



**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 156/394, reprezentând suprafața de 196,78 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334346 în suprafața de 497 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria proprietarii construcțiilor existente pe teren

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

- cererea înregistrată cu nr.14090/13.09.2022 a proprietarilor d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria
- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar Mag Mihai care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- raportul de evaluare nr.119/2022 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
 - prevederile art.27 alin.2³ din Legea nr.18/1991 a fondului funciar
- În 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 vanzării prin negociere directă a cotei de 156/394, reprezentând suprafața de 196,78 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334346 în suprafața de 497 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria proprietarii construcțiilor existente pe teren

Art.2. Prețul de pornire a negocierii este de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului evaluare nr. 119/2022 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
- d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria



**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.16177 din 13.10.2022

RAPORT

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 156/394, reprezentand suprafata de 196,78 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. , inscris in C.F. 334346 in suprafata de 497 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre d-nul Balea Sorin Vasile si sotia Balea Laura Maria proprietarii constructiilor existente pe teren

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14090/13.09.2022 a d-nul Balea Sorin Vasile si sotia Balea Laura Maria 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 aprobarea aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 156/394, reprezentand suprafata de 196,78 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. inscris in C.F. 334346 in suprafata de 497 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre d-nul Balea Sorin Vasile si sotia Balea Laura Maria proprietarii constructiilor existente pe teren. Prețul de pornire a negocierii este de 21 Euro/mp la care se adauga T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.119/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

In urma cadastrului general a fost masurata suprafata aferenta imobilului situat in loc. Vladimirescu str. si aflata in limitele de proprietate ingradite si astfel la identificarea cartilor funciare care fac parte din acest imobil s-a constatat faptul ca de 156/394, reprezentand suprafata de 196,78 mp din terenul intravilan, a fost adusa din C.F.309772 si astfel a fost inscrisa in C.F.-ul 334346 in urma cadastrului general .

Intrucat acest teren nu este aferent casei de locuit și anexelor gospodărești edificate anterior datei de 1 ianuarie 1990, precum și curții și grădinii din jurul acestora, d-nul Balea Sorin Vasile si sotia Balea Laura Maria proprietarii constructiilor existente pe teren, nu pot beneficia de prevederile art.27 alin.2^3 din Legea nr.18/1991 propun vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 196,78 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str.

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. 16177 DIN 13.10.2022

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 156/394, reprezentând suprafața de 196,78 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str.

....., înscris în C.F. 334346 în suprafața de 497 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria proprietarii construcțiilor existente pe teren.

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14090/13.09.2022 a proprietarilor d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria 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 vânzarea prin negociere directă a cotei de 156/394, reprezentând suprafața de 196,78 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334346 în suprafața de 497 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Balea Sorin Vasile și soția Balea Laura Maria proprietarii construcțiilor existente pe teren. Prețul de pornire a negocierii directe este de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului evaluare nr.119/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

În urma cadastrului general a fost măsurată suprafața aferentă imobilului situat în loc. Vladimirescu str. și aflată în limitele de proprietate îngrădite și astfel la identificarea cartilor funciare care fac parte din acest imobil s-a constatat faptul că cota de 156/394, reprezentând suprafața de 196,78 mp din terenul intravilan, a fost adusă din C.F.309772 și a fost înscrisă în C.F. ul 334346 rezultat în urma cadastrului general.

Intrucat acest teren nu este aferent casei de locuit și anexelor gospodărești edificate anterior datei de 1 ianuarie 1990, precum și curții și grădinii din jurul acestora, d-nul Balea Sorin Vasile si sotia Balea Laura Maria proprietarii constructiilor existente pe teren nu pot beneficia de prevederile art.27 alin.2³ din Legea nr.18/1991, suprafata fiind apartinatoare casei prin cadastrul general fiind imprejmuita, propun vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 196,78 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae



Andru T
14.09.2022
mlb.



Cotne,

Councilul Local Vladimirescu

Subsemnatul Boles Iuliu Noule
dovăduiește în com. Vladimirescu și
jud. Mld, Mușca
soliciți o probă, compoziții 190,48 m²,
înscrisă în CF 334346, obiectul
înscrisului proprietate personală.

13.09.2022.

