în alte afaceri locale (magazin mixt, cafenea etc.), susținând indirect economia locală și impozitele colectate.
- **Reducerea costurilor cu sănătatea publică** – O farmacie locală poate preveni agravarea unor boli, astfel încât populația va avea nevoie mai rar de servicii medicale costisitoare (spitalizare), cu impact pe cheltuielile comunității.
- **Crearea locurilor de muncă** – Spațiul închiriat pentru farmacie generează locuri de muncă locale, ceea ce înseamnă salarii și contribuții la bugetul de stat și local.
- **Creșterea atractivității satului** – Existența unei farmacii poate atrage noi locuitori sau investitori (persoane care vor să deschidă alte afaceri), crescând astfel valoarea economică a localității.

3. Nivelul minim al chiriei: se stabilește conform Raportului de evaluare întocmit de IRCONS EVAL S.R.L., urmând a fi aprobat și însușit prin hotărâre a Consiliului Local Pișchia. Dacă valoare chiriei minime, stabilită prin raport de evaluare, va fi mai mică decât valoarea chiriei încasată din cedarea anterioară a spațiului în cauză, recomand stabilirea acestei din urmă valori ca preț de pornire la licitație.

Durata propusă a contractului de închiriere este de 5 ani, timp echitabil atât pentru a conferi o stabilitate activității economice a chiriașului, cât și pentru a putea menține actuale condițiile atribuirii.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii: licitația publică, cu oferta în plic închis.

întocmit, Guran Nicolae Lucian



COMUNA PIȘCHIA



Anexă la Proiectul de hotărâre din data de 09.09.2025

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

Informații generale privind proprietarul:

Comuna PIȘCHIA

Loc. Pișchia, str. Principală, nr. 261, județul Timiș,

CIF: 5481541

Tel: 0256-234101, Fax: 0256234101

Email: primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro

Persoană de contact: Guran Nicolae-Lucian

Descrierea bunului supus închirierii:

- spațiu în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic. Bunul a făcut obiectul unei locațiuni cu destinație de farmacie umană; se dorește continuarea asigurării unui spațiu în care să fie desfășurată aceeași activitate.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație, precum și condițiile de participare, în vederea închirierii spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic.

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

Art. 2: (1) Poate participa la procedura de licitație orice persoană juridică ce îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

pg. 1 CAIET DE SARCINI - închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

- a) a plătit garanția de participare reprezentând contravaloarea a minimului a două chirii (adică 710 lei) conform art. 334 alin. (5) din Codul administrativ;
- b) a depus oferta sau cererea de participare împreună cu documentele solicitate;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile bugetare de plată;
- d) nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

(2) Nu are dreptul să participe persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie, în ultimii 3 ani (conform art. 339 alin. 2 din OUG 57/2019). Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAPITOLUL II - DEPUNEREA OFERTEI

Art. 3: Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Oferta se redactează în limba română.

Oferta se depune la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Plicul interior trebuie să conțină următoarele documente:

- **Dovada plății garanției de participare la licitație** reprezentând contravaloarea a minimului a două chirii (adică 710 lei);
- **Copie certificat ONRC din care să rezulte capacitatea ofertantului de a desfășura activitate de farmacie;**
- **Certificate de atestare fiscală:**
 - * de la Direcția impozite și taxe a Primăriei de la sediul social al ofertantului;
 - * de la Direcția Generală a Finanțelor Publice în circumscripția careia ofertantul persoană juridică își are sediul;
- **Oferta de pret • minim 355 lei exclusiv TVA/lună**

CAPITOLUL III - GARANȚIA DE PARTICIPARE ȘI PREȚUL DE PORNIRE

Art. 4. Înscrierea la procedură este condiționată de plata unei garanții de participare în valoare de 710 lei.

Prețul minim de pornire este de 355 lei exclusiv TVA/lună.

