



**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 licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pasune, înscris în C.F. 326330 nr.cad. 326330 în suprafața de 17.209 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- Raportului de evaluare nr.117/2022

AVÂND ÎN VEDERE:

-art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.363 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pasune, înscris în C.F. 326330 nr.cad. 326330 în suprafața de 17.209 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Art.2. Prețul de pornire a licitației este de 2,1 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului de evaluare nr.117/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Art.4. 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
- locuitorii comunei prin afișaj și publicitate media



**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. 16332/17.10.2022

RAPORT

privind aprobarea vanzarii prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosinta pasune, inscris in C.F. 326330 nr.cad. 326330 in suprafata de 17.209 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere certificatul de urbanism nr.367/2022 si regimul economic stabilit prin el propun valorificarea terenului intravilan, categoria de folosinta pasune, inscris in C.F. 326330 nr.cad. 326330 in suprafata de 17.209 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu prin vanzarea prin licitatie publica.In urma Raportului de evaluare nr.117/2022 întocmit de I.I. Luca Florica s-a stabilit un pret de pornire a licitatiei de 2,1 Euro/mp la care se adauga T.V.A..

Prin proiectul de hotarare mai propun urmatoarele:

Art.1. Se aprobă vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosinta pasune, inscris in C.F. 326330 nr.cad. 326330 in suprafata de 17.209 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu

Art.2. Prețul de pornire a licitației este de 2,1 Euro/mp la care se adauga T.V.A. în conformitate cu Raportului de evaluare nr.117/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Ca urmare a celor prezentate solicit analiza si adoptarea proiectului de hotarare promovat 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. 16333/17.10.2022

R E F E R A T

Subsemnatul, TANASĂ OVIDIU – NICOLAE în calitate de secretar al comunei Vladimirescu, prin prezentul referat vă rog să analizați și să supuneți votului Consiliului Local Vladimirescu sub forma unui proiect de hotărâre prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pasune, înscris în C.F. 326330 nr.cad. 326330 în suprafața de 17.209 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu, în vederea valorificării terenului și aducerea de bani la bugetul local.

Având în vedere prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art.139 alin.(2) și art.363 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ propunem vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pasune, înscris în C.F. 326330 nr.cad. 326330 în suprafața de 17.209 mp cu prețul de pornire a licitației de 2,1 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportului de evaluare nr.117/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însoțit de Consiliul local Vladimirescu. De asemenea propunem aprobarea și a caietului de sarcini care stabilește condițiile de vânzare a terenului.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae

CAIET DE SARCINI

Referitor la vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosinta pasune , inregistrat in C.F. 326330 nr.cad. 326330 in suprafata de 17.209 mp proprietate privata a comunei Vladimirescu,

I OBIECTUL VANZARII

- 1.1 Terenul supus licitatiei este identificat prin **C.F. 326330 nr.cad. 326330** în suprafata de 17.209 mp.
- 1.2 Terenul in suprafata totala de 17.209 mp este proprietatea privata a comunei Vladimirescu. Folosinta actuala: intravilan teren neinprejmuit.

II.CARACTERISTICILE INVESTITIEI:

- 2.1.** Se vor respecta prevederile impuse de certificatul de urbanism nr.367/20.09.2022 in ceea ce priveste regimul economic cu functiunea amenajare terenuri de sport si spatii verzi (parc, livada,gradina) mobilier urban
- 2.2.** Lucrarile de proiectare si realizare a constructiei vor fi suportate de cumparator.

III.ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A ZONEI :

- 3.1.La limita zonei unde este situat terenul se gasesc retele de energie electrica, gaze naturale si apa.

IV.UTILITATI IN SARCINA CUMPARATORULUI :

- 4.1. Bransamentele la retelele de echipare edilitara pentru alimentare cu apa, energie electrica si gaz vor fi realizate din fondurile cumparatorului.
- 4.2.Obtinerea avizelor pentru racorduri cade in sarcina cumparatorului.

V.ELEMENTE DE PRET :

- 5.1.Pretul de incepere a licitatiei pentru vanzarea terenului este de 2,1 Euro/mp la care se adaugă T.V.A..
- 5.2.Pretul poate fi majorat in timpul licitatiei prin oferta.
- 5.3. Pretul de adjudecare se v-a achita astfel : 40% in termen de 30 zile de la adjudecare, 60% in termen de 120 de zile de la adjudecare inainte de punerea in posesie si intocmirea contractului de vanzare-cumparare.
- 5.4. In cazul in care sumele mai sus mentionate nu se achita in contul Primariei Vladimirescu, in termenenele stabilite, nu se va intocmi contractul in forma autentica urmand a se pierde garanția de participare la licitație care reprezintă 10 % din valoarea terenului.