0442134904.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 334346 Vladimirescu

Nr. cerere	123830
Ziua	18
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120085833



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str _____, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334346	497	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 302696; Imobilul provine din CF 309772 UAT VLADIMIRESCU

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	334346-C1	Loc. Vladimirescu, Str Nr. 3, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:197 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P. constructie edificata în anul 1972.
A1.2	334346-C2	Loc. Vladimirescu, Str Nr. 3, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; MAGAZIE - P. constructie edificata în anul 1972.

B. Partea II. Proprietari și acte

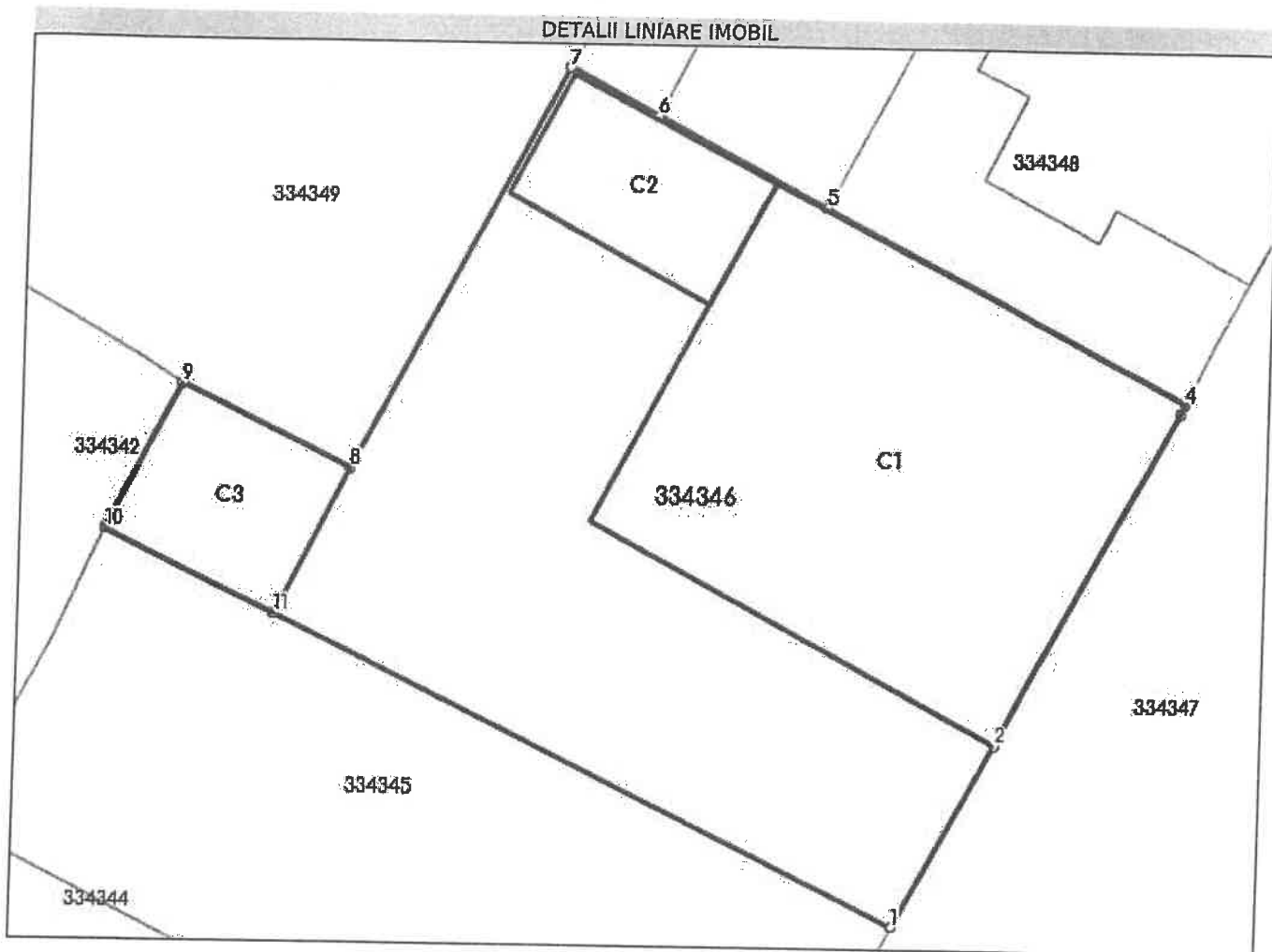
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96340 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 334346 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 25341.	A1
Act Notarial nr. 1531/2003, din 01/01/2003 emis de Notar Public Farcuțiu Petru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 72/394 1) BALEA SORIN-VASILE	A1
Act Notarial nr. 1524, din 23/08/2010 emis de BNP FARCUTIU prin NP BORTES ADINA ELENA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de impartire de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 72/394 1) BALEA SORIN VASILE	A1
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NP Bortes ADINA-ELENA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 47/394 1) BALEA SORIN VASILE, casatorit, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 1336, din 11/10/2018 emis de NP BORTES ADINA-ELENA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Convenție, cota actuala 47/394 1) BALEA LAURA-MARIA	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) BALEA LAURA-MARIA	A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NP Bortes ADINA-ELENA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) BALEA SORIN VASILE, casatorit, bun propriu	A1.1, A1.2
118591 / 06/10/2022		
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 156/394	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615, proprietate privata	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334346	497	imobil inscris in CF sporadic 302696; Imobilul provine din CF 309772 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 constructii	DA	497	29	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	334346-C1	construcții de locuințe	197	Cu acte	S. construita la sol:197 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P, constructie edificata in anul 1972.
A1.2	334346-C2	construcții anexa	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; MAGAZIE - P, constructie edificata in anul 1972.
A1.3	334346-C3	construcții anexa	33	Fara acte	S. construita la sol:33 mp; ANEXA GOSPODAREASCA - P, constructie edificata dupa anul 2001.

