



**PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA**

Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzării prin negociere directă a cotei de 1000/11422, reprezentând suprafața de 1.014 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , înscris în C.F. 320717 nr.cad. 320717 în suprafața de 11.589 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia proprietarii construcțiilor existente pe teren

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

- cererea nr.13639/07.09.2022 a proprietarilor Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia
- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar Mag Mihai care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- raportul de evaluare nr.109/2022 a valorii terenului

AVÂND ÎN VEDERE:

- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.364 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin negociere directă a cotei de 1000/11422, reprezentând suprafața de 1.014 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , înscris în C.F. 320717 nr.cad. 320717 în suprafața de 11.589 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia proprietarii construcțiilor existente pe teren

Art.2. Prețul de pornire a negocierii este de 10 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului evaluare nr. 109/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însoțit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre după adoptare se încredințează primarul comunei Vladimirescu și Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu

Prezentul proiect se comunică după adoptare cu :

- Instituția Prefectului- Județul Arad
- primarul comunei Vladimirescu
- Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu
- proprietarii Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
OVIDIU TANASĂ**



**PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA**

Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro



Nr.14034 din 12.09. 2022

RAPORT

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 1000/11422, reprezentand suprafata de 1.014 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , inscris in C.F. 320717 nr.cad. 320717 in suprafata de 11.589 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre Sandor Ioan Claudiu si sotia Sandor Simona Florina si Cercel Cristian Ilie si sotia Cercel Felicia proprietarii constructiilor existente pe teren

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere cererea nr. 13639/07.09.2022 a proprietarilor Sandor Ioan Claudiu si sotia Sandor Simona Florina si Cercel Cristian Ilie si sotia Cercel Felicia și raportat la prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b si art.364 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, propun spre analiza și aprobarea Consiliului local al comunei Vladimirescu un proiect de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 1000/11422, reprezentand suprafata de 1.014 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , inscris in C.F. 320717 nr.cad. 320717 in suprafata de 11.589 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre Sandor Ioan Claudiu si sotia Sandor Simona Florina si Cercel Cristian Ilie si sotia Cercel Felicia proprietarii constructiilor existente pe teren. Prețul de pornire a negocierii este de 10 Euro/mp la care se adauga T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.109/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

În urma masuratorilor efectuate prin Programul Național de Cadastru și Carte Funciară finalizate în data de 02.06.2021 s-a infiintat noile C.F.uri si astfel C.F.-ul 320717 a fost adusa si inclusa o suprafata de teren in plus fata de cea existenta anterior care suprafata era proprietatea comunei Vladimirescu si avand in vedere ca suprafata este parte din imobilul proprietarilor privati propun aprobarea vanzarii acesteia prin negociere directa catre Sandor Ioan Claudiu si sotia Sandor Simona Florina si Cercel Cristian Ilie si sotia Cercel Felicia proprietarii constructiilor existente pe teren.

Avand in vedere cele prezentate mai sus propun aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata.





**COMUNA VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA**

Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro



NR. 14035 DIN 12.09.2022

REFERAT

Subsemnatul Tanasă Ovidiu secretarul comunei Vladimirescu, prin prezentul referat vă rog să analizați și să supuneți votului consiliului local Vladimirescu sub forma unui proiect de hotărâre aprobarea vânzării prin negociere directă a cotei de 1000/11422, reprezentând suprafața de 1.014 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , înscris în C.F. 320717 nr.cad. 320717 în suprafața de 11.589 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia proprietarii construcțiilor existente pe teren.

Având în vedere cererea nr. 13639/07.09.2022 a proprietarilor Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia și raportat la prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.364 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ susțin promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe prin negociere directă a cotei de 1000/11422, reprezentând suprafața de 1.014 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. Caprioarei nr.9 , înscris în C.F. 320717 nr.cad. 320717 în suprafața de 11.589 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către Sandor Ioan Claudiu și soția Sandor Simona Florina și Cercel Cristian Ilie și soția Cercel Felicia proprietarii construcțiilor existente pe teren. Prețul de pornire a negocierii directe este de 10 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului evaluare nr.109/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

**SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae**

Ornelu T.
07.09.2022
M. I. I.

Catre Primaria Vladimirescu, Consiliul Local al Primariei
Vladimirescu,



Subsemnatii Sandor Ioan-Claudiu, Sandor Simona-Florina, Cercel Cristian-Ilie, si Cercel Felicia, proprietari ai terenului intravilan din Str. Caprioarei nr.9 in suprafata de 10422 metri patrati din cei 11589 metri patrati inscris in CF.320717 Vladimirescu, dorim sa cumparam suprafata de 1167 metri patrati aflat in proprietatea comunei Vladimirescu.

Sandor Ioan Claudiu

Sandor Simona Florina

Cercel Cristian Ilie

Cercel Felicia

Four handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed on the left: Sandor Ioan Claudiu, Sandor Simona Florina, Cercel Cristian Ilie, and Cercel Felicia.

Va multumim !

Vladimirescu

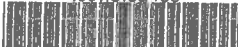
07.09.2022

0722 356 213

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 320717 Vladimirescu

Nr. cerere	95375
Ziua	12
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 100118152483	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	320717	11.589	imobil inscris in CF sporadic 303279; Imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	320717-C1	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:874 mp; S. construita desfasurata:874 mp; RESTAURANT P - sala de evenimente. Constructie extinsa in anul 2016 cu 614 mp
A1.2	320717-C2	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; ANEXA P.
A1.3	320717-C3	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; ANEXA P.
A1.4	320717-C4	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:288 mp; S. construita desfasurata:288 mp; ANEXA P.
A1.5	320717-C5	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.6	320717-C6	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.7	320717-C7	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.8	320717-C8	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:480 mp; S. construita desfasurata:480 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.9	320717-C9	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.10	320717-C10	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.
A1.11	320717-C11	Loc. Vladimirescu, Str Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; S. construita desfasurata:132 mp; Anexa - P, constructie edificata in anul 2022.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82709 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infilteaza cartea funciara a imobilului 320717 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2222.	A1
Act Administrativ nr. 80, din 28/06/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F. 6006, in rangul inch. nr.14481/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1000/11422 1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:99999999999999, proprietate privata OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7222)	A1
Act Notarial nr. 589, din 23/03/2011 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5211/10522	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) SANDOR IOAN- CLAUDIU , si sotia 2) SANDOR SIMONA FLORINA	
Act Notarial nr. 1736, din 04/10/2016 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5211/11422 1) CERCEL CRISTIAN-ILIE , si sotia 2) CERCEL FELICIA	A1
Act Notarial nr. 1687, din 02/09/2010 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SANDOR SIMONA-FLORINA , casatorita cu 2) SANDOR IOAN CLAUDIU , , bun comun	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 1736, din 04/10/2016 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CERCEL CRISTIAN-ILIE , si sotia 2) CERCEL FELICIA	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
90468 / 01/08/2022		
Act Administrativ nr. 11234, din 25/07/2022 emis de Primaria Comunei Vladimirescu;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 alin. 1 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata si republicata, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SANDOR IOAN CLAUDIU 2) SANDOR SIMONA-FLORINA 3) CERCEL CRISTIAN-ILIE 4) CERCEL FELICIA	A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

