



**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 250/500, reprezentând suprafața de 254 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334098 în suprafața de 508 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana proprietarii construcțiilor existente pe teren

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

- cererea înregistrată cu nr.14152/13.09.2022 a proprietarilor d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana
- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar Mag Mihai care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- raportul de evaluare nr.115/2022 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.2[^]3 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar
- 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 vanzării prin negociere directă a cotei de 250/500, reprezentând suprafața de 254 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334098 în suprafața de 508 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana 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. 115/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și înșușit 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 Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana



**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.16188 din 13.10.2022

RAPORT

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 250/500, reprezentand suprafata de 254 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. inscris in C.F. 334098 in suprafata de 508 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre d-nul Neag Marian si sotia Neag Loredana-Ioana proprietarii constructiilor existente pe teren

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14152/13.09.2022 a d-nul Neag Marian si sotia Neag Loredana-Ioana 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 vanzarii prin negociere directa a cotei de 250/500, reprezentand suprafata de 254 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. inscris in C.F. 334098 in suprafata de 508 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre d-nul Neag Marian si sotia Neag Loredana-Ioana 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.115/2022 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 cota de 250/500, reprezentand suprafata de 254 mp din terenul intravilan, a fost adusa din C.F.303483 si astfel a fost inscrisa in C.F.-ul 334098 .

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 Neag Marian si sotia Neag Loredana-Ioana proprietarii constructiilor existente pe teren nu pot beneficia de prevederile art.27 alin.2^3 din Legea nr.18/1991, si propun vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 254 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. 16189 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 250/500, reprezentând suprafața de 254 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 334098 în suprafața de 508 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana proprietarii construcțiilor existente pe teren.

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14152/13.09.2022 a proprietarilor construcțiilor d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana 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 250/500, reprezentând suprafața de 254 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Neag Marian și soția Neag Loredana-Ioana 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.115/2022 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 250/500, reprezentând suprafața de 254 mp din terenul intravilan, a fost adusă din C.F. 303483 și astfel a fost înscrisă în C.F. ul 334098 rezultat în urma cadastrului general.

Intrucât acest teren nu este aferent casei de locuit și anexelor gospodărești edificate anterior datei de 1 ianuarie 1990, precum și curții și grădini din jurul acestora, d-nul Neag

Marian si sotia Neag Loredana-Ioana 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 254 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae



COMUNA
VLADIMIRESCU

13. SEP. 2022

Inregistrat nr. 14152 CATRE:

Andrei T.

14.09.2022

h.h.h.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Subsemnatul Neog Maniuc, domiciliat în loc.
Vladimirescu, str. , proprietar al
imobilului și terenul aferent cf. NR. 334098 anexat,
vă rog să binevoiți a-mi aproba cumpararea
terenului de 250 mp. pe care îl folosesc de 15 ani
în arenda și care se învecinează cu terenul meu.

Vă mulțumesc anticipat.

Data

13.09.2022

Semnatura

Neog

Tel. 0740.025325



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334098 Vladimirescu

Nr. cerere	118599
Ziua	06
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119758966



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str . Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334098	508	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 304534; Imobilul provine din CF 303483 UAT VLADIMIRESCU

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	334098-C1	Loc. Vladimirescu, Str Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P, constructie edificata inainte de anul 2001.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96092 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 334098 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 25088.	A1
Act Notarial nr. 169, din 19/03/2010 emis de BNP NAGY;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/500 1) NEAG MARIAN , si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA , bun comun	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NEAG MARIAN , si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA , bun comun	A1.1
118599 / 06/10/2022		
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 250/500 1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:3519615	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

