



**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 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 330745 în suprafața de 1.419 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva proprietarii construcțiilor existente pe teren

**Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad**

**VĂZÂND:**

- cererea înregistrată cu nr.14091/13.09.2022 a proprietarilor d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva
- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar Mag Mihai care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- raportul de evaluare nr.116/2022 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<sup>3</sup> 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 vânzării prin negociere directă a cotei de 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 330745 în suprafața de 1.419 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva 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. 116/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însoțit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

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

Prezentul proiect se comunică după adoptare cu :

- Instituția Prefectului- Județul Arad
- primarul comunei Vladimirescu
- Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu
- d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva



**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.16185 din 13.10.2022

**RAPORT**

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa a cotei de 209/1326, reprezentand suprafata de 223,66 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str. inscris in C.F. 330745 in suprafata de 1.419 mp, proprietate privata a comunei Vladimirescu catre d-nul Rosu Gheorghe si sotia Rosu Eva proprietarii constructiilor existente pe teren**

**Doamnelor si domnilor consilieri !**

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14091/13.09.2022 a d-nului Rosu Gheorghe și sotia Rosu Eva 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, propun spre analiză și aprobarea Consiliului local al comunei Vladimirescu un proiect de hotărâre aprobarea vanzării prin negociere directă a cotei de 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 330745, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Rosu Gheorghe și sotia Rosu Eva proprietarii construcțiilor existente pe teren. Prețul de pornire a negocierii este de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.116/2022 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 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan, a fost adusă din C.F.313797 și astfel a fost înscrisă în C.F.-ul 330745 .

Intrucât 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 Rosu Gheorghe și sotia Rosu Eva proprietarii construcțiilor existente pe teren nu pot beneficia de prevederile art.27 alin.2<sup>^</sup>3 din Legea nr.18/1991, și propun vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str.

Având în vedere cele prezentate mai sus propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR  
MAG MIHAI**





# 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](mailto:contact@primariavladimirescu.ro)  
Web: [www.primariavladimirescu.ro](http://www.primariavladimirescu.ro)



**NR. 16186 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 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. înscris în C.F. 330745 în suprafața de 1.419 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva proprietarii construcțiilor existente pe teren.

Având în vedere cererea înregistrată cu nr.14091/13.09.2022 a proprietarilor d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva 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 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan situat în loc. Vladimirescu str. , înscris în C.F. 330745 în suprafața de 1.419 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu către d-nul Rosu Gheorghe și soția Rosu Eva 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.116/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

În urma cadastrului general a fost măsurată suprafața aferentă imobilului situat în loc. Vladimirescu str. Vlad Tepes nr.5 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 209/1326, reprezentând suprafața de 223,66 mp din terenul intravilan, a fost adusă din C.F. 313797 și astfel a fost înscrisă în C.F. ul 330745 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 grădiniile din jurul acestora, d d-nul Rosu

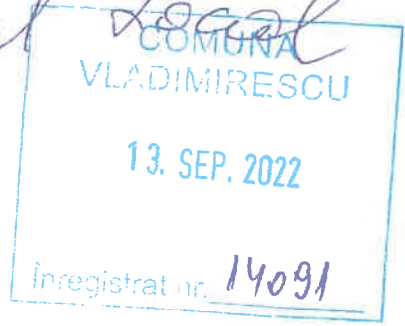
Gheorghe si sotia Rosu Eva proprietarii constructiilor existente pe teren nu pot beneficia de prevederile art.27 alin.2<sup>3</sup> din Legea nr.18/1991, suprafata fiind apartinatoare casei prin cadastrul general fiind imprejmuita, propun vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 223,66 mp din terenul intravilan situat in loc. Vladimirescu str.

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



Christina T.  
14.09.2022  
N. N. N.

Către Consiliul Local



Vladimirescu

Subsemnata Doamna Era domiciliată  
în loc. Vladimirescu str.