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	222.748,873 524.448,151	2	222.752,116 524.454,169	6.836
2	222.752,116 524.454,169	3	222.758,042 524.465,215	12.535
3	222.758,042 524.465,215	4	222.758,204 524.465,527	0.352
4	222.758,204 524.465,527	5	222.746,16 524.471,802	13.581
5	222.746,16 524.471,802	6	222.740,521 524.474,753	6.364
6	222.740,521 524.474,753	7	222.737,556 524.476,305	3.347
7	222.737,556 524.476,305	8	222.730,667 524.463,013	14.971
8	222.730,667 524.463,013	9	222.725,148 524.465,714	6.144
9	222.725,148 524.465,714	10	222.722,698 524.460,92	5.384
10	222.722,698 524.460,92	11	222.728,31 524.458,182	6.244
11	222.728,31 524.458,182	1	222.748,873 524.448,151	22.879

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 18/10/2022, 10:18

**RAPORT DE EVALUARE
NR. 119/2022**

Teren

**CF 334346 VLADIMIRESCU,
situat în intravilanul localitatii
Vladimirescu, str.**

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. Ipozeze 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 eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Date privind impozitele si taxe
- 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 detaliata despre proprietati
- 6.3. Plan de amplasament 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 mediana a localitatii Vladimirescu, str. _____, inscris in CF 334346 VLADIMIRESCU la CAD. 334346 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 497 mp; se vinde cota de 156/394 din suprafata de teren, respectiv 196,78 mp
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 156/394 din teren BALEA SORIN VASILE si BALEA LAURA MARIA - PROPRIETATE PRIVATA – cota 237/394 din teren
Situatia juridica a terenurilor:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 156/394 din teren
Clienții lucrării:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluării:	17.10.2022
Data inspecției proprietatii:	17.10.2022
Moneda evaluării:	4,936 LEI/EUR
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a terenului, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna octombrie 2022
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata
Valoarea recomandata	Valoarea de piata a terenului a fost estimata la 21 EUR/mp la cursul de 4,936 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 17.10.2022
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 specializarile: 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 ca 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 ca 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

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 497 mp, situat in localitatea Vladimirescu, str. _____, notat in CF 334346 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii. Se vinde cota de 156/394 din suprafata de teren de 497 mp, respectiv 196,78 mp.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona mediana a localitatii Vladimirescu, str. _____ notat in CF 334346 VLADIMIRESCU CAD 334346 – teren imprejmuit curti constructii in intravilan in suprafata de 497 mp, cu front stradal de cca. 19,7 m la str.