Prețul minim de pornire a fost stabilit luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de Ircons Eval S.R.L. înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr. 1697 din 28.04.2025, dar și valori anterioare ale chiriei, bunul fiind închiriat în anii precedenți cu aceeași destinație de desfășurare a unei activități farmaceutice. Astfel, Consiliul Local Pișchia a aprobat prețul de pornire de 355 lei exclusiv TVA / lună pentru întregul spațiu supus închirierii.

DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 4.1. Contractul de închiriere se va încheia pentru o durată de 5 ani, c posibilitatea prelungirii.

CAPITOLUL IV - LICITAȚIA

Art. 5. Documentația de atribuire va fi publicată pe site-ul Primăriei Pișchia (www.comunapischia.ro) iar la cerere va putea fi ridicată și în format fizic (cost 50 lei).

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

Clarificările pot fi solicitate scris/e-mail. Autoritatea trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în maximum 5 zile lucrătoare și cu cel puțin 5 zile înainte de termenul-limită de depunere a ofertelor (art. 335 Cod administrativ).

Procedura de licitație se poate desfășura doar dacă sunt depuse cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează, urmand a fi reluată la o data ulterioară.

Autoritatea 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.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

Comisia de evaluare stabilește clasamentul ținând seama de prețul ofertat. Oferta câștigătoare este oferta care conține cel mai mare preț al chiriei lunare ofertat.

În cazul în care există valori de preț egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare.

CAPITOLUL V - SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

Art. 6. Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept sau într-un interes legitim printr-un act al autorității poate depune contestație în termen de 5 zile calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunoștință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal. Ziua luării la cunoștință este asimilată implicit zilei în care persoana trebuia sau ar fi putut să ia cunoștință despre actul apreciat ca vătămător.

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

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

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

întocmit, Guran Nicolae Lucian





COMUNA PIȘCHIA



Anexă la Proiectul de hotărâre din data de 09.09.2025

APROBAT PRIMAR,

Obreja Andrei-Raul

REGULAMENTUL PROCEDURII

pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 29 mp din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”

Informații generale privind proprietarul:

Comuna PIȘCHIA

Loc. Pișchia, str. Principală, nr. 261, județul Timiș,

CIF: 5481541

Tel: 0256-234101, Fax: 0256234101

Email: primaria_pischia@yahoo.com; primar@comunapischia.ro

Persoană de contact: Guran Nicolae-Lucian

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație în vederea închirierii spațiului în suprafață de 29 mp. din apartamentul nr. 3 înscris în CF 403567-C1-U3 situat în localitatea Bencecu de Sus, nr. 212, comuna Pișchia, jud. Timiș, cu destinație de SAD „Farmacie”, negrevat de sarcini și nevalorificat din punct de vedere economic. Bunul a făcut obiectul unei locațiuni cu destinație de farmacie umană; se dorește continuarea asigurării unui spațiu în care să fie desfășurată aceeași activitate.

CAPITOLUL II - PROCEDURA DE LICITAȚIE

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina sa de internet, conform art. 335 alin. (1) din Codul administrativ.

Nu sunt cerințe speciale privind obligativitatea vizitării bunului supus închirierii; însă, la cererea persoanelor interesate, autoritatea contractantă poate stabili data și ora la care poate fi vizitat amplasamentul. În lipsa unei solicitări exprese din partea persoanelor

interesate, ofertantii nu vor putea invoca motive care au legatura cu situatia real existenta a bunului supus închirierii.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări în formă scrisă. Autoritatea contractantă are obligația să răspundă clar, complet și fără ambiguități în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării și cu cel puțin 5 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Solicitările de clarificări se transmit la registratura Primăriei Pișchia sau la adresa de e-mail: luci.guran@gmail.com, sau primaria_pischia@yahoo.com.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși 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. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifica documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează, conform art. 336 alin. (18) din OUG 57/2019.

În cadrul unei a doua proceduri, este suficientă o singură ofertă valabilă pentru desfășurarea licitației.

Reguli privind anunțul de licitație:

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Pișchia.

Conținut minim al anunțului de licitație:

- informații despre autoritatea contractantă;
- descrierea bunului supus licitației;
- modalitatea de obținere a documentației;
- termene de depunere a ofertelor;
- data și locul desfășurării licitației;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor.