Prin prezenta solicit aprobarea  
cumpărării suprafeței de 223,66 m<sup>2</sup>  
înscrisă în C.F. 330745 aferentă imobilului  
proprietate persoană

Data  
12.09.2022

Semn:  
Roju  
C

0765893924.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330745 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 Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330745	1.419	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 316640; Imobilul provine din CF 313797 UAT VLADIMIRESCU

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	330745-C1	Loc. Vladimirescu, Str _____, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:179 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, constructie edificata inainte de anul 2001.
A1.2	330745-C2	Loc. Vladimirescu, _____, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:145 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, constructie edificata in anul 2017.
A1.3	330745-C3	Loc. Vladimirescu, _____, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:49 mp; MAGAZIE - P, constructie edificata inainte de anul 2001.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>92738 / 02/06/2021</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 330745 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 21700.	A1
Act Administrativ nr. 3649/1996, din 01/01/1996 emis de Primaria Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de impropr.teren in baza L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1117/1326 1) <b>ROSU GHEORGHE</b> 2) <b>ROSU EVA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635 Vladimirescu)</i>	A1
Act Notarial nr. 8138/1995, din 01/01/1995 emis de BNP;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>ROSU GHEORGHE</b> 2) <b>ROSU EVA</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635/a Vladimirescu)</i>	A1.1, A1.3
Act Administrativ nr. 568, din 26/01/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>ROSU GHEORGHE</b>	A1.2
<b>118596 / 06/10/2022</b>		
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 209/1326 1) <b>COMUNA VLADIMIRESCU</b> , CIF:3519615	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

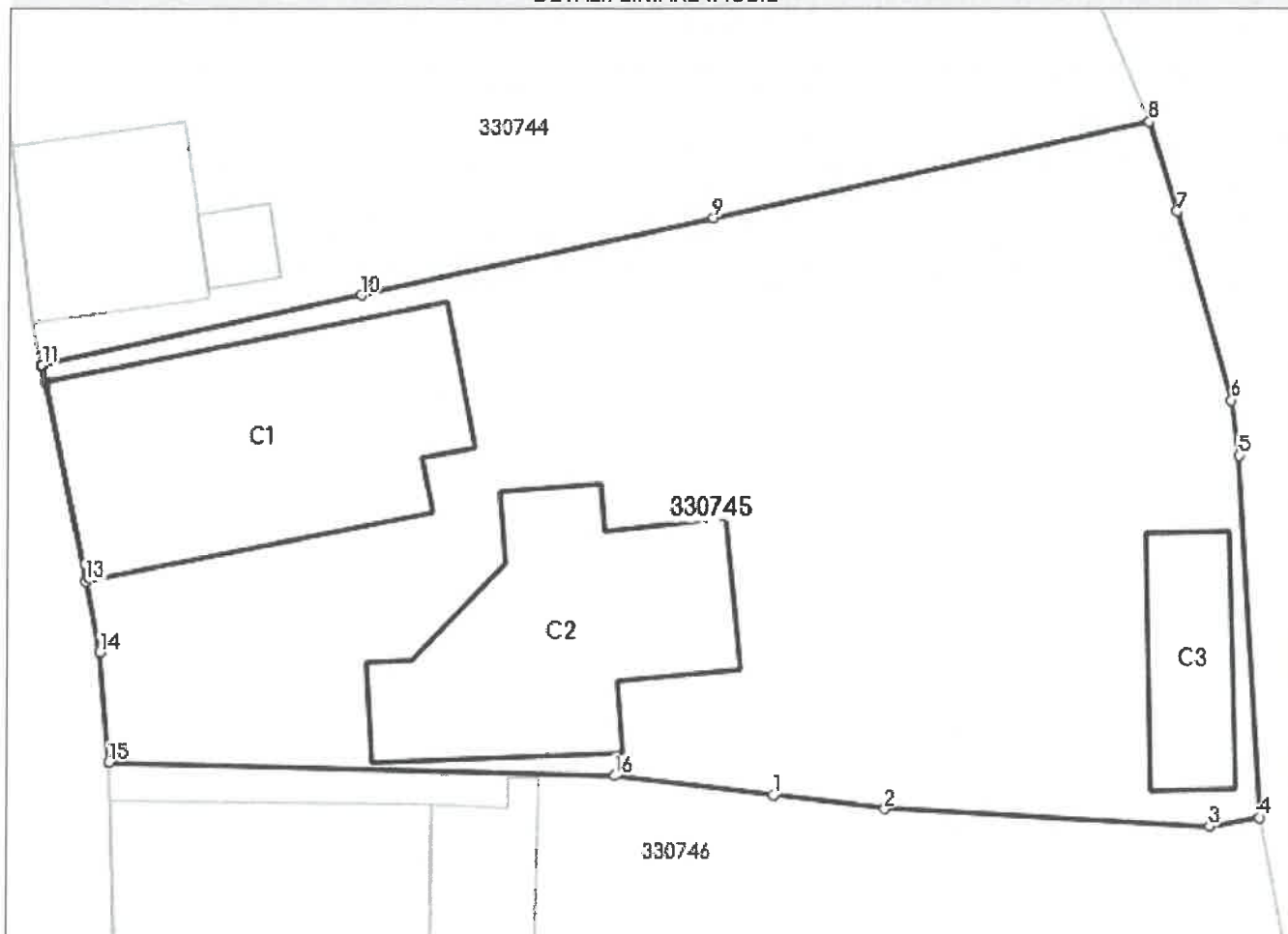
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
330745	1.419	Imobil înscris în CF sporadic 316640; Imobilul provine din CF 313797 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	717	49	-	-	
2	arabil	DA	702	49	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	330745-C1	construcții de locuințe	179	Cu acte	S. construită la sol:179 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, construcție edificată înainte de anul 2001.
A1.2	330745-C2	construcții de locuințe	145	Cu acte	S. construită la sol:145 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, construcție edificată în anul 2017.
A1.3	330745-C3	construcții anexa	49	Cu acte	S. construită la sol:49 mp; MAGAZIE - 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	222.770,016 523.500,936	2	222.775,295 523.500,294	5.318
2	222.775,295 523.500,294	3	222.790,629 523.499,452	15.357
3	222.790,629 523.499,452	4	222.793,038 523.499,877	2.446
4	222.793,038 523.499,877	5	222.792,005 523.516,936	17.09
5	222.792,005 523.516,936	6	222.791,636 523.519,528	2.618
6	222.791,636 523.519,528	7	222.788,96 523.528,424	9.29
7	222.788,96 523.528,424	8	222.787,609 523.532,648	4.435
8	222.787,609 523.532,648	9	222.767,074 523.528,133	21.025
9	222.767,074 523.528,133	10	222.750,522 523.524,493	16.948
10	222.750,522 523.524,493	11	222.735,51 523.521,192	15.371
11	222.735,51 523.521,192	12	222.735,671 523.520,399	0.809
12	222.735,671 523.520,399	13	222.737,575 523.511,02	9.57
13	222.737,575 523.511,02	14	222.738,253 523.507,678	3.41
14	222.738,253 523.507,678	15	222.738,717 523.502,512	5.187
15	222.738,717 523.502,512	16	222.762,504 523.501,849	23.796
16	222.762,504 523.501,849	1	222.770,016 523.500,936	7.567