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 10.10.2022 – 18.10.2022.
Data estimarii valorii este 17.10.2022.

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 clientului.

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
- 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 si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și judet, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau renoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii, deci terenul nu se considera contaminat. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste sa stabileasca daca terenul este contaminat sau nu.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.

- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 334346 VLADIMIRESCU, prezentat în Anexe, identificare cadastrala OCPI
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor 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, consultanță 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. Declarația 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.

STANDARDELE 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)

o 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 in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in vatra veche a satului, str. Vlad Tepes, nr. 5. Terenul este notat in CF 330745 VLADIMIRESCU CAD 334098 – teren imprejmuit curti constructii in intravilan in suprafata de 1.419 mp, cu front stradal de cca. 19 m la str. Vlad Tepes.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcară Nr. 334346 Vladimirescu

Nr. cerere	106222
Ziua	09
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118915905



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	334346	497	Teren imprejmuit; Imobil Inscris in CF sporadic 302696; Imobilul provine din CF 309772 UAT VLADIMIRESCU

2.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 334346 VLADIMIRESCU:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334346 Vladimirescu

Nr. cerere	106222
Ziua	09
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
10018915905



B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96340 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 334346 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 25341.	A1
Act Notarial nr. 1531/2003, din 01/C1/2003 emis de Notar Public Farcutiu Petru;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 72/394 1) BALEA SORIN-VASILE	A1
Act Normativ nr. 0, din 01/01/1970 emis de CONSILIUL POPULAR;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 156/394 1) STATUL ROMAN, CIF:9999999999999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4877)156,02/250	A1
Act Notarial nr. 1524, din 23/08/2013 emis de BNP FARCUTIU prin NP BORTES ADINA ELENA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de impartire de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 72/394 1) BALEA SORIN VASILE	A1
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NP Bortes ADINA-ELENA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 47/394 1) BALEA SORIN VASILE, casatorit, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 1336, din 11/10/2013 emis de NP BORTES ADINA-ELENA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 47/394 1) BALEA LAURA-MARIA	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BALEA LAURA-MARIA	A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NF Bortes ADINA-ELENA;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

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, in stanga soselei nationale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

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

Descrierea zonei

Proprietatea este situata in intravilanul localitatii Vladimirescu, in zona mediana.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

- **Directia si distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca:** zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 7 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata in considerare ca centru de ocupare a fortei de munca si zona Bulevardului Revolutiei aflat la o distanta de aproximativ 2 km, precum si zonele Micalaca Est si Zona Industrială Sud Zadareni care este in dezvoltare.
- **Accesul din strada se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat.**
- **Utilitati:** zona beneficiază de toate utilitatile din localitate: retea de energie electrica, apa, gaz, telefonie, retea de cablu

2.5 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in zona mediana, str. George Bacovia, nr. 3.

Terenul are asigurate utilitati energie electrica, apa curenta, canalizare, gaz metan, stradal.

Terenul are o forma dreptunghiulara, evazat, este teren plan si normal pentru fundare. Accesul la teren se face din strada asfaltata, unde are front stradal de cca. 19,7 m.

La momentul actual, ofertele de terenuri intravilane, in Vladimirescu, cu acces din strada asfaltata, variaza intre 20 eur/mp si 45 eur/mp.

3 ANALIZA PIETEI

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren intravilan curți construcții – loc de casa.*

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 (pana la 10.000 mp teren și 1.000 mp suprafețe construite) amplasate în imediata 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 întrevede 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 buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, adecvat fundamentata, fezabila financiar si care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productiva).