Anunțul se publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de termenul-limită pentru depunerea ofertelor.

Instrucțiuni privind elaborarea și prezentarea ofertelor:

Ofertantul are obligația să elaboreze oferta în limba română, respectând cerințele din documentația de atribuire și prezentul Regulament.

Oferta are caracter obligatoriu pe durata valabilității (90 zile).

Riscurile privind transmiterea ofertei (inclusiv forța majoră) cad în sarcina ofertantului.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Pișchia în două plicuri sigilate conform art. 336 alin. (3) Cod administrativ: detalii suplimentare în cuprinsul Caietului de sarcini.

Ofertele primite după termenul-limită se returnează nedeschise.

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 până cel târziu la data și ora limita stabilite în anunțul publicitar.

CAPITOLUL III - COMISIA DE EVALUARE ȘI LICITAȚIE

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, desemnați prin Dispoziția Primarului Comunei Pișchia.

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

Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți ai aparatului de specialitate al Primarului, optional și din reprezentanți ai Consiliului Local, sau alte persoane cu atribuții numite în acest scop.

Fiecare membru are un vot, deciziile se iau cu majoritate simplă.

Comisia funcționează doar în prezența tuturor membrilor sau a supleanților desemnați. Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei trebuie să respecte dispozițiile art. 338 și 317 din Codul administrativ privind conflictul de interese, astfel: pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale, persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație. De asemenea, nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, sau persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- c) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor și dacă le-a fost afectată imparțialitatea.

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 sedințele 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:

- verificarea documentelor din plicuri;
- întocmirea proceselor-verbale de deschidere;
- evaluarea ofertelor;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia întocmește procesul-verbal și raportul de atribuire.

Analizarea ofertelor se face pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic; într-o prima etapă, la care pot participa și ofertantii, 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.

Ulterior, într-o a doua etapă are loc întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezenta ofertanților, ulterior epuizării primei etape;

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.

CAPITOLUL IV - DESEMNAREA CÂȘTIGĂTORULUI

Procedura este valabilă dacă sunt depuse minimum două oferte valabile. În caz contrar, procedura se anulează urmând a fi programată o nouă licitație. Contractul de închiriere se încheie după expirarea termenului de contestare și după desemnarea ofertei câștigătoare prin hotărâre sau proces-verbal de adjudecare.

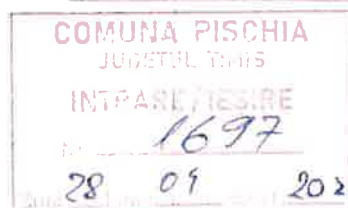
Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura dacă sunt constatate abateri grave care afectează procedura de atribuire, potrivit art. 342 din Codul administrativ.

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

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

întocmit, Guran Nicolae Lucian

SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399



RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

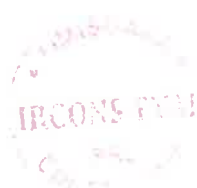
a proprietății imobiliare

Farmacie

Adresa: Bencecu de Sus, nr.212, Ap.3,
CF 403567-C1-U3, Com. Pișchia, jud. Timiș

Proprietar: COMUNA PIȘCHIA, domeniul public
Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI PIȘCHIA

Aprilie 2025



[Handwritten signature]

REZUMAT

Obiectul evaluării: Farmacie
Adresa: Bencecu de Sus, nr.212, Ap.3, CF 403567-C1-U3,
Com. Pișchia, jud. Timiș
Proprietar: COMUNA PIȘCHIA, domeniul public
Descriere: Proprietatea evaluată este formată dintr-o farmacie, cu aria
utilă de 27,10 mp. Spațiul evaluat face parte din imobilul
înscris în CF 403567-C1-U3 .
Scopul evaluării Determinarea chiriei de piață
Data evaluării: 09.04.2025

Valoarea estimată este:

140 ron/lună, echivalentul a 5,18 ron/mp/lună

sau

28 euro/lună, echivalentul a 1,04 euro/mp/lună

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2025;
- cursul de schimb ron/euro considerat este de 4,9775 lei, valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL

Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana – Livia Lupșa



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

CUPRINS

REZUMAT	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII	5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale.....	5
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării.....	5
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății	6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate	6
1.5. Inspekția proprietății.....	6
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.....	7
1.7. Modalități și termene de plată	7
1.8. Metodologia de evaluare folosită	7
1.9. Responsabilitățile față de terți	7
1.10. Clauze de nepublicare.....	7
1.11. Surse de informații.....	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Identificarea proprietății	8
2.2. Descrierea juridică	8
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare	8
2.4. Descrierea amplasamentului	8
2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor	9
2.6. Analiza pieței imobiliare specifice	9
2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale.....	9
2.6.2. Analiza cererii	9
2.6.3. Analiza ofertei competitive.....	9



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII.....	10
3.1 Cea mai bună utilizare	10
3.2 Abordarea prin comparații.....	10
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.....	12
ANEXE	13
1. Certificare.....	13
2. Extras de carte funciară	13



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

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

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

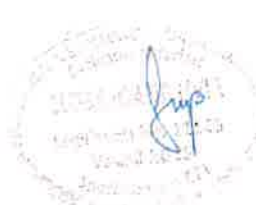
Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- 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 cunoștință. Proprietatea nu a putut fi inspectată în interior, estimarea valorii a fost făcută pe baza informațiilor primite de la reprezentantul clientului.
- 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.
- Se presupune că 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 de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Bencecu de Sus, jud. Timiș, nr. 212, CF 403567-C1-U3. Proprietatea evaluată este formată dintr-un spațiu cu destinația de farmacie, cu aria totală de 27,10 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Pișchia, în calitate de client și destinatar, în scopul aflării chiriei de piață a imobilului în vederea închirierii.



Lucrarea se realizează în baza notei de comandă primite de la client.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

La dispoziția evaluatorului a fost pus extrasul de Carte Funciară 403567-C1-U3 (apartament din care face parte spațiul evaluat/farmacia) și releveul spațiului cu destinația de farmacie. Acesta are suprafața utilă de 27,1 mp și un balcon de 1,9 mp. Spațiul pentru care se estimează chiria de piață se află într-un imobil cu regim de înălțime P+1^E, la etaj.

Proprietarul spațiului evaluat este COMUNA PIȘCHIA, domeniul public, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1”.

În partea privitoare la sarcini nu există mențiuni.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentanții proprietarului, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții, evaluatorul a estimat chiria de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

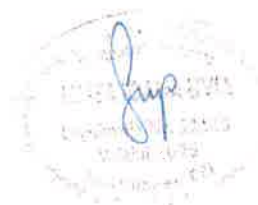
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării și tipul proprietăților.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „chirii de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (aflarea chiriei de piață).

1.5. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății a fost realizată în data de 09.04.2025, de către Ioana-Livia Lupșa și Ursu Romeo Petru, în prezența reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri și s-a fotografiat proprietatea.



1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 09.04.2025. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este chiria de piață pentru proprietățile nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori s-a folosit:

- Abordarea pe bază de comparații- aceasta reprezintă procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost închiriate recent sau oferite pentru închiriere

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, 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 această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (aprilie 2025) 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 exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

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



1.11. Surse de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății, extras de carte funciară, istoricul amplasamentului etc. au fost furnizate de către reprezentanții proprietarului-COMUNA PIȘCHIA
- Indicii de actualizare a valorii construcțiilor elaborați de Corpul Experților Tehnici din România și aprobați de M.L.P.A.T.
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat în localitatea Pișchia, jud. Timiș, nr. 212, și este formată dintr-o farmacie aria totală de 29, 00 mp.

2.2. Descrierea juridică

La dispoziția evaluatorului a fost pus extrasul de Carte Funciară nr. 403567-C1, spațiu cu suprafața utilă de 27,1 mp și un balcon de 1,9 mp. Spațiul pentru care se estimează chiria de piață se află într-un imobil cu regim de înălțime P+1^E, la etaj.