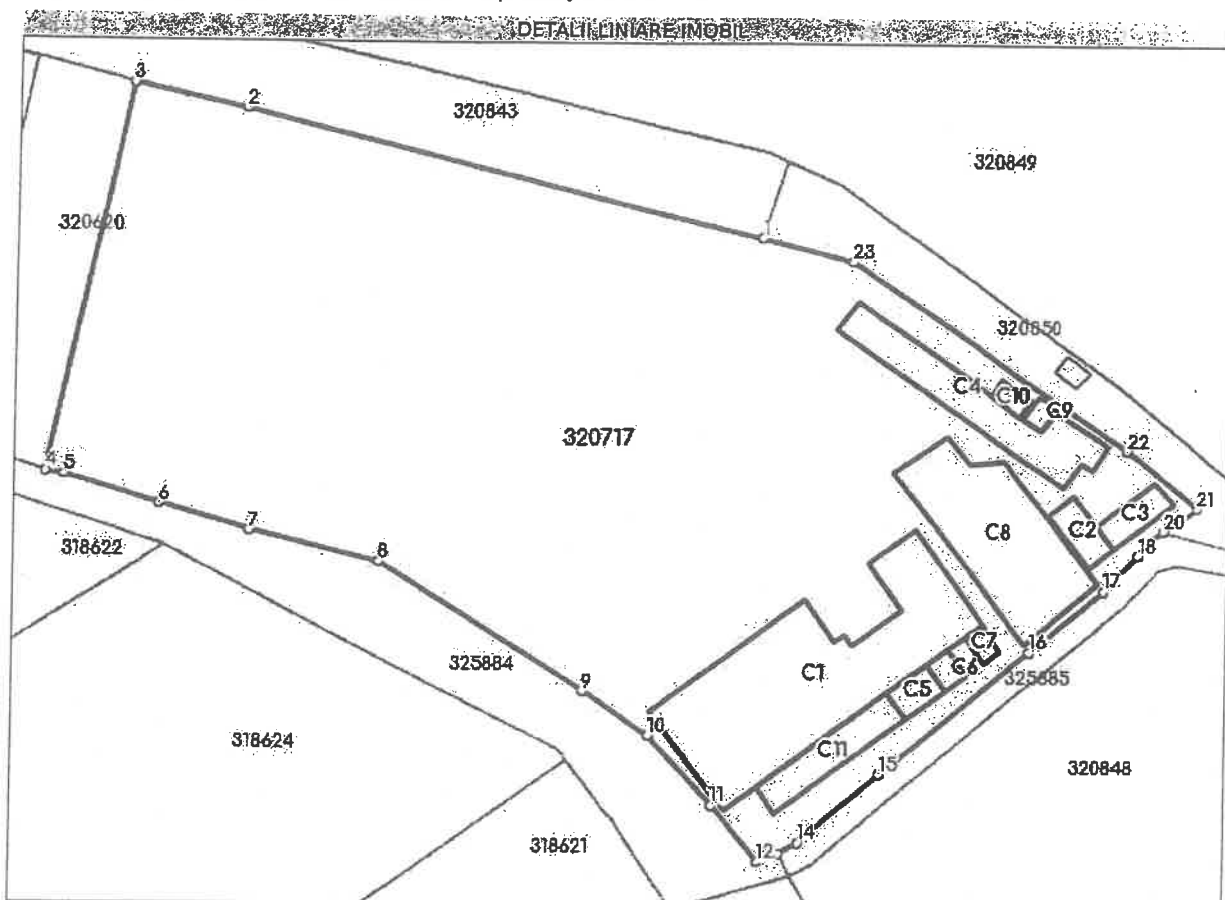
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
95375 / 12/08/2022		
Act Notarial nr. 1280, din 12/08/2022 emis de Bortes ADINA-ELENA;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 10 ani, incepand cu data de 12.08.2022, cota actuala 3940/11422 1) BELA FORESTA WEST SRL , CIF:27490869	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320717	11.589	Imobil inscris in CF sporadic 303279; Imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.589	148	-	-	Imobil împrejmuit parțial cu gard din plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320717-C1	construcții administrative și social culturale	874	Cu acte	S. construită la sol: 874 mp; S. construită desfășurată: 874 mp; RESTAURANT P - sala de evenimente. Construcție extinsă în anul 2016 cu 614 mp
A1.2	320717-C2	construcții anexa	53	Cu acte	S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfășurată: 53 mp; ANEXA P.
A1.3	320717-C3	construcții anexa	53	Cu acte	S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfășurată: 53 mp; ANEXA P.
A1.4	320717-C4	construcții anexa	288	Cu acte	S. construită la sol: 288 mp; S. construită desfășurată: 288 mp; ANEXA P.
A1.5	320717-C5	construcții anexa	40	Cu acte	S. construită la sol: 40 mp; S. construită desfășurată: 40 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.6	320717-C6	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.7	320717-C7	construcții anexa	17	Cu acte	S. construită la sol: 17 mp; S. construită desfășurată: 17 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	320717-C8	construcții anexa	480	Cu acte	S. construită la sol:480 mp; S. construită desfășurată:480 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.9	320717-C9	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfășurată:15 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.10	320717-C10	construcții anexa	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; S. construită desfășurată:18 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.11	320717-C11	construcții anexa	132	Cu acte	S. construită la sol:132 mp; S. construită desfășurată:132 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	223.629,718 521.629,316	2	223.548,766 521.649,534	83.439
3	223.531,185 521.653,448	4	223.518,204 521.591,347	63.443
5	223.521,073 521.590,884	6	223.536,086 521.586,199	15.727
7	223.550,08 521.581,965	8	223.570,227 521.577,078	20.731
9	223.602,563 521.556,419	10	223.612,788 521.549,362	12.424
11	223.622,76 521.538,275	12	223.630,136 521.529,302	11.616
13	223.633,436 521.530,614	14	223.636,41 521.532,347	3.442
15	223.649,3 521.543,141	16	223.673,085 521.562,979	30.972
17	223.684,588 521.572,786	18	223.689,732 521.578,483	7.676
19	223.690,661 521.580,469	20	223.693,713 521.582,511	3.672
21	223.699,129 521.586,134	22	223.687,738 521.595,467	14.726
23	223.644,123 521.625,719	1	223.629,718 521.629,316	14.847