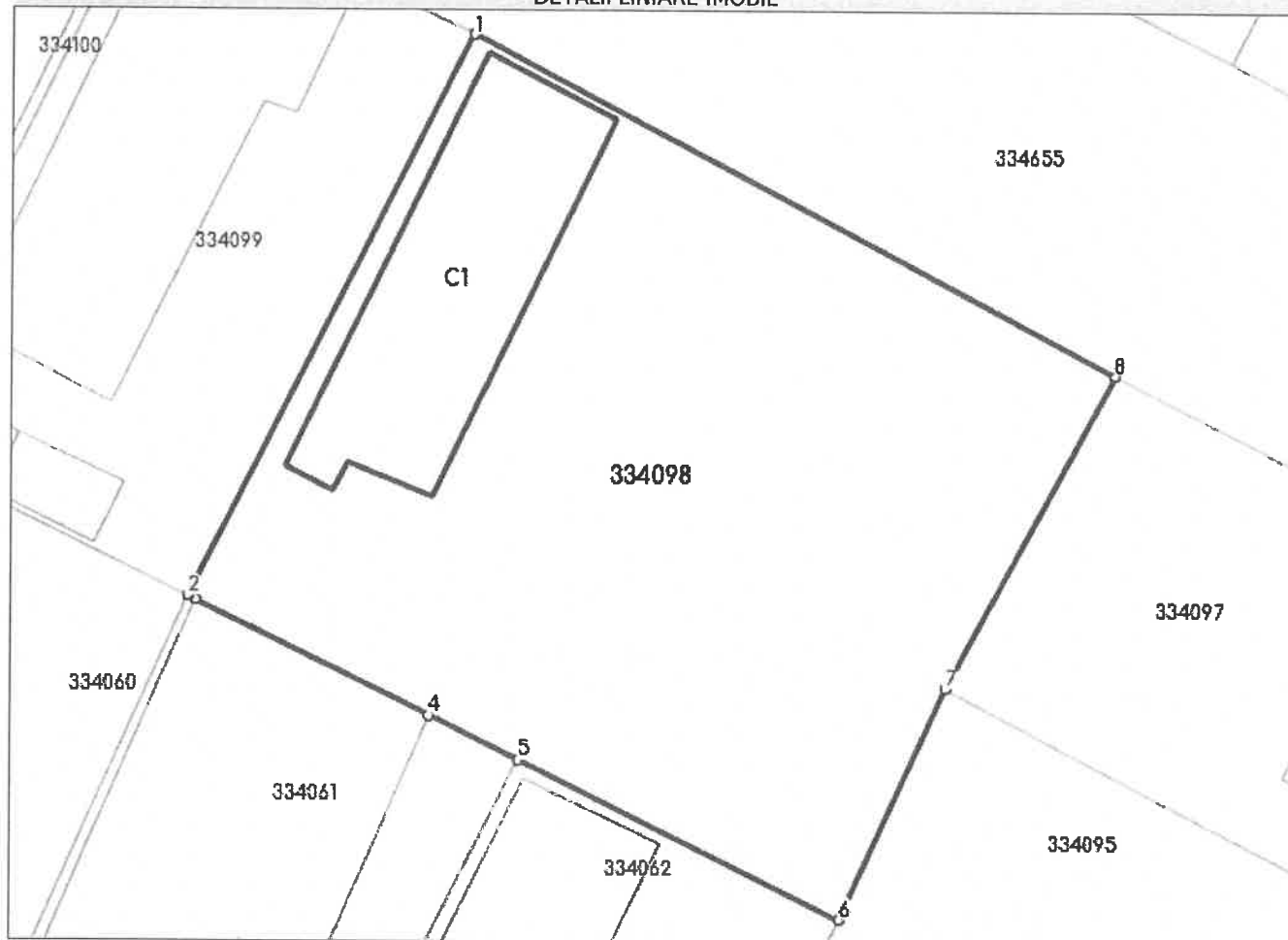
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334098	508	imobil inscris in CF sporadic 304534; Imobilul provine din CF 303483 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	508	20	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	334098-C1	construcție de locuințe	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P, constructie edificata inainte de 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)
1	222.632,265 525.148,058	2	222.622,695 525.129,151	21.191
2	222.622,695 525.129,151	3	222.622,958 525.129,023	0.292