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

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si 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 între tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente între 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 unitara a terenului CF 334346 VLADIMIRESCU = 21 EUR/mp

Calculule 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 unitara a terenului CF 334346 VLADIMIRESCU = 21 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 FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334346 Vladimirescu

Nr. cerere	106222
Ziua	09
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
10018215905



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str. George Bacovia, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334346	497	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 302696; Imobilul provine din CF 309772 UAT VLADIMIRESCU

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	334346-C1	Loc. Vladimirescu, Str. , Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:197 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P. constructie edificată în anul 1972.
A1.2	334346-C2	Loc. Vladimirescu, Str. , Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:54 mp; MAGAZIE - P. constructie edificată în anul 1972

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96340 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 334346 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al Imobilelor sub numărul 25341.	A1
Act Notarial nr. 1531/2003, din 01/01/2003 emis de Notar Public Farcuțiu Petru;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 72/394 1) BALEA SORIN-VASILE	A1
Act Normativ nr. 0, din 01/01/1970 emis de CONSILIUL POPULAR;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 156/394 1) STATUL ROMAN, CIF:99999999999999 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF #877)156,02/250	A1
Act Notarial nr. 1524, din 23/08/2010 emis de BNP FARCUTIU prin NP BORTES ADINA ELENA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de împartire de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 72/394 1) BALEA SORIN VASILE	A1
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NP Bortes ADINA-ELENA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 47/394 1) BALEA SORIN VASILE, casatorit, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 1336, din 11/10/2013 emis de NP BORTES ADINA-ELENA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) BALEA LAURA-MARIA	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) BALEA LAURA-MARIA	A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 307, din 21/03/2017 emis de NP Bortes ADINA-ELENA;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	A1.1, A1.2

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. 334346 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) BALEA SORIN VASILE, casătorit, bun propriu	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 2 din 4

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

Formular versiunea 1.1

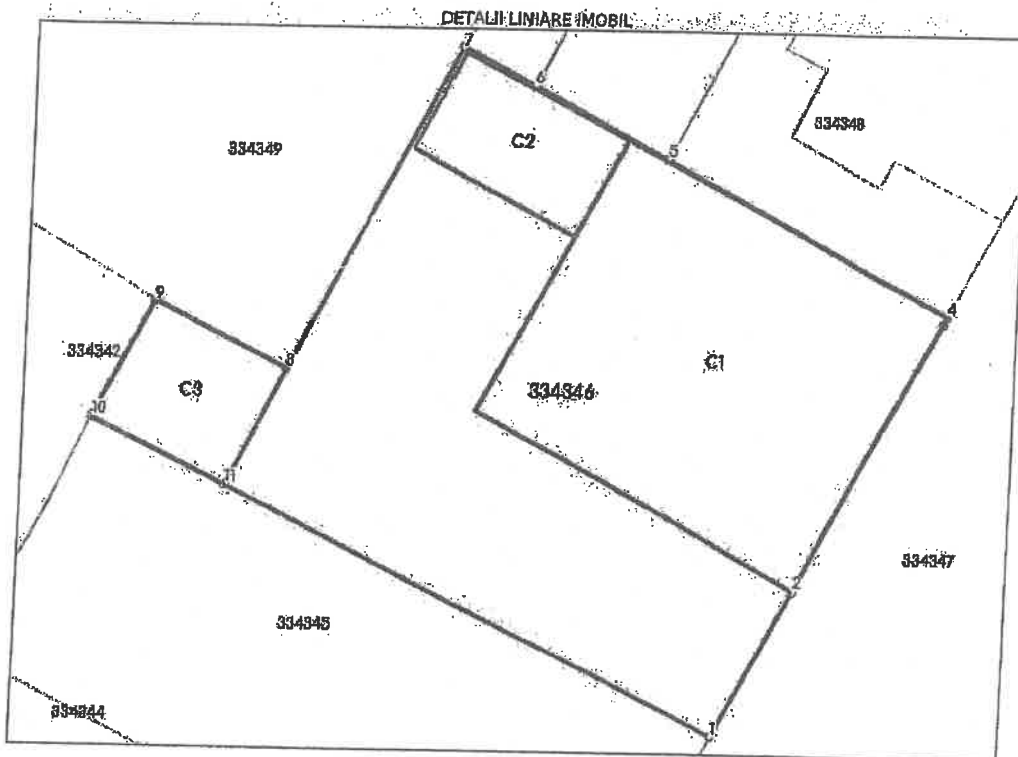
Carte Funciară Nr. 334346 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334346	497	Imobil înscris în CF sporadic 302696; Imobilul provine din CF 309772 UAT V. ADIMIRESCU

* 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	497	29	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	334346-C1	construcții de locuințe	197	Cu acte	S. construită la sol: 197 mp; CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P, construcție edificată în anul 1972.
A1.2	334346-C2	construcții anexa	34	Cu acte	S. construită la sol: 34 mp; MAGAZIE - P, construcție edificată în anul 1972.
A1.3	334346-C3	construcții anexa	33	Fara acte	S. construită la sol: 33 mp; ANEXA GOSPODAREASCA - P, construcție edificată după anul 2001.