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	223.548,766 521.649,534	3	223.531,185 521.653,448	18.011
4	223.518,204 521.591,347	5	223.521,073 521.590,884	2.906
6	223.536,086 521.586,199	7	223.550,08 521.581,965	14.62
8	223.570,227 521.577,078	9	223.602,563 521.556,419	38.372
10	223.612,788 521.549,362	11	223.622,76 521.538,275	14.912
12	223.630,136 521.529,302	13	223.633,436 521.530,614	3.551
14	223.636,41 521.532,347	15	223.649,3 521.543,141	16.813
16	223.673,085 521.562,979	17	223.684,588 521.572,786	15.116
18	223.689,732 521.578,483	19	223.690,661 521.580,469	2.193
20	223.693,713 521.582,511	21	223.699,129 521.586,134	6.516
22	223.687,738 521.595,467	23	223.644,123 521.625,719	53.08

** 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 552 RON, -Chitanța externă nr.525778/12-08-2022 în suma de 552, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
22-08-2022

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

RAPORT DE EVALUARE NR. 109/2022

Teren intravilan curti constructii
CF 320717 VLADIMIRESCU,
situat în
Vladimirescu, str. Caprioarei, nr. 9

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - 1.3. Scopul evaluarii
 - 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
 - 1.5. Tipul valorii
 - 1.6. Data evaluarii
 - 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
 - 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
 - 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
 - 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
 - 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
 - 1.12. Descrierea raportului
2. PREZENTAREA DATELOR
 - 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 - 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
 - 2.3. Date despre zona, lcalitate, vecinatati si amplasare
 - 2.4. Informatii despre amplasament
 - 2.5. Date privind impozitele si taxele
 - 2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE
4. EVALUAREA
 - 4.1. Abordarea prin piata
 - 4.2. Abordarea prin cost
 - 4.3. Abordarea prin venit
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
6. ANEXE
 - 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
 - 6.2. Date detaliate despre proprietati
 - 6.3. Plan de amplsament si delimitare
 - 6.4. Fotografii ale proprietatii
 - 6.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
 - 6.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
 - 6.7. Date despre vanzari si cotate
 - 6.8. Alte informatii considerate adecvate

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluata:	Teren intravilan curti constructii situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in zona de agrement, str. Caprioarei, nr. 9, inscris in CF 320717 VLADIMIRESCU la CAD. 320717 - teren imprejmuit partial cu gard din plasa, in suprafata de 11.589 mp; se vinde cota de 1000/11422 din teren, parte din incinta Bela Foresta
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – asupra cotei de 1000/11422 din teren Persoane fizice: <ul style="list-style-type: none">• Sandor Ioan Claudiu si sotia Sandor simona Florina – asupra cotei de 5211/10522 din teren• Cercel Cristian – Ilie si sotia Cercel Claudia – asupra cotei de 5211/11422 din teren
Situatia juridica a terenurilor:	Conform extrasului de carte funciara, terenul nu este ipotecat, are sarcina drept de SUPERFICIE pentru cota de 3940/11422 in favoarea BELA FORESTA WEST SRL, incepand de la 12.08.2022, pe o perioada de 10 ani
Clienții lucrării:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluării:	12.09.2022
Data inspectiei proprietatii:	09.09.2022
Moneda evaluării:	4,9047 LEI/EUR
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a terenului, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna septembrie 2022
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata
Valoarea recomandata	Valoarea de piata a terenului a fost estimata la 10 EUR/mp la cursul de 4,9047 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 12.09.2022, chivalent a 49 LEI/mp
Executantul evaluării:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

**EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA**



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- FLORICA LUCA, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională nr. 39500/2021, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2022; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR în specializările: Evaluarea proprietăților imobiliare și Evaluări bunuri mobile economie, Autorizația Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment

ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU
UTILIZATOR DESEMENAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan curti constructii in suprafata de 11.589 mp, situat la periferia localitatii Vladimirescu, in zona de agrement, str. Caprioarei, nr. 9; se vinde cota de 1000/11422 din teren, parte din incinta Bela Foresta.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat la periferia localitatii Vladimirescu, cu acces din drum pietruit, in zona de agrement, str. Caprioarei, nr. 9. Terenul este notat in CF 320717 VLADIMIRESCU CAD 320717 – teren imprejmuit partial cu gard din plasa, in suprafata de 11.589 mp.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimata este valoarea de piata. Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022, ANEVAR aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 104 – TIPURI ALE VALORII, paragraf 30.1:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 08.09.2022 – 13.09.2022.
Data estimarii valorii este 12.09.2022.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilului.

Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei Dl. Tanasa Ovidiu.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

Inspectia activului a fost efectuata in prezenta reprezentantului proprietarului, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, costul efectiv al activelor identice sau similare, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activului la data evaluarii) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activului la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor, Certificat de Urbanism nr. 325/16.08.2022, emis de Primaria Comunei Vladimirescu
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;

- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale și informații preluate de la agenții imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum și din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Titlurile de proprietate se presupun valabile și tranzactionabile, dacă nu se specifică altfel. Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
 - Proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii.
 - Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia.
 - Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
 - Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
 - Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
 - Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
 - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare în vigoare.
 - Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
 - Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
 - Existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii, deci terenul nu se consideră contaminat. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește să stabilească dacă terenul este contaminat sau nu.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.

➤ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.

➤ Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

➤ În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații avute la dispoziție.

➤ Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau alte amendamente, dacă există, care împovărează proprietatea.