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,  
06-10-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**RAPORT DE EVALUARE  
NR. 116/2022**

**Teren**

**CF 330745 VLADIMIRESCU,  
situat în intravilanul localitatii  
Vladimirescu, str.**

## Cuprins

### 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
- 1.9. 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 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**

<b>Proprietatea evaluata:</b>	Teren intravilan curti constructii situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, str. inregistrat in CF 330745 VLADIMIRESCU la CAD. 330745 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 1.419 mp; se vinde cota de 209/1326 din suprafata de teren, respectiv 223,66 mp
<b>Tipul proprietatii:</b>	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
<b>Proprietar:</b>	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 209/1326 din teren ROSU GHEORGHE si ROSU EVA - PROPRIETATE PRIVATA – cota 1117/1326 din teren
<b>Situatia juridica a terenurilor:</b>	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA – cota 209/1326 din teren
<b>Clienții lucrării:</b>	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
<b>Data evaluării:</b>	17.10.2022
<b>Data inspectiei proprietatii:</b>	17.10.2022
<b>Moneda evaluării:</b>	4,936 LEI/EUR
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii de piata a terenului, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna octombrie 2022
<b>Metode de evaluare utilizate:</b>	Abordarea prin piata
<b>Valoarea recomandata</b>	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
<b>Executantul evaluării:</b>	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 ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu

cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

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

Ing. LUCA FLORICA  
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

## 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU  
UTILIZATOR DESEMENAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

## 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan curti constructii in suprafata de 1.419 mp, situat in localitatea Vladimirescu, str. .... notat in CF 330745 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii. Se vinde cota de 209/1326 din suprafata de teren de 1.419 mp, respectiv 223,66 mp.