VI.OBLIGATIILE VANZATORULUI :

- 6.1.Sa predea terenul liber de orice sarcini.
- 6.2.Lucrarile de sistematizare ulterioara a zonei nu vor afecta terenul vandut.

6.3.Sa asigure prin autorizatiile ulterioare aspectul arhitectural al zonei cat si prevederile legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

VII.OBLIGATIILE CUMPARATORULUI :

7.1.Cumparatorul are obligatia de a respecta prezentul Caiet de sarcini si implicit achitarea sumelor la termenele prevăzute în contract .

7.2.La intocmirea documentatiilor tehnice cumparatorul are obligatia respectarii legislatiei in vigoare.

VIII.FORTA MAJORA :

8.1.Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin,cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor ,imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

8.2.Aparitia si incetarea cazului de forta majora se v-a comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telefon,fax,telex urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente.

8.3.In caz de forta majora certificata si constatata in conditiile de mai sus,executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia,cu mentiunea ca nici una din parti nu v-a pretinde penalitati sau despagubiri pentru intirzieri in executarea contractului.Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii v-a suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si ale neindeplinirii tuturor celorlalte obligatii.

8.4.In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni ,partile se vor reuni pentru a hotari asupra executarii in viitor a clauzelor incluse in contract.In cazul imposibilitatii de executare a bunului cumparat ,situatie verificata si constatata de comisia legal constituita partile vor conveni asupra incetarii contractului.

IX.CONTROLUL :

9.1.Controlul general al respectarii de catre cumparator a prevederilor din Caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de vanzare-cumparare se efectueaza de catre Primaria comunei Vladimirescu prin imputerniciti saii.

X.SOLUTIONAREA LITIGIILOR :

10.1.Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante sunt de competenta instantelor judecatoresti din Arad.

11.DISPOZITII FINALE :

11.1.Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin contractul de vanzare-cumparare.

11.2. Dupa cumparare si obtinerea Certificatului de Urbanism, realizarea investitiei se face cu respectarea prevederilor impuse de caietul de sarcini in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 actualizata și republicata.

11.3. Obtinerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea si functionarea investitiei privesc pe cumparator precum si scoaterea terenului din circuitul agricol al parcelei .

11.4. Primaria comunei Vladimirescu are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit.

11.5. Caietul de sacini se pune la dispozitia solicitantilor de catre Primaria comunei Vladimirescu, contra cost, pretul fiind de 200 lei. Taxa de participare la licitatie este de 200 RON. Garanția de participare la licitație reprezintă 10 % din valoarea terenului calculată la prețul de pornire al licitației și va fi platita la caseria Primăriei comunei Vladimirescu până la începerea licitației

Primar,
Mag Mihai



Secretar General,
Ovidiu Tanasa



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

Nr. cerere	109023
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 326330 Vladimirescu

Cod verificare
100119105314



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	326330		17.209	Teren neimpregmuit; Provine din CF sporadic 307726;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88322 / 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 326330 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10449.	A1
Act Administrativ nr. 320, din 01/01/2002 emis de Prefectura Judetului Arad (si Ordinul nr.266/2002 a Prefecturii Judetului Arad);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de proprietate privata in baza art.33 din L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:999999999999	A1