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
---------------	-----	---------------	-----	---------------------

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 spay.ancpf.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 334346 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	222.748,873 524.448,151	2	222.752,116 524.454,169	6.836
2	222.752,116 524.454,169	3	222.758,042 524.465,215	12.535
3	222.758,042 524.465,215	4	222.758,204 524.465,527	0.352
4	222.758,204 524.465,527	5	222.746,16 524.471,802	13.581
5	222.746,16 524.471,802	6	222.746,521 524.474,753	6.364
6	222.746,521 524.474,753	7	222.737,556 524.476,305	3.347
7	222.737,556 524.476,305	8	222.737,557 524.463,113	14.971
8	222.730,667 524.463,013	9	222.725,148 524.465,714	6.144
9	222.725,148 524.465,714	10	222.722,698 524.460,92	5.384
10	222.722,698 524.460,92	11	222.728,31 524.458,182	6.244
11	222.728,31 524.458,182	1	222.748,873 524.448,151	22.879

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
09/09/2022, 10:00

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

Pagina 4 din 4

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

Formular versiunea 1.1

6.2 Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

LUCA FLORICA «LUCA FLORICA» I.I. – evaluari, expertize, studii fezabilitate

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 cotationi

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:

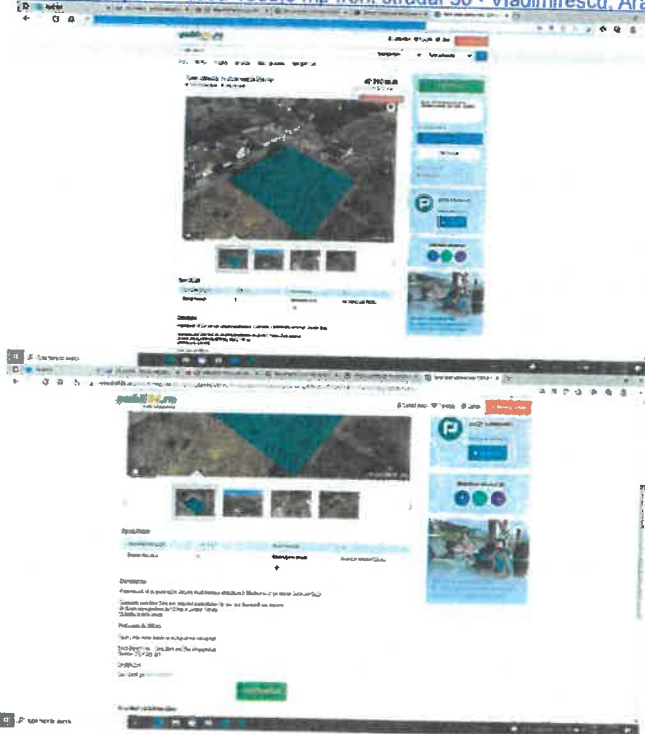
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publ24.ro	B - ID: www.publ24.ro	C - ID: tranzactie august 2022	Ajustari
Suprafata (mp)	497	1368	401	500	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		35	40	21	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	tranzactie recenta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-25%	-25%	0%	din datele de pe piata, marja de negociere este 25%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-9	-10	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	30	21	
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)		26	30	21	
RESTRICTII LEGALE (reglementare 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)		26	30	21	
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)		26	30	21	
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)		26	30	21	
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)		26	30	21	
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)		26	30	21	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Vladimirescu	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	
Comparativ cu subiectul		similar	mai slab	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	32	21	
Suprafata (mp)	497	1368	401	500	
Cuquantum ajustare (%)		10%	0%	0%	din analiza pietei, terenurile mai mici au corectie negativa, cele mai mari, corectie +