## 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona mediana spre periferica a localitatii Vladimirescu, str. Vlad Tepes, nr. 8, in vatra veche a satului. Terenul este notat in CF 330745 VLADIMIRESCU CAD 330745 – teren imprejmuit curti constructii in intravilan in suprafata de 1.419 mp, cu front stradal de cca. 19 m la str. Vlad Tepes.

## 1.5. Tipul valorii

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

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

## 1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 10.10.2022 – 18.10.2022.  
Data estimarii valorii este 17.10.2022.

### 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului.

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

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

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

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

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.rig-imobiliare.ro](http://www.rig-imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.real-investments.ro](http://www.real-investments.ro), [www.eurolux.ro](http://www.eurolux.ro), [www.teren-arad.ro](http://www.teren-arad.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și judet, precum si din baza de date a evaluatorului.

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

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 330745 VLADIMIRESCU, prezentat în Anexe, identificare cadastrala OCPI
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

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.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

#### 1.11. Declararea conformitatii evaluarii 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 in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330745 Vladimirescu

Nr. cerere 118596  
Ziua 06  
Luna 10  
Anul 2022

Cod verificare  
10019758439



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	330745	1.419	Teren imprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 316640; Imobilul provine din CF 313797 UAT VLADIMIRESCU

2.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 330745 VLADIMIRESCU:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330745 Vladimirescu

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Nr. cerere : 118596  
Ziua : 06  
Luna : 10  
Anul : 2022  
Cod verificare : 10019758439



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>92738 / 02/06/2021</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	A1
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 330745 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 21700.	
Act Administrativ nr. 3649/1996, din 21/01/1996 emis de Primaria Arad;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de Improprietate in baza L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1117/1326	
1) ROSU GHEORGHE 2) ROSU EVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635 Vladimirescu)	
Act Notarial nr. 8138/1995, din 01/01/1995 emis de BNP;	A1.1, A1.3
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) ROSU GHEORGHE 2) ROSU EVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635/a Vladimirescu)	
Act Administrativ nr. 568, din 26/01/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU;	A1.2
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
1) ROSU GHEORGHE	
<b>118596 / 06/10/2022</b>	
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 209/1326	
1) COMUNA VLADIMIRESCU. CIF:3519615	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrarea 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 naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

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

#### Descrierea zonei

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

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

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

#### 2.5 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și oferte sau cotații curente

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Vladimirescu, în vatra veche a satului, str. Vlad Tepes, nr. 5.

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

Terenul are o formă neregulată, evazat, este teren plan și normal pentru fundare.

Accesul la teren se face din strada asfaltată, unde are front stradal de cca. 19 m.

La momentul actual, ofertele de terenuri intravilane, în Vladimirescu, cu acces din strada asfaltată, variază între 20 eur/mp și 45 eur/mp.

### 3 ANALIZA PIETEII

#### *Tipul pieței*

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

### *Analiza cererii*

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților industriale. Cererea de terenuri libere pentru a construi spații de producție (pana la 10.000 mp teren și 1.000 mp suprafețe construite) amplasate în imediata vecinătate a municipiului a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare, în perioada 2006 – 2008. După luna octombrie 2008, piața imobiliară a devenit puțin activă, tranzacțiile fiind limitate.

### *Analiza ofertei competitive*

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

### *Echilibrul pietei*

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 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 rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

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

#### 4.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente 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 330745 VLADIMIRESCU = 21 EUR/mp

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 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

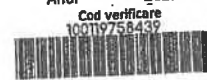


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 330745 Vladimirescu

Nr. cerere 118596  
Zfua 06  
Luna 10  
Anul 2022



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	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	330745	1.419	Teren imprejmuit; Imobil inregistrat in CF sporadic 316640; Imobilul provine din CF 313797 UAT VLADIMIRESCU