C. Partea III. SARCINI .

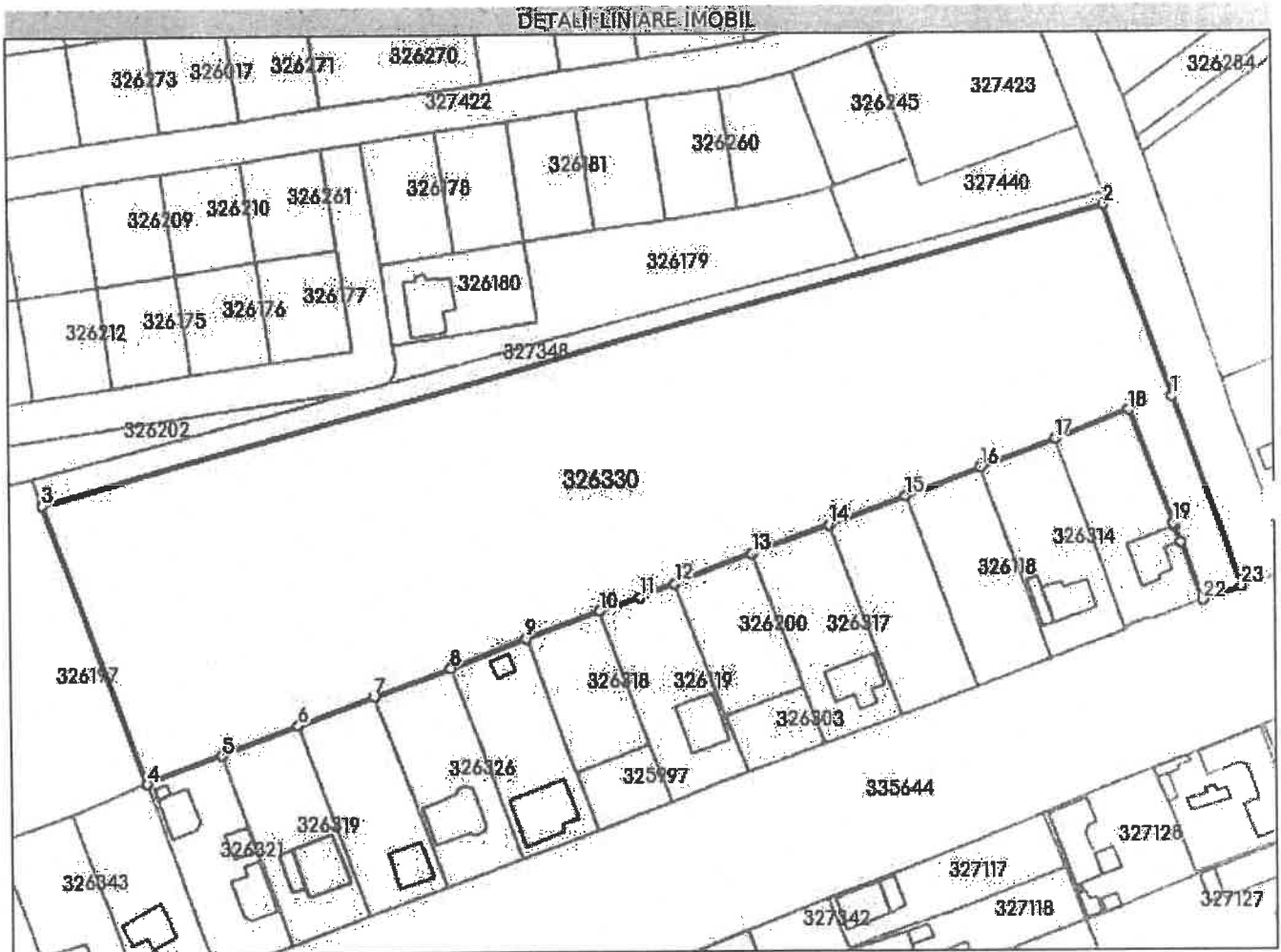
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
326330	17.209	Provine din CF sporadic 307726;

* 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	pasune	DA	17.209	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	227.049,078 529.853,205	2	227.032,403 529.900,355	50.012
3	226.769,128 529.827,841	4	226.794,924 529.759,181	73.346
5	226.813,632 529.766,018	6	226.832,344 529.773,255	20.063
7	226.850,912 529.780,15	8	226.869,7 529.787,183	20.061

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	227.032,403 529.900,355	3	226.769,128 529.827,841	273.079
4	226.794,924 529.759,181	5	226.813,632 529.766,018	19.918
6	226.832,344 529.773,255	7	226.850,912 529.780,15	19.807
8	226.869,7 529.787,183	9	226.888,456 529.794,29	20.057

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	226.888,456 529.794,29	10	226.907,218 529.800,814	19.864
11	226.917,377 529.804,345	12	226.926,091 529.807,669	9.326
13	226.944,935 529.814,89	14	226.963,638 529.821,903	19.975
15	226.982,362 529.828,911	16	227.000,995 529.835,86	19.887
17	227.019,805 529.842,826	18	227.038,611 529.849,829	20.068
19	227.049,138 529.821,847	20	227.049,389 529.821,179	0.714
21	227.050,841 529.817,238	22	227.056,12 529.802,908	15.271
23	227.065,594 529.806,505	1	227.049,078 529.853,205	49.535

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	226.907,218 529.800,814	11	226.917,377 529.804,345	10.755
12	226.926,091 529.807,669	13	226.944,935 529.814,89	20.18
14	226.963,638 529.821,903	15	226.982,362 529.828,911	19.993
16	227.000,995 529.835,86	17	227.019,805 529.842,826	20.058
18	227.038,611 529.849,829	19	227.049,138 529.821,847	29.897
20	227.049,389 529.821,179	21	227.050,841 529.817,238	4.2
22	227.056,12 529.802,908	23	227.065,594 529.806,505	10.134

** 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.ancpi.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,

15/09/2022, 10:16



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
 Str. Revolutiei , nr. 4; Tel.0257-514101, Fax.0257 206280

Nr. 14412 din 15/09/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 367 din 20/09/2022

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de Comuna Vladimirescu
 CNP/CUI/CIF 3519615 cu sediul în județul Arad , comuna Vladimirescu- , satul
 VLADIMIRESCU cod poștal , Str. Revolutiei, nr. 4 , bloc - , scara - , et. - , ap. - ,
 tel/fax - , e-mail - înregistrată la nr. 14412 din 15/09/2022
 pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Arad , comuna Vladimirescu- , satul
 HORIA , cod poștal - , - Samoila Marza, nr. - , bloc - , scara - , et. - , ap. - .sau
 identificat prin CF nr. 326330 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral / 326330
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 44 R / 2008 faza PUG ,
 aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 92 / 23.07.2015 ,
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
 republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan comuna Vladimirescu, sat Horia;
 Proprietate: privata persoana juridica Comuna Vladimirescu conform extras CF nr. 326330 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 cu o valabilitate de 10 ani: pasune in intravilan, situat in UTR nr. 6, subzona spatii verzi amenajate și zona de agrement, aflata sub interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ.