Cuquantum ajustare (EUR/mp)		3	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	32	21	
Acces, forma relief	direct, plan, front stradal la strada asfaltata, cca 19,7 ml	direct, plan, front stradal la strada asfaltata cca 30 ml	direct, plan, 2 fronturi stradale la drum pietruit , cca 25 ml/19 ml	direct, plan, front stradal la strada asfaltata cca 22 ml	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	10%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	3.15	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	35	21	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	35	21	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		-10%	-20%	0%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		(2.89)	(6.83)	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	28	21	
Echipare teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	28	21	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		-	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	28	21	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	28	21	
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)		26	28	21	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		6	12	-	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		16%	29%	0%	
Numar de ajustari (buc)		2	2	-	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)		21			
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	10.437				

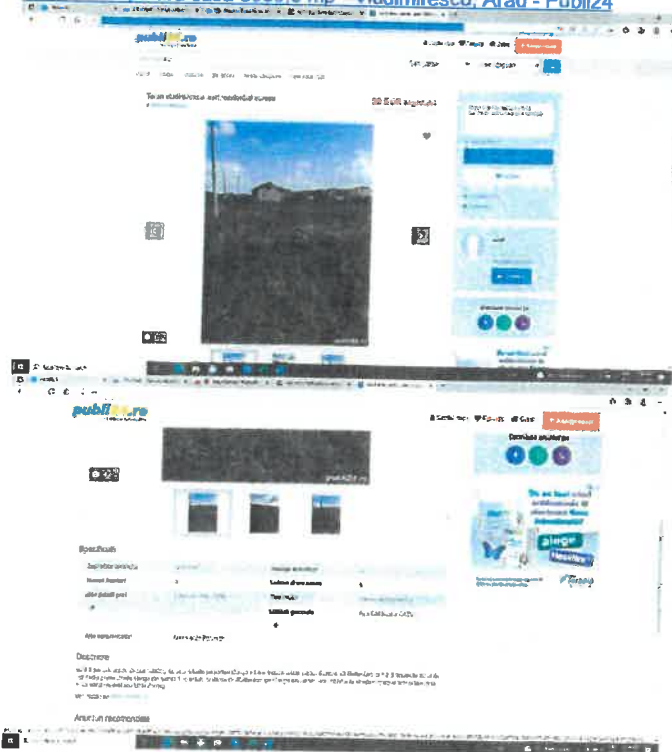
6.8 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

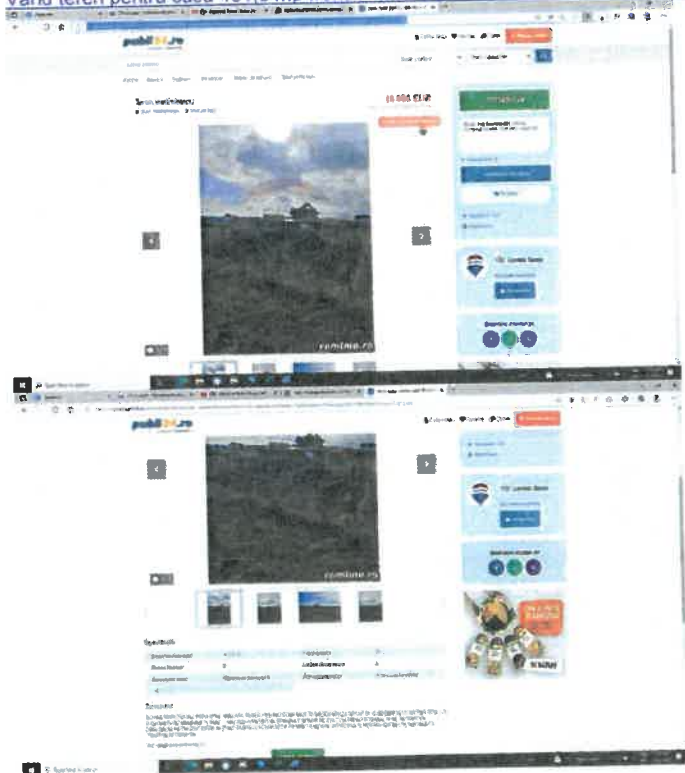
[Vand teren pentru casa 1365.0 mp front stradal 30 • Vladimirescu, Arad - Publi24](#)