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	330745-C1	Loc. Vladimirescu, Str. .... Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:179 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, constructie edificata inainte de anul 2001.
A1.2	330745-C2	Loc. Vladimirescu, Str. .... Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:145 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P+M, constructie edificata in anul 2017.
A1.3	330745-C3	Loc. Vladimirescu, Str. .... Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:49 mp; MAGAZIE - P, constructie edificata inainte de anul 2001.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
<b>92738 / 02/06/2021</b>	
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	A1
Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 330745 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 21700.	
Act Administrativ nr. 3649/1996, din 21/01/1996 emis de Primaria Arad;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de improp.teren in baza L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1117/1326	
1) ROSU GHEORGHE	
2) ROSU EVA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635 Vladimirescu)	
Act Notarial nr. 8138/1995, din 01/01/1995 emis de BNP;	
B4	A1.1, A1.3
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1	
1) ROSU GHEORGHE	
2) ROSU EVA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4635/a Vladimirescu)	
Act Administrativ nr. 568, din 26/01/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU;	
B5	A1.2
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	
1) ROSU GHEORGHE	
<b>118596 / 06/10/2022.</b>	
Act Administrativ nr. 177, din 27/09/2022 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;	
B7	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 209/1326	
1) COMUNA VLADIMIRESCU. CF:3519615	

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

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 330745 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladin

**C. Partea III. SARCINI .**

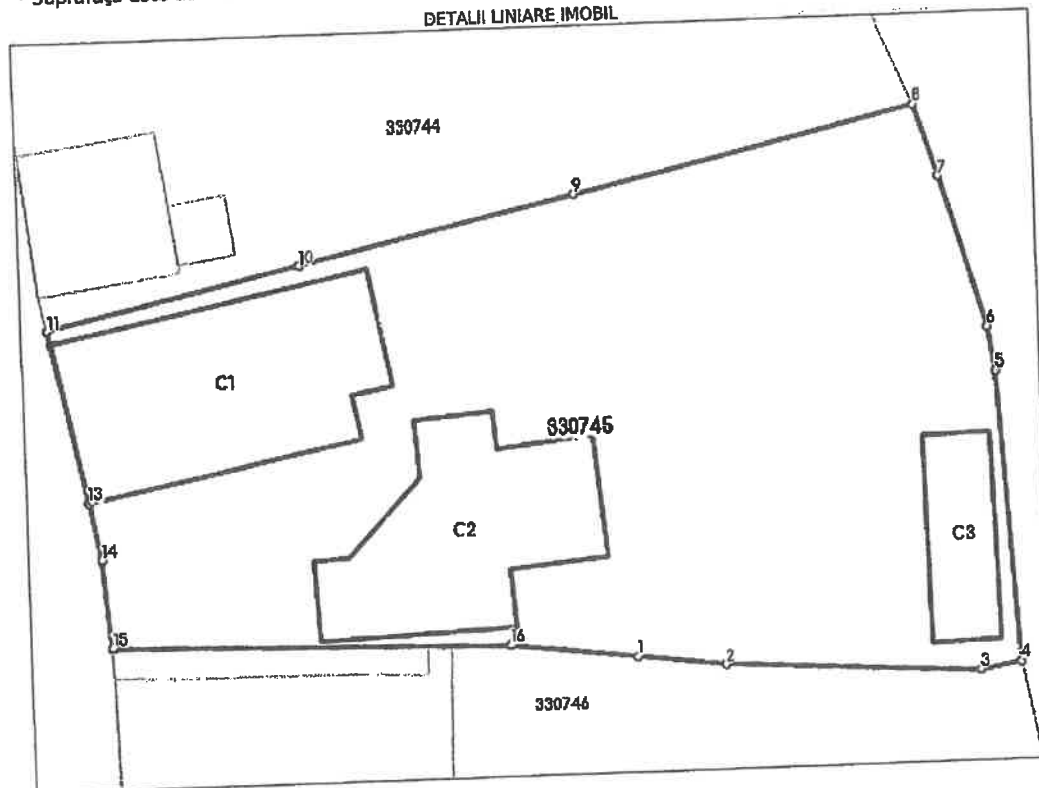
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 330745 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
330745	1.419	Imobil înscris în CF sporadic 316640; Imobilul provine din CF 313797 UAT VLADIMIRESCU

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	717	49	-	-	
2	arabil	DA	702	49	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	330745-C1	construcții de locuințe	179	Cu acte	S. construita la sol:179 mp; CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P+M, construcție edificată înainte de anul 2001.
A1.2	330745-C2	construcții de locuințe	145	Cu acte	S. construita la sol:145 mp; CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P+M, construcție edificată în anul 2017.
A1.3	330745-C3	construcții anexa	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; MAGAZIE - P, construcție edificată înainte de anul 2001.