UTILIZARI PERMISE: amenajare terenuri de sport si spatii verzi (parc, gradina, livada), mobilier urban; constructii anexe cu caracter sportiv; pavilioane expozitionale; constructii si lucrari de echipare tehnico edilitara.

Se solicita: Informare

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala teren conform extras C.F.: 17.209 mp;

Nu exista reglementari urbanistice pentru amplasamentul vizat, acesta aflandu-se sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, drept urmare autorizarea construcțiilor pe amplasament este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.

Accesul: de pe str. Samoila Marza

Rețele in zona: energie electrica, gaze naturale, apa.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru:

Informare

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) Certificatul de urbanism
 b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie

salubritate

electrică

alimentare cu energie termică

transport urban

d. 2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
Maș Mihai



Secretar general,
Tanasa Ovidiu Nicolae

Arhitect-șef,
Suciu Laura Manuela

Intocmit,
Puticiu Alexandru

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit din 15/09/2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
CU Nr. 367 din 20/09/2022

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

**RAPORT DE EVALUARE
NR. 117/2022**

**Teren pasune intravilan
CF 326330 VLADIMIRESCU,
situat în intravilanul localitatii Horia,
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 eventualelor 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 detaliate 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 pasune in intravilan situat in zona periferica a localitatii Horia, in scris in CF 326330 VLADIMIRESCU la CAD. 326330 - teren neimprejmuit pasune in intravilan in suprafata de 17.209 mp
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren pasune in intravilan
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – asupra terenului
Situatia juridica a terenurilor:	Conform extrasului de carte funciara, terenul este liber de sarcini
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 2,1 EUR/mp la cursul de 4,936 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 17.10.2022, respectiv 36.139 EUR, echivalent a 178.382 LEI
Executantul evaluării:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

**EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA**



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile 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 pasune in intravilan in suprafata de 17.209 mp, situat la periferia localitatii Horia, cu acces din drum de exploatare, notat in CF 326330 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat la periferia localitatii Horia, cu acces din drum de exploatare pietruit. Terenul este notat in CF 326330 VLADIMIRESCU CAD 326330 – teren neimprejmuat pasune in intravilan in suprafata de 17.209 mp, avand forma de L, cu latura mai mica, 10 m la strada asfaltata Al. Averescu, si cu front de 100 m la strada pietruita.

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 primariei Dl. Tanasa Ovidiu.

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

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

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

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

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor, Certificat de Urbanism nr. 367/20.09.2021
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;

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

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau alte amendamente, dacă există, care împovărează proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 326330 VLADIMIRESCU, prezentat în Anexe, Certificat de Urbanism nr. 367/20.09.2022, alte documente aferente proprietății bunurilor
- Previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe elementele cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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 în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit. Definiția de bază din care deriva plaja de valori estimată în raport este definiția **valorii de piață** (SEV 104, paragraf 30.1):

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2022, atât ca formă cât și conținut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul supus evaluării este amplasat la periferia localității Horia, cu acces din drum de exploatare pietruit. Terenul este notat în CF 326330 VLADIMIRESCU CAD 326330 – teren neîmprejmuit pasune în intravilan în suprafața de 17.209 mp, având forma de L, cu latura mai mică, 10 m la strada asfaltată Al. Averescu, și cu front de 100 m la strada pietruită..

Conform Certificat de Urbanism nr. 367/20.09.2022:



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str. Revoluției , nr. 4; Tel.0257-514101, Fax.0257 206280

Nr. 14412 din 15/09/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 367 din 20/09/2022

În scopul: INFORMARE

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan comuna Vladimirescu, sat Horia;
Proprietate: privata persoana juridica Comuna Vladimirescu conform extras CF nr. 326330 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/2015 cu o valabilitate de 10 ani: pasune in intravilan, situat in JTR nr. 6, subzona spatii verzi amenajate și zona de agrement, aflata sub interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ.
UTILIZARI PERMISE: amenajare terenuri de sport si spatii verzi (parc, gradina, livada), mobilier urban;
constructii anexe cu caracter sportiv: pavilioane expozitionale; constructii si lucrari de echipare tehnico edilitara.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala teren conform extras C.F.: 17.209 mp;
Nu exista reglementari urbanistice pentru amplasamentul vizat, acesta aflandu-se sub interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ, drept urmare autorizarea constructiilor pe amplasament este condiționată de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.
Accesul: de pe str. Samoila Marza
Rețele in zona: energie electrica, gaze naturale, apa.