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	222.622,958 525.129,023	4	222.630,835 525.125,169	8.769
4	222.630,835 525.125,169	5	222.633,862 525.123,689	3.369
5	222.633,862 525.123,689	6	222.644,722 525.118,377	12.09
6	222.644,722 525.118,377	7	222.648,276 525.126,145	8.542
7	222.648,276 525.126,145	8	222.654,017 525.136,686	12.003
8	222.654,017 525.136,686	1	222.632,265 525.148,058	24.545

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
07-10-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**RAPORT DE EVALUARE
NR. 115/2022**

Teren

**CF 334098 VLADIMIRESCU,
situat în intravilanul localitatii**

Vladimirescu, str.

proprietatea COMUNA VLADIMIRESCU

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, localitate, 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 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 periferica a localitatii Vladimirescu, str. _____ inscris in CF 334098 VLADIMIRESCU la CAD. 334098 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 508 mp; se vinde cota de 250/500 din suprafata de teren
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 250/500 din teren NEAG MARIAN si sotia NEAG LOREDANA IOANA - PROPRIETATE PRIVATA – cota 250/500 din teren
Situatia juridica a terenurilor:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 250/500 din teren
Clienții lucrării:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluării:	17.10.2022
Data inspectiei 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 nepartinuitoare 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 nepartinuitoare 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 508 mp, situat in localitatea Vladimirescu, str. Vladimirescu, notat in CF 334098 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii.

Se vinde cota de 250/500 din terenul in suprafata de 508 mp, respectiv o suprafata de 254 mp de teren.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona mediana spre periferica a localitatii Vladimirescu, str. Vladimirescu. Terenul este notat in CF 334098 VLADIMIRESCU CAD 334098 – teren imprejmuit curti constructii in intravilan in suprafata de 508 mp, cu front stradal de cca. 24,5 m la str. Campului.

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 evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 10.10.2022 – 18.10.2022.
Data estimării valorii este 17.10.2022.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a imobilului.
Proprietatea, vecinătățile și zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Inspectia activului a fost efectuată în prezența reprezentantului proprietarului, considerându-se veridice informațiile și date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare, privind costurile de întreținere, alte costuri.

1.8. Natura și sursa de informații pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date și informații care sunt utilizate în abordările folosite sunt date reale dar și 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 percepută față de risc a participanților de pe piață. Trebuie știut că o credibilitate mai mare i se poate acorda, în mod normal, datelor de intrare reale, dar totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de exemplu, când informațiile despre tranzacțiile reale sunt vechi sau când fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori când informația despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanță mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispoziție de către client (ca exemplu: documente privind istoricul și situația lor actuală, situația juridică a activului la data evaluării) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizând stare fizică a activului la fața locului, după care am făcut completări cu date din piață ce au asemănări cu bunurile inspectate, cu alte informații existente din literatura de specialitate și din baza de date a evaluatorului.

Alte acte și documente avute la dispoziție:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atestă 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 și informații preluate de la agenții imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județul, precum și 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 reinoite 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 incalcarii 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 pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Evaluatorul presupune ca 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 334098 VLADIMIRESCU, prezentat în Anexe, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, identificare cadastrală OCPI
- Previziunile, proiectiile 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, 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)
 - 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 median spre periferica a localitatii Vladimirescu, la limita cartierului Tineretului (Glogovat), str. Terenul este notat in CF 334098 VLADIMIRESCU CAD 334098 – teren imprejmuit curti constructii in intravilan in suprafata de 508 mp, cu front stradal de cca. 24,5 m la str. Campului.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334098 Vladimirescu



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str. Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	334098	508	Teren imprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 304534; Imobilul provine din CF 303483 UAT VLADIMIRESCU

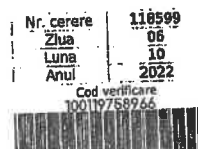
2.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 334098 VLADIMIRESCU:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 334098 Vladimirescu



E. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96092 / 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 334098 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 25088. A1
Act Notarial nr. 169, din 19/03/2010 emis de BNP NAGY;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/500 A1 1) NEAG MARIAN, si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA, din comun
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 A1.1 1) NEAG MARIAN, si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA, din comun
118599 / 06/10/2022	
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 250/500 A1 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615
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 *Öthalom*) (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 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 în intravilanul localitatii Horia, în zona centrala.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

- **Directia si distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca:** zona industrială a municipiului, situata în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 7 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata în 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 în dezvoltare.
- **Accesul din strada se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat.**
- **Utilitati:** zona beneficiază de toate utilitatile din localitate: retea de energie electrică, apă, gaz, telefonie, retea de cablu

2.5 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi curente

Proprietatea este situata în zona mediana spre periferica a localitatii Vladimirescu, la limita cartierului Tineretului (Glogovat), str.

Terenul are asigurate utilitati energie electrică, apă curentă, canalizare, gaz metan, stradal.

Terenul are o forma dreptunghiulară, este teren plan si normal pentru fundare.

Accesul la teren se face din strada asfaltată, unde are front stradal de cca. 24,5 m.

La momentul actual, ofertele de terenuri intravilane, în Vladimirescu, cu acces din strada asfaltată, variaza între 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 construcție spații de producție (pana la 10.000 mp teren si 1.000 mp suprafete construite) amplasate în imediata vecinatate 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 speciale (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 în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzărilor.

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 unitara a terenului CF 334098 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 caracteristice 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 334098 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 FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 334098 Vladimirescu



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	334098		508	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 304534; Imobilul provine din CF 303483 UAT VLADIMIRESCU

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	334098-C1	Loc. Vladimirescu, Str. _____ Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P. constructie edificata înainte de anul 2001.

E. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96092 / 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 334098 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 25088.	A1
Act Notarial nr. 169, din 19/03/2010 emis de BNP NAGY;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/500 1) NEAG MARIAN, si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA, sun comun	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NEAG MARIAN, si sotia 2) NEAG LOREDANA-IOANA, sun comun	A1.1
118599 / 06/10/2022		
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 250/500 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615	A1

C. Partea III. SARCINI .

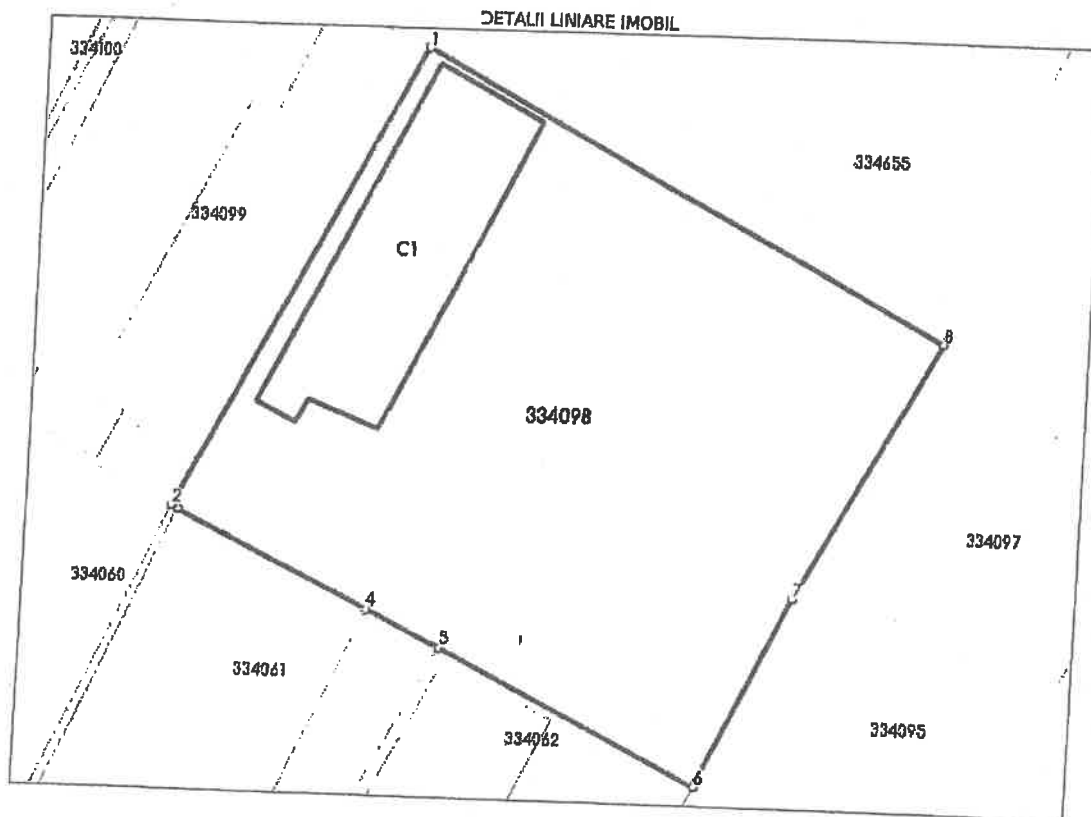
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 334098 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu
Anexă Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334098	508	Imobil înscris în CF sporadic 304534; Imobilul provine din CF 303483 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	508	2C	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	334098-C1	construcții de locuințe	72	Cu acte	S. construită la sol: 72 mp; CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P, construcție edificată înainte de 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)
1	222.632,265 525.148,058	2	222.622,695 525.129,151	21.191
2	222.622,695 525.129,151	3	222.622,558 525.129,223	C.292