➤ Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 320717 VLADIMIRESCU, prezentat în Anexe, Certificat de Urbanism nr. 325/16.08.2022,

➤ Previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe elementele cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere, în continuare, consultanța sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDLE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate în prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru garantarea rambursarii unui credit. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022, atat ca forma cat si continut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Terenul supus evaluarii este amplasat la periferia localitatii Vladimirescu, cu acces din drum pietruit, in zona de agrement, str. Caprioarei, nr. 9. Terenul este notat in CF 320717 VLADIMIRESCU CAD 320717 – teren imprejmuit partial cu gard din plasa, in suprafata de 11.589 mp.


Conform Certificat de Urbanism nr. 325/16.08.2022:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 320717 Vladimirescu

Nr. cerere	95375
Ziua	12
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 10018152483	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad

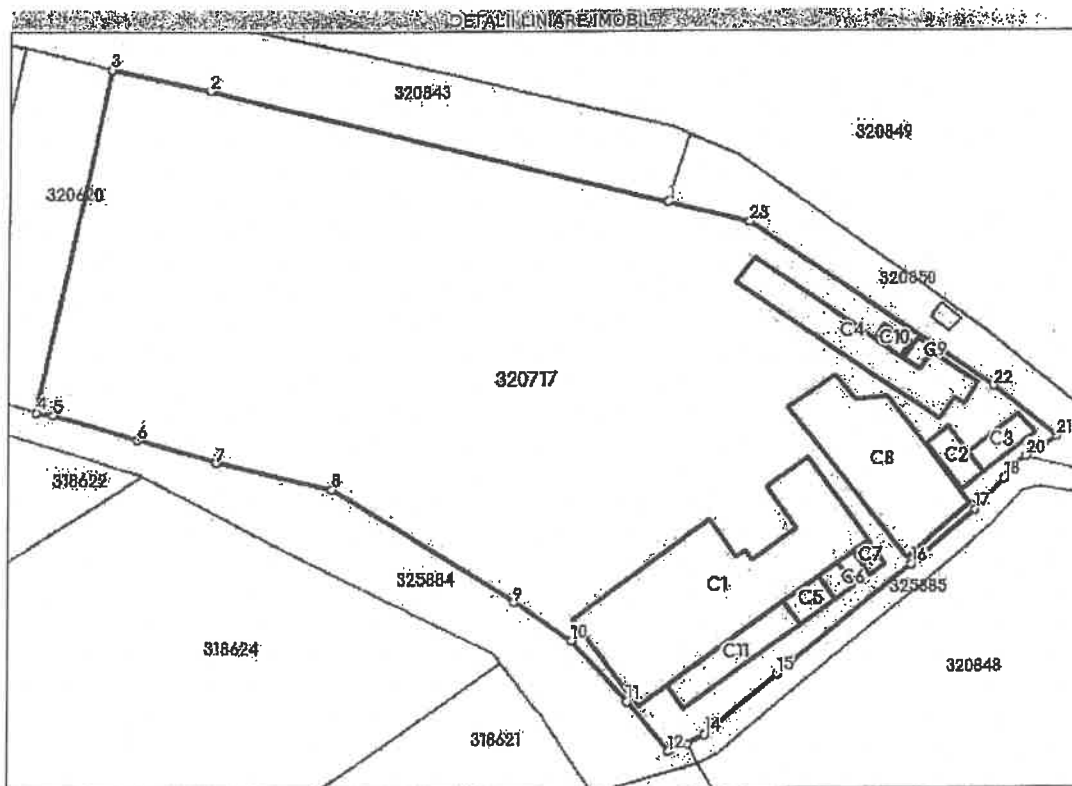
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	320717		11.589	Imobil înscris în CF sporadic 303279; imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

Carte Funciară Nr. 320717 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320717	11.589	Imobil înscris în CF sporadic 303279; Imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

* Suprafața este determinată în plan: de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
I	curt constructii	DA	11.589	148	-	-	Imobil împrejmuit parțial cu gard din plasa

2.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 320717 VLADIMIRESCU:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320717 Vladimirescu

Nr. cerere	95375
Ziua	12
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 10018152483	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
82709 / 02/06/2021	
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 320717 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2222. A1
Act Administrativ nr. 80, din 28/06/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F. 6006, in rangul Inch. nr.14481/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1000/11422 A1 1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:99999999999999, proprietate privata OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7222)
Act Notarial nr. 589, din 23/03/2011 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5211/10522 A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) SANDOR IOAN- CLAUDIU , si sotia 2) SANDOR SIMONA FLORINA	
Act Notarial nr. 1736, din 04/10/2016 emis de Batea Cosmin Razvan;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5211/11422 A1 1) CERCEL CRISTIAN-ILIE , si sotia 2) CERCEL FELICIA
Act Notarial nr. 1687, din 02/09/2010 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;	

2.3 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.4 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Vladimirescu (maghiară *Glogovác ori Óthalom*) (germană *Glogowatz*) este o comună suburbană a municipiului Arad, situată la 8 km est de acesta pe drumul E 68, Crișana, România.

În localitate se poate ajunge ușor, atât cu mașină, cât și cu tramvai.

Populația comunei număra la ultimul recensământ 10649 locuitori din care 92,8% erau români, 3,1% maghiari, 1,2% rromi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni și 0,2% alte naționalități și populație nedeclarată.

Economia comunei este puternic influențată de evoluția economică a municipiului Arad. Datorită apropierii comunei de municipiul Arad în ultimii ani s-a înregistrat o creștere importantă a sectoarelor economice terțiar și secundar. Industria chimică, industria alimentară, industria ușoară și transporturile dețin ponderi importante în spectrul economic al comunei.

Investiții mari s-au înregistrat în domeniul construcțiilor și mai ales al construcțiilor de locuințe.

La iesirea din comuna Vladimirescu, în stanga soselei naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

Comuna Vladimirescu are o linie de tramvai directă cu Municipiul Arad.

Descrierea zonei

Proprietatea este situată în intravilanul localității Horia, în zona centrală.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se află la o distanță de aproximativ 7 km, accesul putând fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luată în considerare ca centru de ocupare a forței de muncă și zona Bulevardului Revoluției aflat la o distanță de aproximativ 2 km, precum și zonele Micalaca Est și Zona Industrială Sud Zadareni care este în dezvoltare.
- **Accesul din stradă** se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat.
- **Utilități:** zona beneficiază de toate utilitățile din localitate: rețea de energie electrică, apă, gaz, telefonie, rețea de cablu

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și oferte sau cotații curente

Proprietatea este situată la periferia localității Vladimirescu, cu acces pe drum pietruit din str. Caprioarei, asfaltată.

Terenul are utilități : energie electrică.