Terenul este notat in CF 326330 VLADIMIRESCU, dupa finalizarea cadastrului, astfel:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 326330 Vladimirescu

Nr. cerere	109023
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
10019105314



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Horia, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	326330	17.209	Teren nelmprejmuit; Provine din CF sporadic 307726;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88322 / 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 326330 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10449.	A1
Act Administrativ nr. 320, din 07/01/2002 emis de Prefectura Județului Arad (și Ordinul nr.266/2002 a Prefecturii Județului Arad);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de proprietate privată în baza art.33 din L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:999999999999	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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 vânzării odată cu imobilul.

2.4 Date despre zona, oraș, vecinătăți și 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 ieșirea din comuna Vladimirescu, în stanga soselei naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

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

Descrierea zonei

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

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Directia și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se află la o distanță de

aproximativ 7 km, accesul 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 Industriala 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 la periferia localitatii Horia, cu acces din drum de exploatare pietruit si din strada asfaltata.

Terenul are in apropiere utilitati : energie electrica ; apa curenta, canalizare, gaz metan fiind in zona.

Terenul, avand forma de L, cu latura mai mica, 10 m la strada asfaltata Al. Averescu, si cu front de 100 m la strada pietruita, este teren plan.

La momentul actual, ofertele de terenuri arabile intravilane, in Vladimirescu / Horia, cu acces din drum de exploatare, variaza intre 1 eur/mp si 6 eur/mp.

3 ANALIZA PIETEII

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren arabil intravilan*.

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 in 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, in perioada 2006 – 2008. Dupa luna octombrie 2008, piata imobiliara a devenit puțin activa, 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 este teren de construcție.

UTILIZARI PERMISE: amenajare terenuri de sport si spatii verzi (parc, gradina, livada), mobilier urban; constructii anexe cu caracter sportiv: pavilioane expozitionale; constructii si lucrari de echipare tehnico edilitara.

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 intrevede o modificare a activității pietei imobiliare în următoarele 6 luni.

4 EVALUAREA

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

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

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

Reprezintă o alternativă de folosire a unui activ imobiliar aleasă din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare. "Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzărilor.

4.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vânzare se cunosc. În prima etapă a acestei abordări se obțin prețurile activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, se iau în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic, iar când este necesar se ajustează prețul altor tranzacții pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care

urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Valorile de piata ale terenului se prezinta astfel:

V piata teren CF 326330 VLADIMIRESCU = 36.139 EUR

Calcululele se regasesc in ANEXE – 6.7

4.2 Abordarea prin venit

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

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

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

5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

V piata teren CF 326330 VLADIMIRESCU = 36.139 EUR

6 ANEXE

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

P.

B.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 326330 Vladimirescu

Nr. cerere	109023
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	326330	17.209	Teren nelmprejmuit; Provine din CF sporadic 307726;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
88322 / 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 326330 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10449.
Act Administrativ nr. 320, din 02/01/2002 emis de Prefectura Judetului Arad (si Ordinul nr.266/2002 a Prefecturii Judetului Arad);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de proprietate privata in baza art.33 din L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:999999999999	