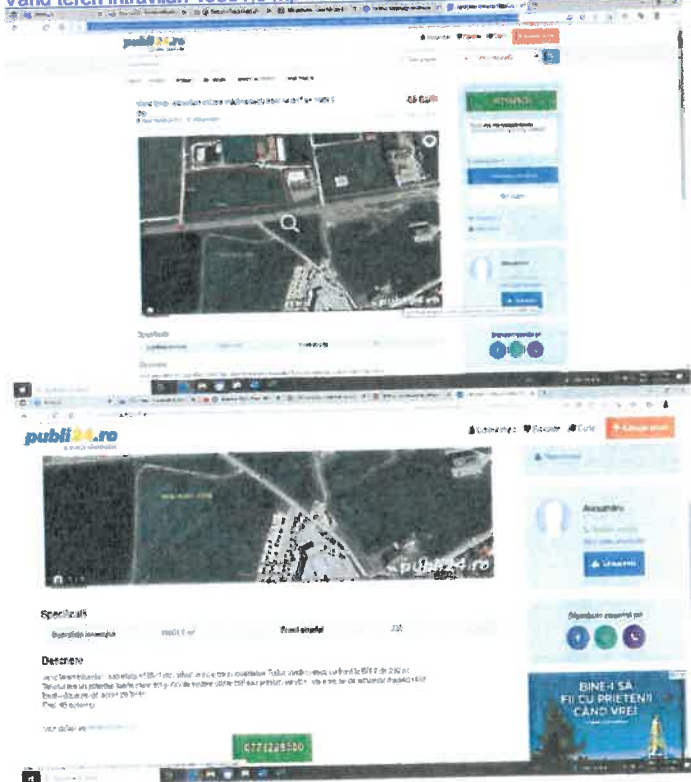
[Vand teren pentru casa 3000.0 mp • Vladimirescu, Arad - Publi24](#)



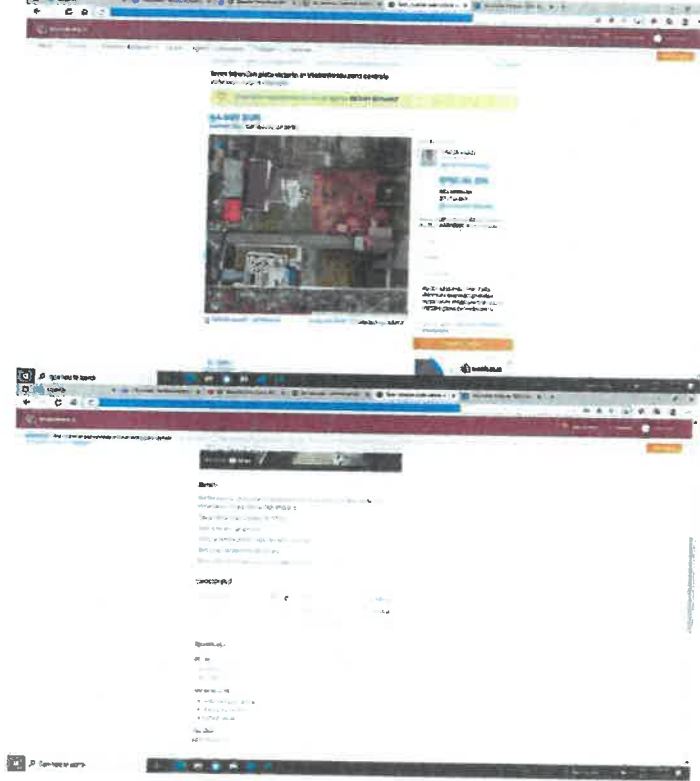
Vand teren pentru casa 401.0 mp front stradal 25 • Vladimirescu, Arad - Publi24



Vand teren intravilan 19801.0 mp front stradal 230 • Vladimirescu, Arad - Publi24



[Teren intravilan piata victoriei in Vladimirescu zona centrala - teren constructii de vanzare in Vladimirescu, judetul Arad - XAJV1303M - 44.900 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



[Teren 2,000mp Vladimirescu / Strada Ion Voda - teren constructii de vanzare in Vladimirescu, judetul Arad - XAJV1304D - 62.900 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