Proprietarul spațiului evaluat este COMUNA PISCHIA, domeniul public, „intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1”.

În partea referitoare la sarcini a extrasului de carte funciară nu există mențiuni.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în localitatea Bencecu de Sus, comuna Pișchia.

2.4. Descrierea amplasamentului

Terenul pe care este amplasată construcția este plan și lipsit de obstacole sau denivelări care ar putea afecta funcționalitatea acestuia.

Spațiul pentru care se estimează chiria de piață se află într-un imobil cu regim de înălțime P+1^E, la etaj.

Conform releului, spațiul evaluat este compus dintr-un hol (1 mp), grup sanitar (3.6 mp), încăpere 1 (2 mp), încăpere 2 (17,5 mp) și un balcon de 1,9 mp. Spațiu dispune de curent electric și apă de la rețeaua localității, încălzire pe climă.



2.5. Descrierea construcțiilor și a amenajărilor

Construcția în care se află farmacia evaluată are regim de înălțime parter și 1 etaj, fundații de beton, structură de cărămidă, tâmplărie exterioară pvc cu geam termopan, tâmplărie interioară de lemn. Acoperișul sarpantă din lemn și învelitoarea din țiglă ceramică.

2.6. Analiza pieței imobiliare specifice

2.6.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.6.2. Analiza cererii

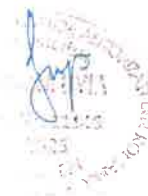
Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietăți imobiliare de tipul proprietății analizate este în stagnare, acest tip de proprietate fiind puțin tranzacționată în prezent.

2.6.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietăți imobiliare de acest gen este mare.



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății (cabinet medical), de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea curentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Abordarea prin comparații

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea chiriei de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzactiilor comparabila construcție efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafața terenului și configurația acestuia;
- gradul de ocupare cu constructii
- utilitatile existente.



Grila de comparații este următoarea:

Element de comparație	Subiect	Comparabila 1 Nițchidorf, jud Timis	Comparabila 2 Nițchidorf, jud Timis	Comparabila 3 Giera, jud Timis
Pret vanzare (EURO / mp)		1,01	1,14	1,04
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Conditii de vanzare	fară	tranzacție	tranzacție	tranzacție
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Localizare	Bencecu de Sus. jud. Timiș	Nițchidorf	Nițchidorf	Giera
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Dimensiuni (mp)	27.10	17.40	17.61	27.36
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Utilitati		similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		1,01	1,14	1,04
Corectie totala neta		0,0	0,0	0,0
Corectie totala neta (%)		0%	0%	0%
Corectie totala bruta		0,0	0,0	0,0
Corectie totala bruta (%)		0%	0%	0%



CAPITOLUL 4 - REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin comparația vânzărilor (estimată pe baza unor informații de piață) pentru proprietatea evaluată.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama de cantitatea și calitatea, precizia și adecvarea informațiilor, este :

140 ron/lună, echivalentul a 5,18 ron/mp/lună

sau

28 euro/lună, echivalentul a 1,04 euro/mp/lună

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2025;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9775 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SC IRCONS EVAL SRL



Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana - Livia Lupșa



ANCPPI

CARTE FUNCİARĂ NR. 403567-C1-U3
COPIE

Carte Funciară Nr. 403567-C1-U3 Pischia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Timis, UAT Pischia, Loc. Bencecu de Sus, Nr. 212, Ap. 3