C. Partea III. SARCINI .

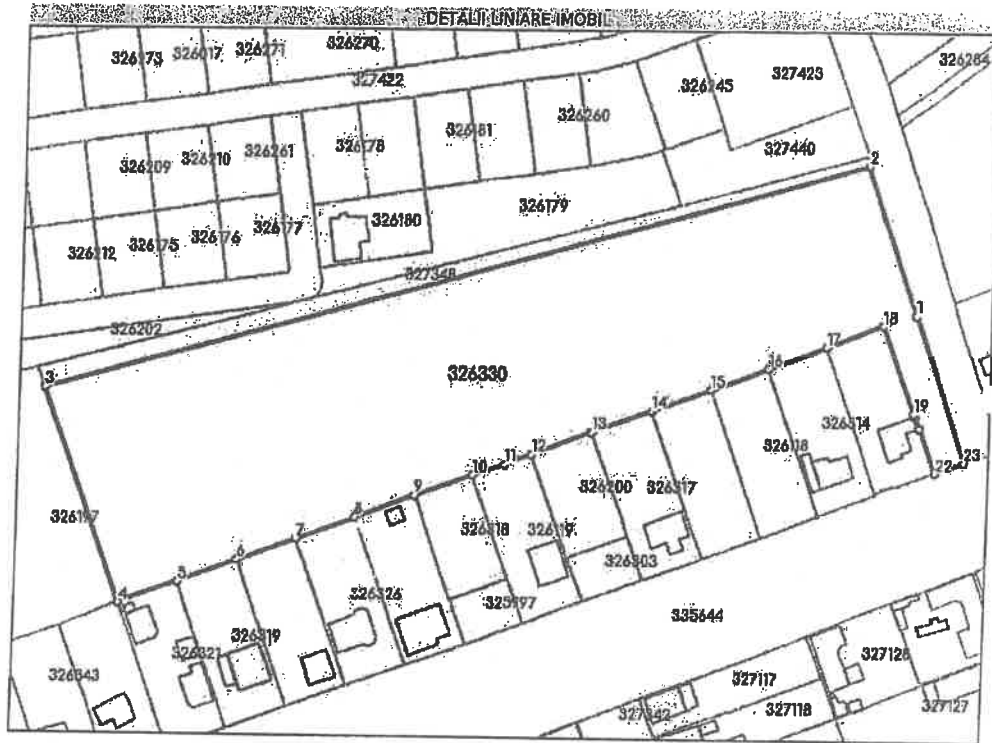
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 326330 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
326330	17.209	Provine din CF sporadic 307726;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorii folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	17.209	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	227.049,078 529.853,205	2	227.032,403 529.900,355	50.012
3	226.769,128 529.827,841	4	226.794,924 529.759,181	73.346
5	226.813,632 529.766,018	6	226.832,344 529.773,255	20.063
7	226.850,912 529.780,15	8	226.869,7 529.787,183	20.061

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
2	227.032,403 529.900,355	3	226.769,128 529.827,841	273.079
4	226.794,924 529.759,181	5	226.813,632 529.766,018	19.918
6	226.832,344 529.773,255	7	226.850,912 529.780,15	19.807
8	226.869,7 529.787,183	9	226.888,456 529.794,29	20.057

Carte Funciară Nr. 326330 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)	Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
9	226.888,456 529.794,29	10	226.507,218 529.800,814	19.864	10	226.907,218 529.800,814	11	226.917,377 529.804,345	10.755
11	226.917,377 529.804,345	12	226.926,091 529.807,669	9.326	12	226.926,091 529.807,669	13	226.944,935 529.814,89	20.18
13	226.944,935 529.814,89	14	226.963,638 529.821,933	19.975	14	226.963,638 529.821,933	15	226.982,362 529.828,911	19.993
15	226.982,362 529.828,911	16	227.000,995 529.835,86	19.887	16	227.000,995 529.835,86	17	227.019,805 529.842,826	20.058
17	227.019,805 529.842,826	18	227.038,611 529.849,829	20.068	18	227.038,611 529.849,829	19	227.049,138 529.821,847	29.897
19	227.049,138 529.821,847	20	227.049,389 529.821,179	0.714	20	227.049,389 529.821,179	21	227.050,841 529.817,238	4.2
21	227.050,841 529.817,238	22	227.056,12 529.802,908	15.271	22	227.056,12 529.802,908	23	227.065,594 529.806,505	10.134
23	227.065,594 529.806,505	1	227.049,078 529.853,205	49.535					

** 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.

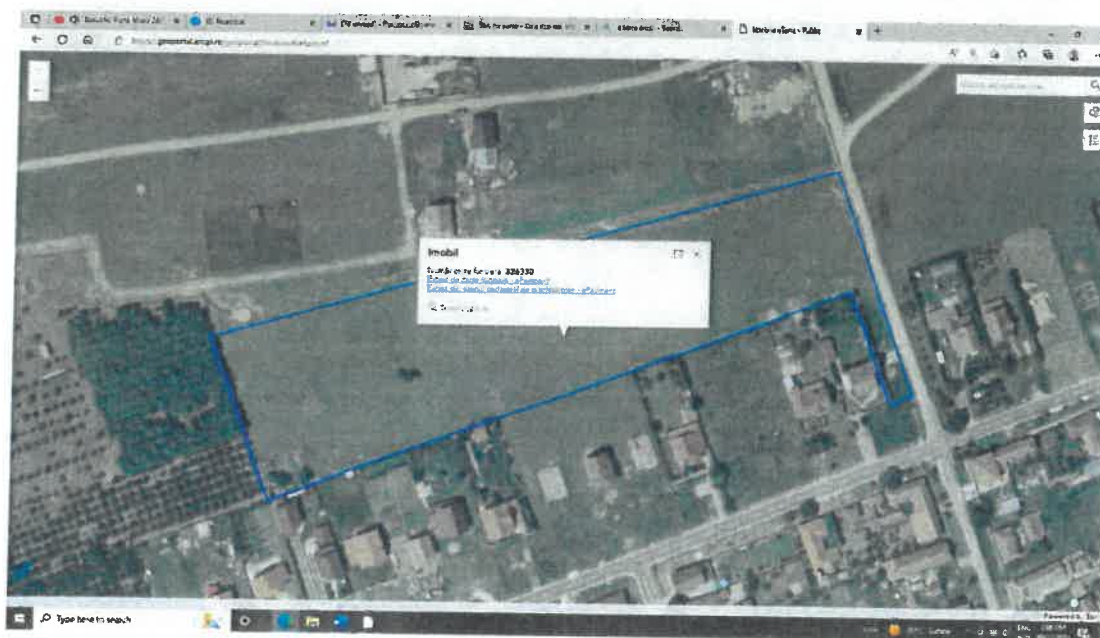
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 15/09/2022, 10:16