Carte Funciară Nr. 334098 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	222.622,958 525.129,023	4	222.530,635 525.125,169	8.769
4	222.630,835 525.125,169	5	222.633,862 525.123,689	3.369
5	222.633,862 525.123,689	6	222.644,722 525.118,377	12.09
6	222.644,722 525.118,377	7	222.648,276 525.126,145	8.542
7	222.648,276 525.126,145	8	222.654,017 525.136,686	12.003
8	222.654,017 525.136,686	1	222.632,265 525.148,058	24.545

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
07-10-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

(parafa și semnătura)

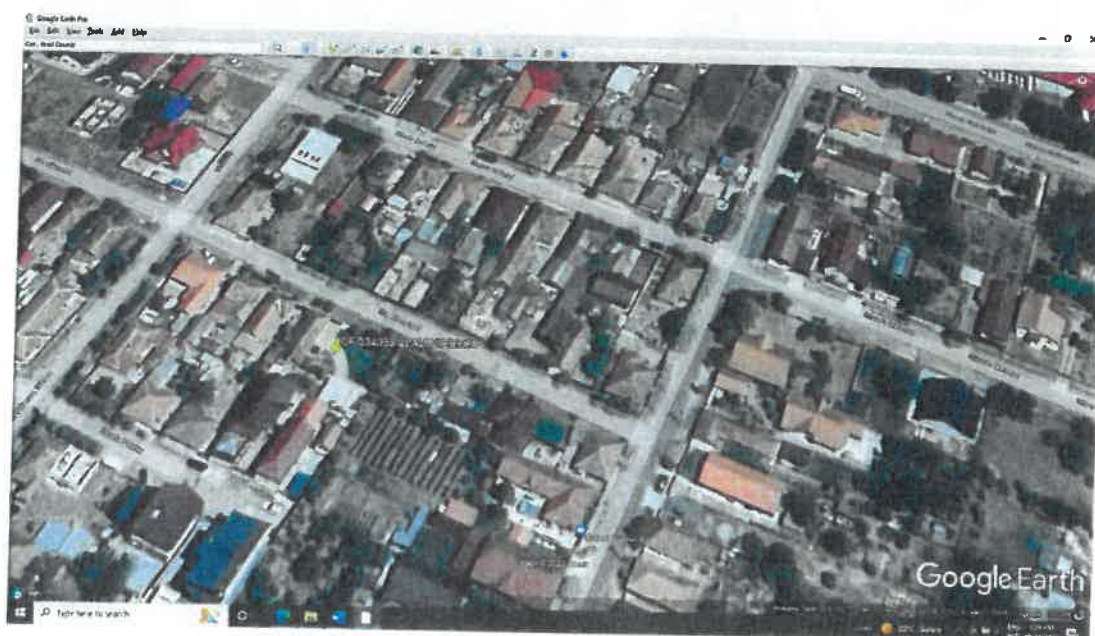
Referent,

(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 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:

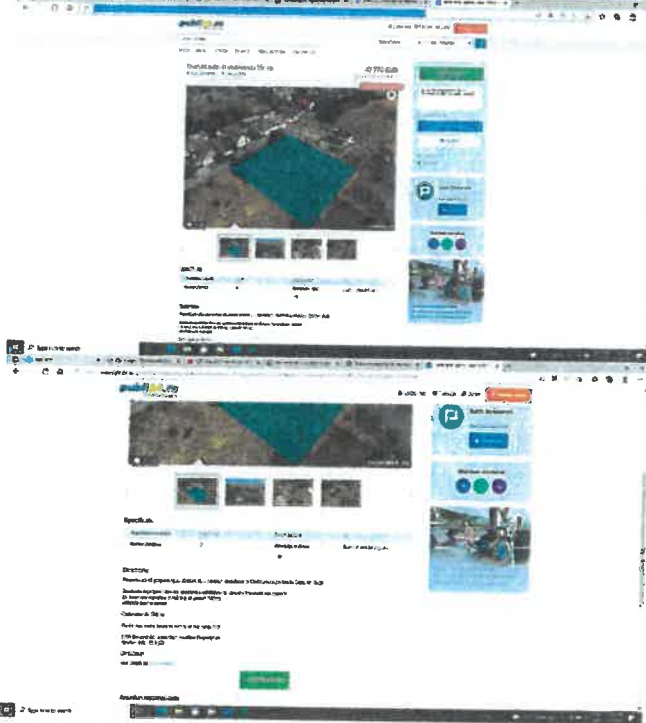
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: tranzactie august 2022	Ajustari
Suprafata (mp)	508	1368	401	500	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		35	40	21	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	tranzactie 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 / periferica	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)	500	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 24,5 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)	(6.93)	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	28	21	
Echipeare 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	3	0	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	21				
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	10.668				

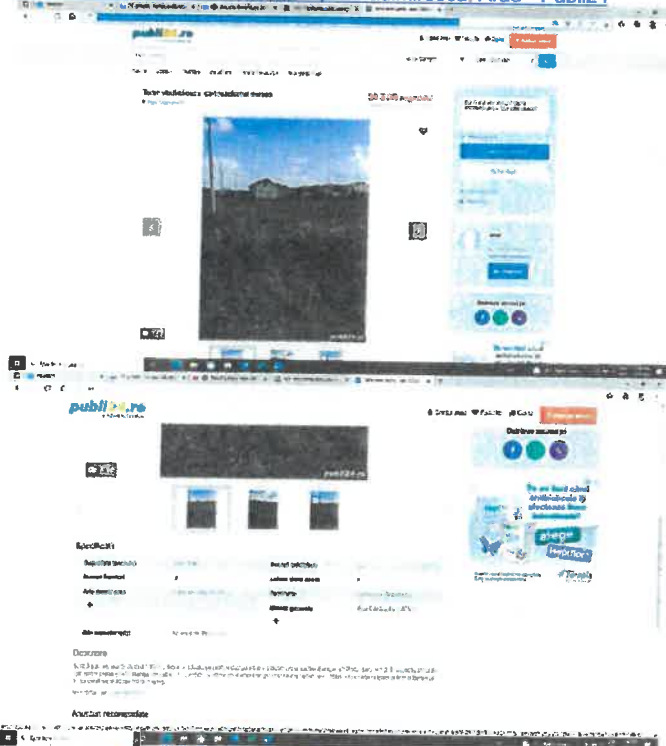
6.8 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