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

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 330745 Comuna/Oraș/Municipiul: Vladimirescu

## Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	222.770,016 523.500,936	2	222.775,295 523.500,294	5.318
2	222.775,295 523.500,294	3	222.780,629 523.499,652	15.357
3	222.780,629 523.499,652	4	222.783,038 523.499,677	2.446
4	222.783,038 523.499,677	5	222.782,005 523.516,636	17.09
5	222.782,005 523.516,636	6	222.781,636 523.519,528	2.618
6	222.781,636 523.519,528	7	222.788,96 523.528,424	9.29
7	222.788,96 523.528,424	8	222.787,609 523.532,648	4.435
8	222.787,609 523.532,648	9	222.787,074 523.528,133	21.025
9	222.787,074 523.528,133	10	222.786,522 523.524,493	16.948
10	222.786,522 523.524,493	11	222.785,51 523.521,192	15.371
11	222.785,51 523.521,192	12	222.785,671 523.520,399	0.809
12	222.785,671 523.520,399	13	222.785,575 523.511,02	9.57
13	222.785,575 523.511,02	14	222.785,253 523.507,678	3.41
14	222.785,253 523.507,678	15	222.786,717 523.502,512	5.187
15	222.786,717 523.502,512	16	222.782,504 523.501,849	23.796
16	222.782,504 523.501,849	1	222.770,016 523.500,936	7.567

\*\* 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 dezbaterile 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,  
06-10-2022

Data eliberării,  
1/1

Asistent Registrator,  
TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

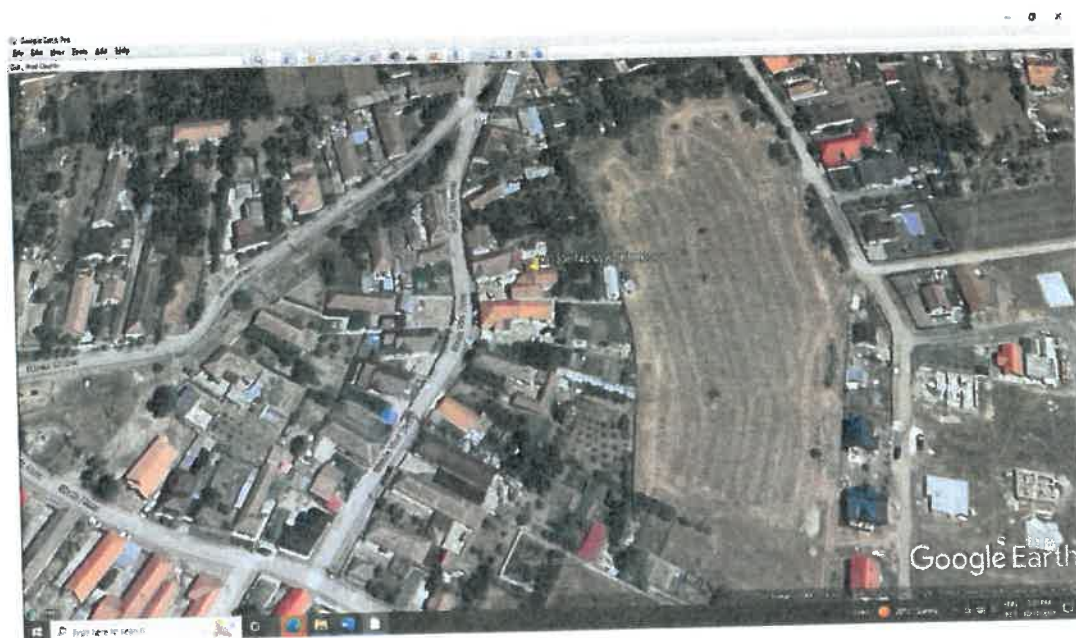
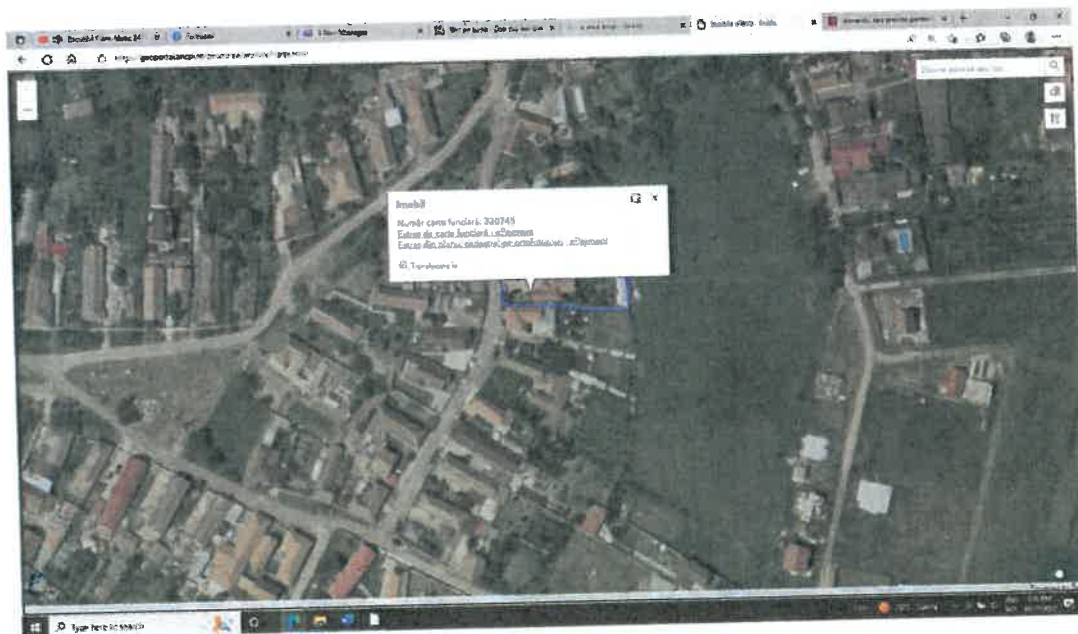
Referent,