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: publi24.ro	C - ID: www.storia.ro	Ajustari
Suprafata (mp)	17209	46200	30000	24600	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		5	2	3.3	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-25%	-10%	-25%	din datele de pe piata, marja de negociere este 25%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1	0	-1	
Pret ajustat (EUR/mp)		4	2	2	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul

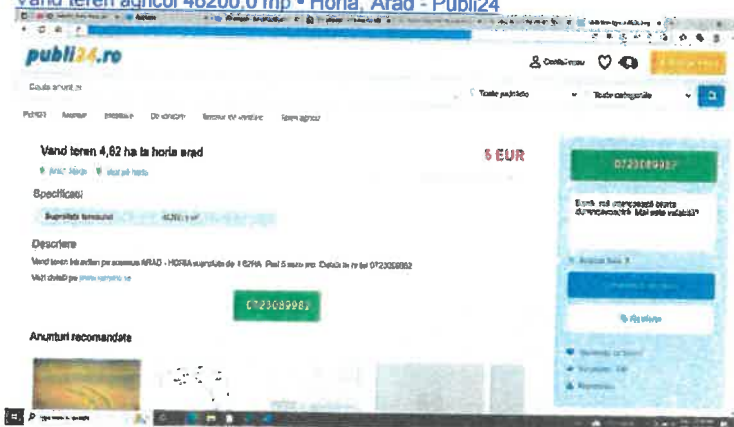
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	nu	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			4	2	2	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Horia / zona periferica	Horia / arabil intravilan	Vladimirescu / periferie	Vladimirescu / periferie		
Comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	mai bun		
Cuquantum ajustare (%)			-10%	-10%	-10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			(0.38)	(0.18)	(0.25)	
Pret ajustat (EUR/mp)			3.4	2	2.2	
Suprafata (mp)	17209	48200	30000	24600		din analiza pietei, terenurile mai mici au corectie negativa, cele mai mari, corectie +
Cuquantum ajustare (%)			-15%	-10%	0%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			(0.51)	(0.16)	-	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1	2.2	
Acces, forma, relief	acces din strada pietruita, front la strada pietruita de cca. 100 m, respectiv 10 m la strada asfaltata, forma de L	direct, plan, front stradal la strada asfaltata, DJ	arabil intravilan, acces din drum asfaltat cca. 60 ml	arabil extravilan, acces din drum de exploatare		nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru acces (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1	2.2	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			3	1.45	2.2	
Cuquantum ajustare front stradal (%)			0%	10%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)			-	0.15	-	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1.6	2.2	
Echipare teren (utilitati)	in zona, curent electric, gaz metan, apa curenta	in zona	in zona	in zona		
Cuquantum ajustare utilitati (%)			0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)			0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1.6	2.2	
caracteristici economice	pasune in intravilan	arabil intravilan	arabil intravilan	arabil extravilan		nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1.6	2.2	
Utilizare	zona verde (parc, gradina, livada)	arabil	arabil	arabil, servicii		nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0%	0	-5%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	(0.11)	
Pret ajustat (EUR/mp)			2.9	1.6	2.1	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt		nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)			0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)			0	0	0	

Pret ajustat (EUR/mp)		2.9	1.6	2.1
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		0.88	0	0.36
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		18%	24%	11%
Numar de ajustari (buc)		2	3	2
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	2.1			
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	36.139			