Terenul are o formă neregulată, este teren plan.

3 ANALIZA PIETEI

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *pieța proprietăților teren intravilan curți construcții în zona de agrement.*

Analiza cererii

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților industriale. Cererea de terenuri libere pentru a construi spații de producție (până la 10.000 mp teren și 1.000 mp suprafețe construite) amplasate în imediată vecinătate a municipiului a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe

metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare, în perioada 2006 – 2008. După luna octombrie 2008, piața imobiliară a devenit puțin activă, tranzacțiile fiind limitate.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Echilibrul pieței

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se întrevide o modificare a activității pieței imobiliare în următoarele 6 luni.

4 EVALUAREA

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvată fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

Reprezintă o alternativă de folosire a unui activ imobiliar aleasă din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"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."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

4.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Valorile de piata ale terenului se prezinta astfel:

V piata teren CF 320717 VLADIMIRESCU = 115.890 EUR

Terenul de vanzare va avea valoarea de :

V teren cota 1000/11422 = 10.146 EUR

Calcululele se regasesc in ANEXE – 6.7

4.2 Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Date fiind numarul insuficient de oferte expuse pe piata, abordarea nu s-a aplicat.

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru terenurile in discutie tine seama de valoarea de piata determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

V piata teren CF 320717 VLADIMIRESCU = 115.890 EUR

V piata unitara = 10 EUR/mp

6 ANEXE

6.1 Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 320717 Vladimirescu

Nr. cerere	95375
Ziua	12
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 10018152483	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	320717	11.589	Imobil înscris în CF sporadic 303279; Imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	320717-C1	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:874 mp; S. construita desfasurata:874 mp; RESTAURANT P - sala de evenimente. Construcție extinsa în anul 2016 cu 614 mp
A1.2	320717-C2	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; ANEXA P.
A1.3	320717-C3	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; ANEXA P.
A1.4	320717-C4	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:288 mp; S. construita desfasurata:288 mp; ANEXA P.
A1.5	320717-C5	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.6	320717-C6	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.7	320717-C7	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.8	320717-C8	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:480 mp; S. construita desfasurata:480 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.9	320717-C9	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.10	320717-C10	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.
A1.11	320717-C11	Loc. Vladimirescu, Str. Caprioarei, Nr. 9, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; S. construita desfasurata:132 mp; Anexa - P, construcție edificata în anul 2022.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
82709 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 320717 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al Imobilelor sub numărul 2222.	A1
Act Administrativ nr. 80, din 28/06/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F. 6006, în rangul înch. nr.14481/2004, dobândit prin Lege, cota actuală 1000/11422 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:999999999999, proprietate privată OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7222)	A1
Act Notarial nr. 589, din 23/03/2011 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 5211/10522	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay-ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 320717 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) SANDOR IOAN- CLAUDIU, si sotia 2) SANDOR SIMONA FLORINA		
Act Notarial nr. 1736, din 04/10/2016 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 5211/11422 1) CERCEL CRISTIAN-ILIE, si sotia 2) CERCEL FELICIA	A1
Act Notarial nr. 1687, din 02/09/2010 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SANDOR SIMONA-FLORINA, cesatorita cu 2) SANDOR IOAN CLAUDIU, , bun comun	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 1736, din 04/10/2016 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CERCEL CRISTIAN-ILIE, si sotia 2) CERCEL FELICIA	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
90468 / 01/08/2022		
Act Administrativ nr. 11234, din 25/07/2022 emis de Primaria Comunei Vladimirescu;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 alin. 1 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata si republicata, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SANDOR IOAN CLAUDIU 2) SANDOR SIMONA-FLORINA 3) CERCEL CRISTIAN-ILIE 4) CERCEL FELICIA	A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI

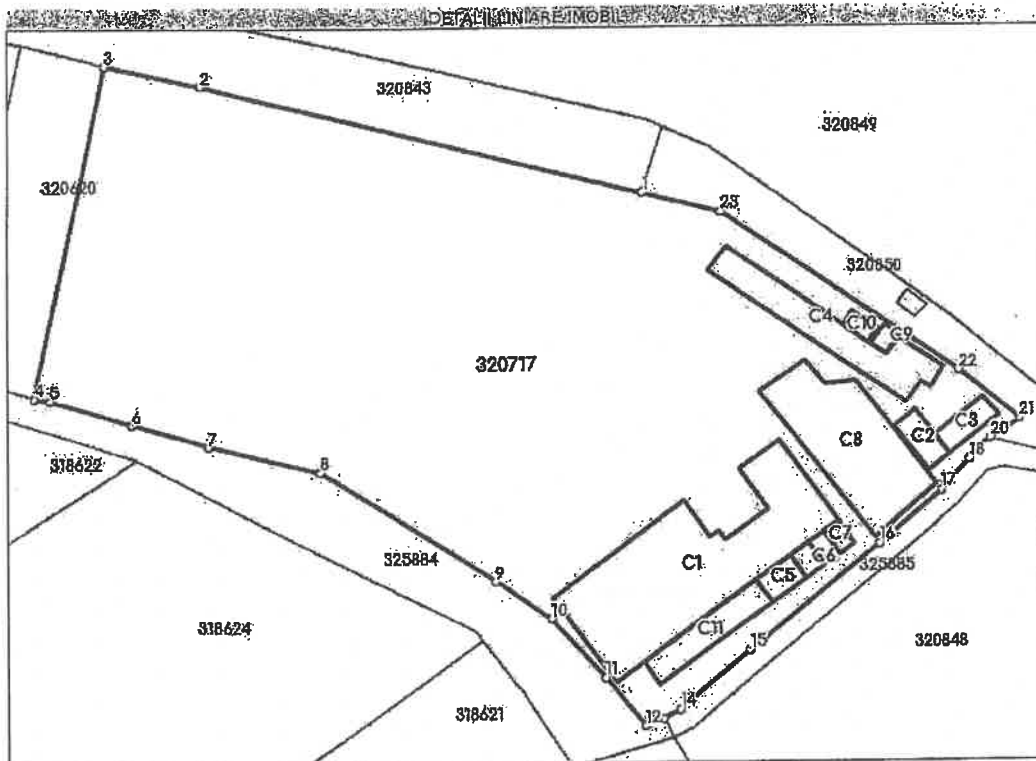
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
95375 / 12/08/2022		
Act Notarial nr. 1280, din 12/08/2022 emis de Bortes ADINA-ELENA;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe c perioada de 10 ani, incepand cu data de 12.08.2022, cota actuala 3940/11422 1) BELA FORESTA WEST SRL, CIF:27490869	A1