Părți comune: terenul construit și neconstruit, fundațiile, fațadele și învelitoarea, casa scării, camerele tehnice, gardurile împrejmuitoare, bransamente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	403567-C1-U3	-	96	25	358	PA 3 COMPUS DIN 7 INCAPERI, O BAIE, UN HOL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22035 / 17/02/2012		
Act Administrativ nr. HCL nr.48, din 30/06/2011 emis de Consiliul Local Comuna Pischia;		
B1	Se înființează cartea funciara 403567-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 403567-C1-U3/Pischia, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 403567-C1) inscrisa in cartea funciara 1043 BENECUL DE SUS (identificator electronic 403567-C1);	A1
Act nr. HCL 18/30.03.2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PISCHIA - DOMENIU PUBLIC , in adm.Cons Local OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403567-C1/Pischia, inscrisa prin incheierea nr. 12598 din 12-APR-05;	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Timis, UAT Pischia, Loc. Bencecu de Sus, Nr. 212, Ap. 3**Părți comune:** terenul construit si neconstruit, fundatiile, fatadele si invelitoarea, casa scarii, camerele tehnice, gardurile imprejmuitoare, bransamente

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	403567-C1-U3	-	96	25	358	PA 3 COMPUS DIN 7 INCAPERI, O BAIE, UN HOL



**RELEVEU AL SPATIULUI COMERCIAL „FARMACIE”,
ÎNSCRIS ÎN CF 403567-C1-U3 PIȘCHIA, LOC. BENCECUL
DE SUS, JUD. TIMIȘ.**

BENEFICIAR :
Comuna Pișchia

Ing. Răutu Andrei Mihai
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-TM-F nr. 0284/2022
Tel: 0 7 4 1 / 1 6 2 8 0 9
E-mail: rautu_am@yahoo.com

Ianuarie 2025



ANEXA Nr. 18

scara 1:100

Architectural floor plan of a house with the following dimensions and features:

- Room 1 (Entrance):** Located at the bottom left, with a width of 1.15 and a depth of 3.45.
- Room 2 (Bathroom):** Located at the top left, with a width of 1.79 and a depth of 2.03.
- Room 3 (Bedroom):** Located at the top right, with a width of 1.15 and a depth of 3.73.
- Room 4 (Living Room):** The central large room, with a width of 4.70 and a depth of 3.73.
- Room 5 (Kitchen):** Located at the bottom right, with a width of 0.86 and a depth of 2.23.
- Access:** A dashed line indicates the entrance to the house, labeled "Acces".
- Ap. 3:** A label indicating the house is part of a row of three apartments.

Nr. inc	Denumire incapere	Suprafata (mp)
<u>SAD (FARMACIE)</u>		
1	Hol	4 0
2	Grup sanitar	3.6
3	Incapere	2 0
4	Incapere	17.5
<u>S utila SAD(FARMACIE)</u>		<u>27.1</u>
5	Balcon	1.9
<u>S totala SAD(FARMACIE)</u>		<u>29.0</u>
Executant,		Data
(semnatura si stampila) Ing. Radu Andrei Mihai		28.01.2025
Scrie: RO-TM-F. Nr. 0284		
		

NOTA: - spatiu inchiriat face parte din
imobilul inregistrat in CF 403567-C1-U3
Pischia

IMISOARA

RECONS EVAL

SRL

3232491

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** Loc. Bencecu de Sus, Nr. 212, Ap. 3, Jud. Timis.
2. **Tipul lucrării:** Relevu al imobilului închiriat pentru spațiul comercial "FARMACIE", în loc. Bencecul de Sus, Nr. 212, jud. Timiș.
3. **Scurtă prezentare a situației din teren:** Imobilul este situat în intravilanul localității Bencecul de Sus, în zona de centrală localității. În urma indicațiilor proprietarului am constatat faptul că spațiul face parte din imobilul înscris în CF 403567-C1-U3 Pișchia, și este compus din: hol, grup sanitar, 2 încăperi și balcon.
4. **Operațiuni topo-cadastrale efectuate:**
Masuratorile au fost executate folosindu-se aparatul de masurat cu laser DISTO LEICA. La birou au fost prelucrate datele și au fost întocmite releveele imobilului înainte de apartamentare și al apartamentelor rezultate.

Data întocmirii: 28.01.2024





TIMIȘOARA
IRCONS EVAL
SRL
CUI. 32206097

ASOCIATA FARMACIA A CIVILIA
Evaluare
LUPSAID SRL
Legitimare
Valabil
Scrieți

Sign