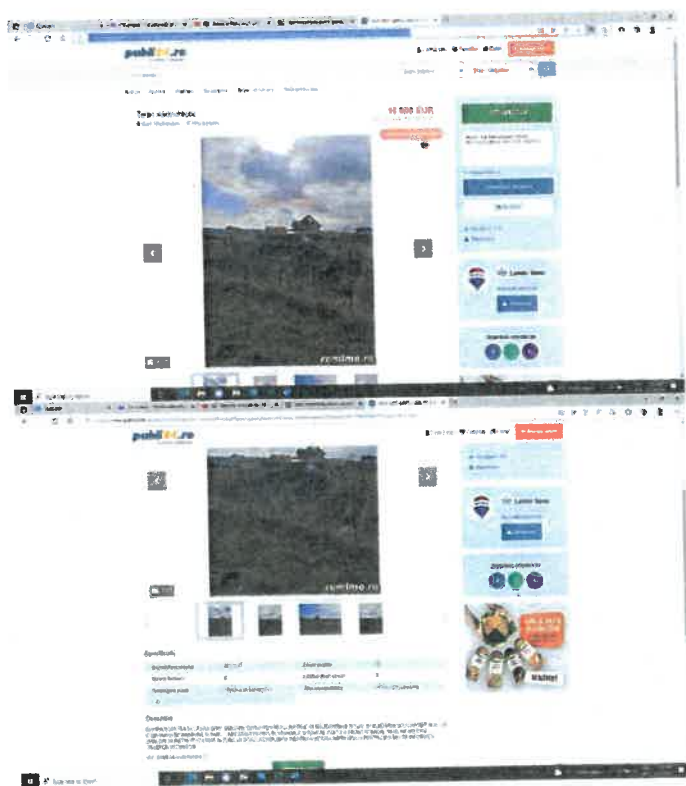
[Vand teren pentru casa 1365.0 mp front stradal 30 • Vladimirescu, Arad - Publi24](#)



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



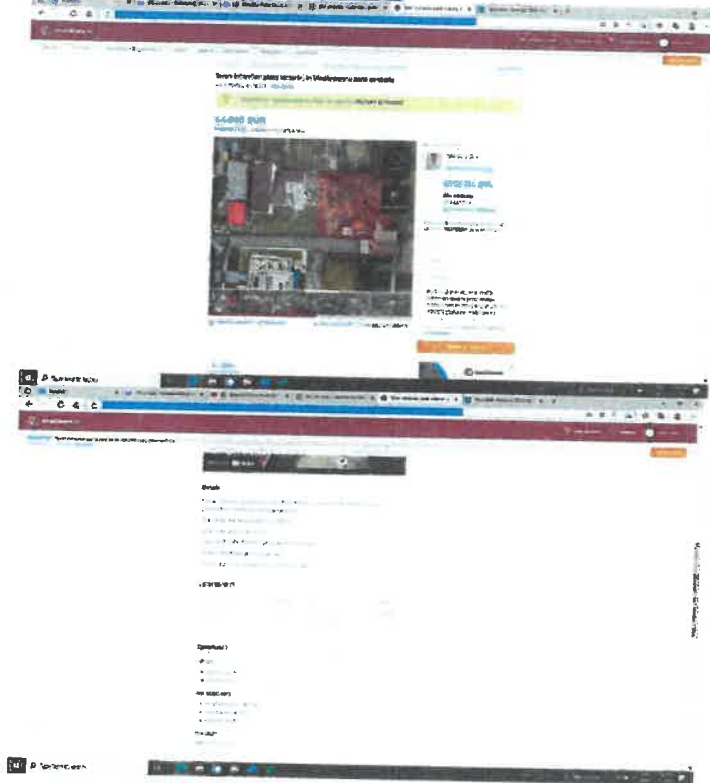
[Vand teren pentru casa 401.0 mp front stradal 25 • Vladimirescu, Arad - Publi24](#)



[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 \(imobiliare.ro\)](#)