Carte Funciară Nr. 320717 Comuna/Oraș/Municipiul: Vladimirescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320717	11.589	Imobil înscris în CF sporadic 303279; Imobilul provine din CF 306468 UAT Vladimirescu;

* Suprafața este determinată în planu: de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.589	148	-	-	Imobil împrejmuit parțial cu gard din plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320717-C1	construcții administrative și social culturale	874	Cu acte	S. construită la sol:874 mp; S. construită desfășurată:874 mp; RESTAURANT P - sala de evenimente. Construcție extinsă în anul 2016 cu 614 mp
A1.2	320717-C2	construcții anexa	53	Cu acte	S. construită la sol:53 mp; S. construită desfășurată:53 mp; ANEXA P.
A1.3	320717-C3	construcții anexa	53	Cu acte	S. construită la sol:53 mp; S. construită desfășurată:53 mp; ANEXA P.
A1.4	320717-C4	construcții anexa	288	Cu acte	S. construită la sol:288 mp; S. construită desfășurată:288 mp; ANEXA P.
A1.5	320717-C5	construcții anexa	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; S. construită desfășurată:40 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.6	320717-C6	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; S. construită desfășurată:21 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.7	320717-C7	construcții anexa	17	Cu acte	S. construită la sol:17 mp; S. construită desfășurată:17 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 320717 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	320717-C8	construcții anexa	480	Cu acte	S. construită la sol:480 mp; S. construită desfasurata:480 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.9	320717-C9	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfasurata:15 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.10	320717-C10	construcții anexa	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; S. construită desfasurata:18 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.
A1.11	320717-C11	construcții anexa	132	Cu acte	S. construită la sol:132 mp; S. construită desfasurata:132 mp; Anexa - P, construcție edificată în anul 2022.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	223.629,718 521.629,316	2	223.548,766 521.649,534	83.439	2	223.548,766 521.649,534	3	223.531,185 521.653,448	18.011
3	223.531,185 521.653,448	4	223.518,204 521.591,347	63.443	4	223.518,204 521.591,347	5	223.521,073 521.590,884	2.906
5	223.521,073 521.590,884	6	223.536,086 521.586,199	15.727	6	223.536,086 521.586,199	7	223.550,08 521.581,965	14.62
7	223.550,08 521.581,965	8	223.570,227 521.577,078	20.731	8	223.570,227 521.577,078	9	223.602,563 521.556,419	38.372
9	223.602,563 521.556,419	10	223.612,788 521.549,362	12.424	10	223.612,788 521.549,362	11	223.622,76 521.538,275	14.912
11	223.622,76 521.538,275	12	223.630,136 521.529,302	11.616	12	223.630,136 521.529,302	13	223.633,436 521.530,614	3.551
13	223.633,436 521.530,614	14	223.636,41 521.532,347	3.442	14	223.636,41 521.532,347	15	223.649,3 521.543,141	16.813
15	223.649,3 521.543,141	16	223.673,085 521.562,979	30.972	16	223.673,085 521.562,979	17	223.684,588 521.572,786	15.116
17	223.684,588 521.572,786	18	223.689,732 521.578,483	7.676	18	223.689,732 521.578,483	19	223.690,661 521.580,469	2.193
19	223.690,661 521.580,469	20	223.693,713 521.582,511	3.672	20	223.693,713 521.582,511	21	223.699,129 521.586,134	6.516
21	223.699,129 521.586,134	22	223.687,738 521.595,467	14.726	22	223.687,738 521.595,467	23	223.644,123 521.625,719	53.08
23	223.644,123 521.625,719	1	223.629,718 521.629,316	14.847					

** 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.

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 552 RON, -Căntanta externă nr.525778/12-08-2022 în suma de 552, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

22-08-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

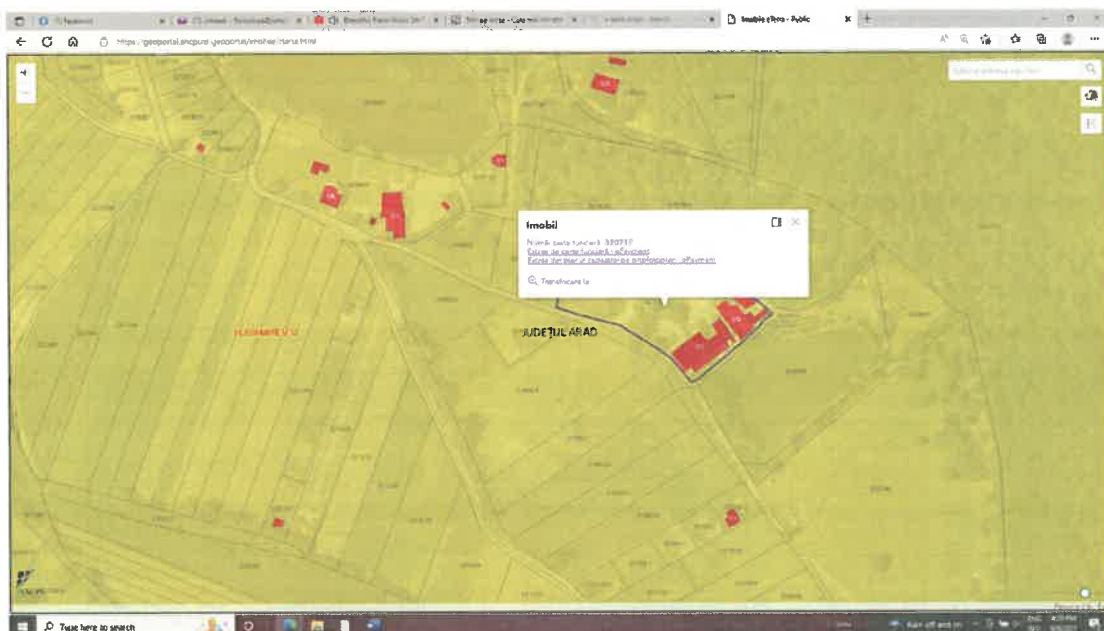
Referent,

(parafa și semnătura)

6.2 Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

6.3 Plan de amplasament si delimitare

IDENTIFICARE OCPI



6.4 Fotografii ale proprietatii



6.5 Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti





6.6 Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

Nu este cazul, abordarea prin venituri nu s-a aplicat

6.7 Date despre vanzari si cotatii

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare/ oferte, se cunosc. Din ofertele prezente pe piata, am selectat trei comparabile apropiate de terenul de evaluat, carora le-am aplicat ajustarile necesare, pentru a putea estima valoarea de piata a terenului de evaluat.