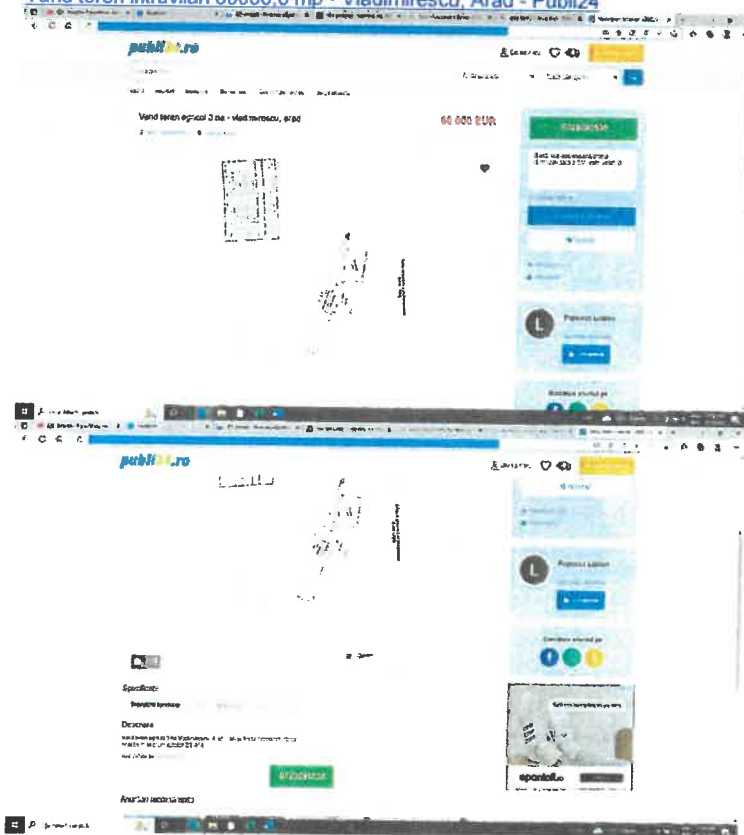
6.8 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU - HORIA

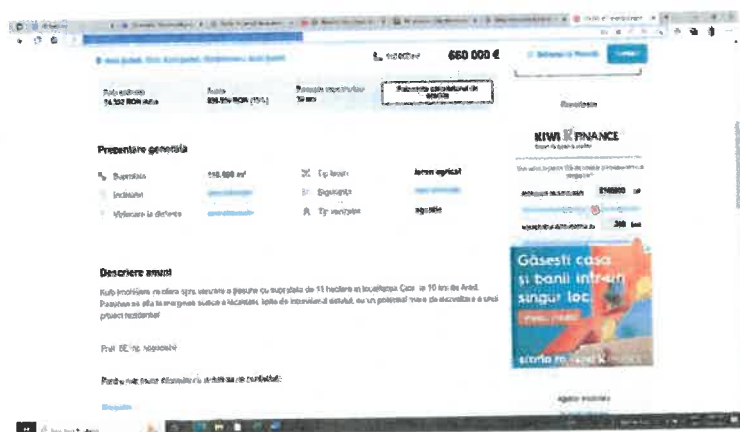
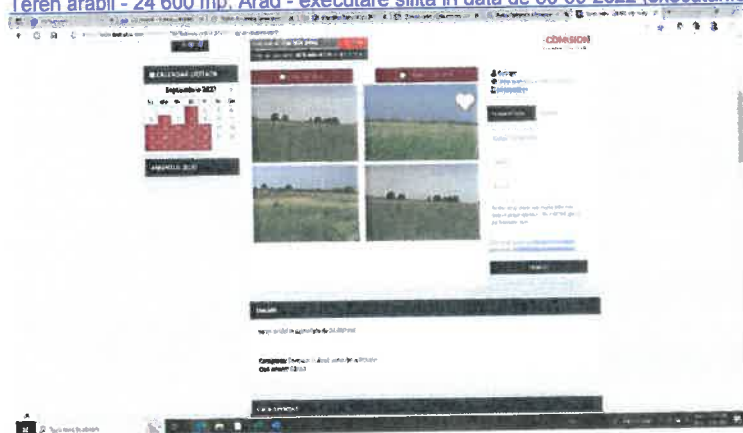
Vand teren agricol 46200,0 mp • Horia, Arad - Publi24



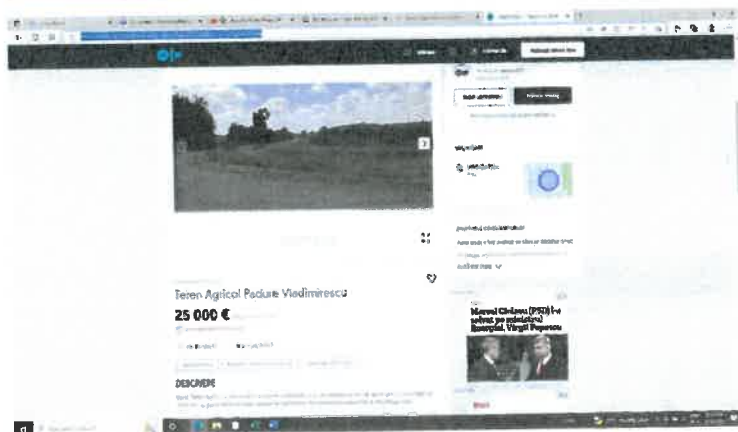
Vand teren intravilan 30000,0 mp • Vladimirescu, Arad - Publi24



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



[Vladimirescu - Terenuri in Arad - OLX.ro](#)



[Oferte vânzare teren agricol din 03.08.2022 – Comuna Vladimirescu Arad \(primariavladimirescu.ro\)](#)