Calculul valorii de piata a terenului:

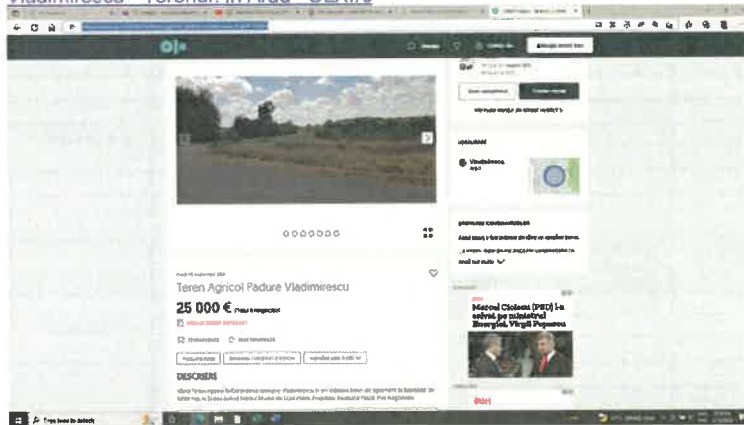
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.real-investment.ro	C - ID: www.olx.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	11589	470	2100	5000	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		13	20	5	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1	-2	-1	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
RESTRICTII LEGALE (relementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	5	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Vladimirescu / zona periferica, in padure	Vladimirescu / zona periferica, in padure	Vladimirescu / str. Padurii comercial	Vladimirescu / zona de agrement Padure	
Comperativ cu subiectul		similar	mai bun	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	-2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	16	5	
Suprafata (mp)	11589	470	2100	5000	
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1	-2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	15	5	
Acces forma relief	direct, plan, front stradal la strada pietruita, forma neregulata	direct, plan, front stradal la strada asfaltata 12 ml	front stradal 20 ml strada pietruita	front stradal 13 ml la strada asfaltata	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	-10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	-0.45	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	15	4	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	15	4	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		-5%	-20%	-5%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		(0.53)	(2.92)	(0.20)	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	12	4	
Echipare teren / utilitati	utilitati pe teren	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati in zona	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		10%	9%	52%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		1	1	2	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	13	6	
caracteristici economice	curti constructii	intravilan	intravilan	intravilan arabil	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	34%	din analiza pietei, PUZ pentru intravilan constructiile ese 1-3 Eur/mp
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	2	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	13	8	
Utilizare	comercial, turistic	industrial	comercial	arabil	
Cuquantum ajustare (%)		-9%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	13	8	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	13	8	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		4	7	5	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		28%	37%	93%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	10				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	115.890				
Cota de 1000/11422	10.146				

6.8 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

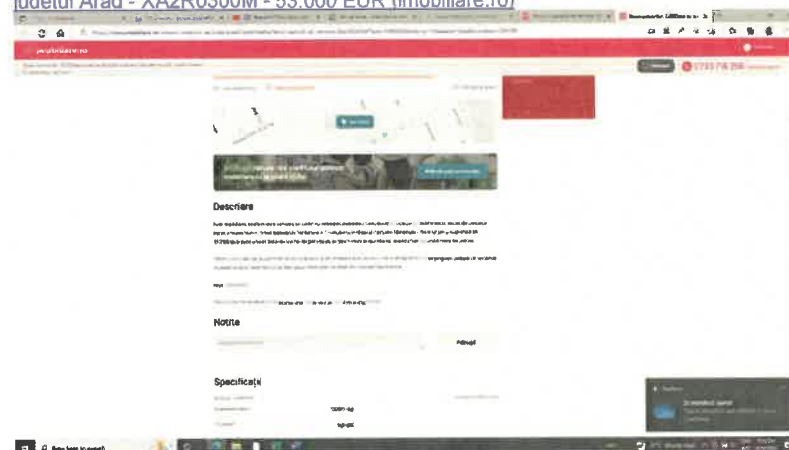
Vladimirescu - Terenuri in Arad - OLX.ro



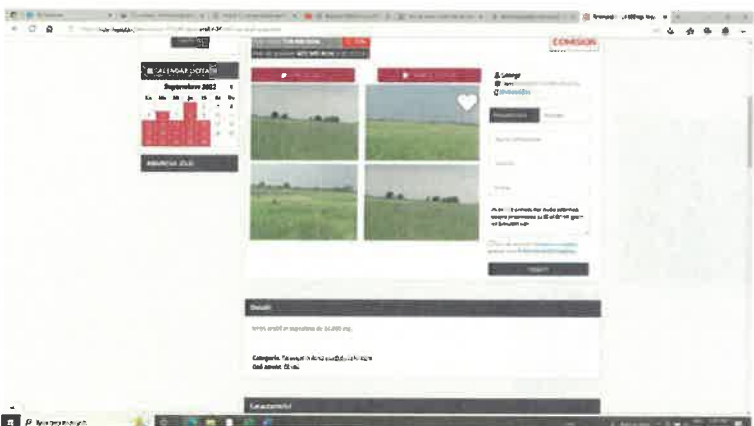
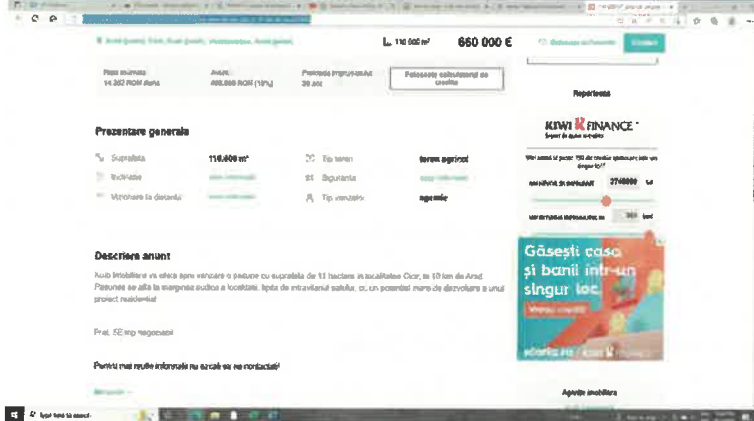
Vladimirescu - Terenuri in Arad - OLX.ro



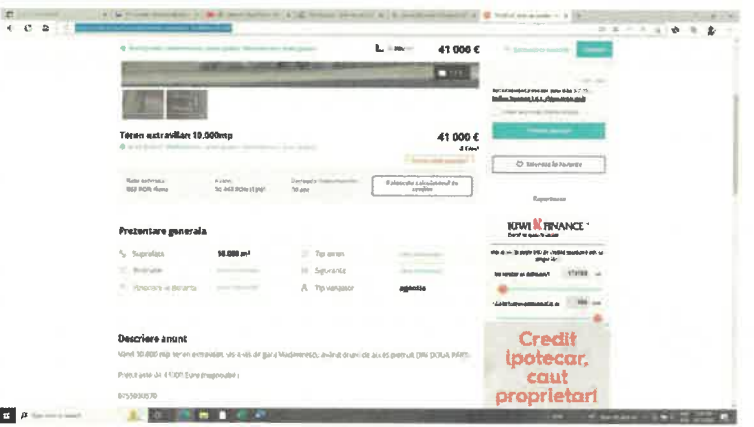
Teren extravilan 13200mp cu iesire directa la mures (tip peninsula) Vladimirescu - teren agricol de vanzare in Vladimirescu, judetul Arad - XA2R0300M - 53.000 EUR (imobiliare.ro)



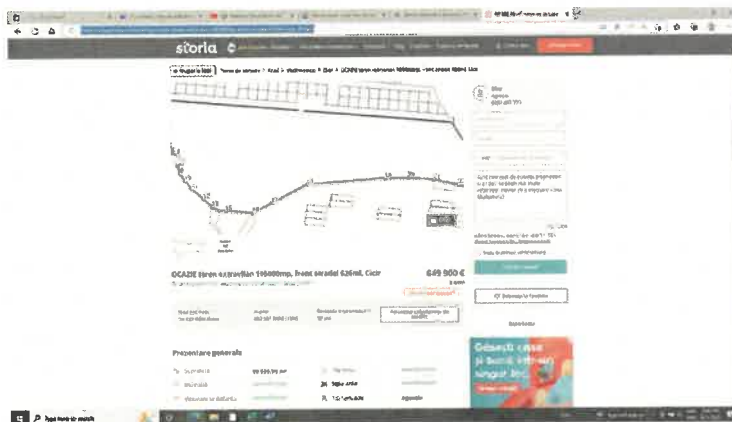
Teren arabil - 24 600 mp, Arad - executare silita in data de 30-09-2022 (executari.com)



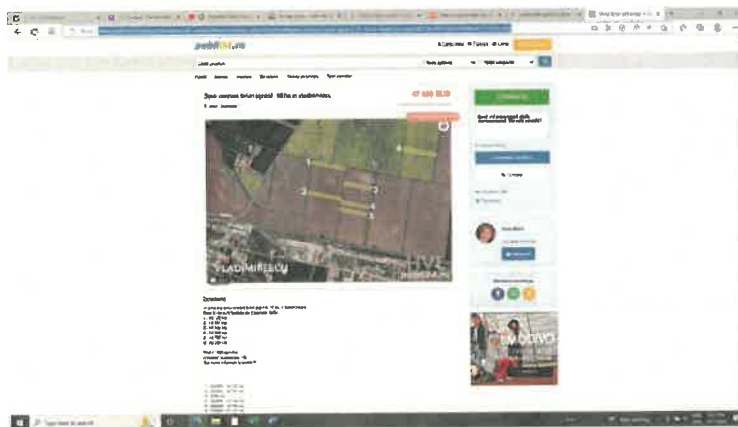
10 000 m², teren de vanzare - Arad (judet), Vladimirescu - 6457975 • www.storia.ro



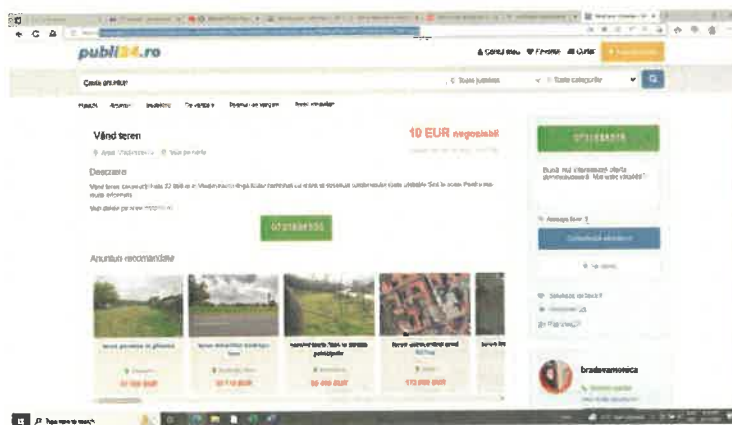
99 999,99 m², teren de vanzare - Arad (judet), Cikir - 6080793 • www.storia.ro



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/spre-vanzare-teren-agricol-10-ha-in-vladimirescu/d180734ie92h7fd3e5669ihe4117101e.html



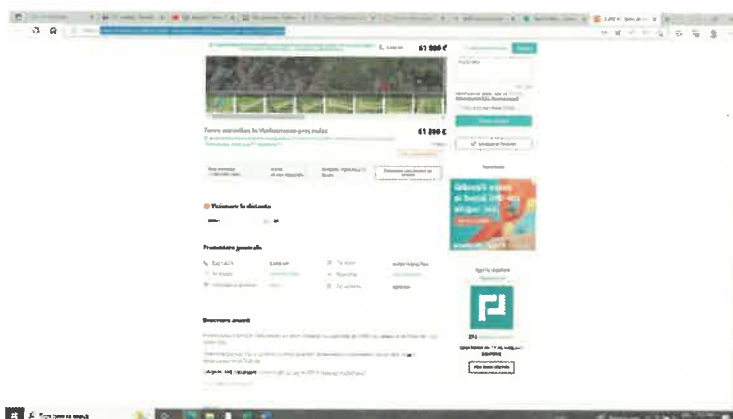
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/7950hg00q57e797326hh9e3id2e1h881.html



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-agricol-3-ha-vladimirescu-arad/299349q0d0237836d3dq89f2ieq0e8f7.html



www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-n-vladimirescu-pre-redus-IDiSnH.html



www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-4-160mp-vladimirescu-licitatie-publica-IDoJcq.html