(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 cotate

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:

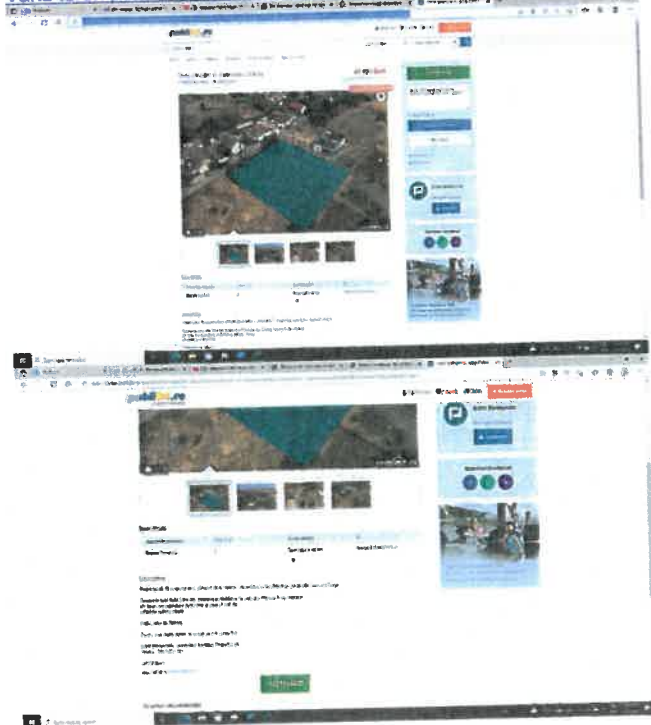
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: tranzactie august 2022	Ajustari
Suprafata (mp)	1419	1368	401	500	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		35	40	21	
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	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	
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
LOCALIZARE	Vladimirescu / periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	
Comperativ 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)	1419	1368	401	500	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei, terenurile mai mici au corectia negativa, cele mai mari, corectie +
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

Pret ajustat (EUR/mp)		26	32	21	
	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	
Acces forma relief					
Quantum ajustare pentru acces (%)		0%	10%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	3.15	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	35	21	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		26	35	21	
Quantum ajustare front stradal (%)		-10%	-20%	0%	din analiza pietei, comp. A si B
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		(2.63)	(6.93)	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	28	21	
Echipare teren ( utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare utilitat (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	28	21	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Quantum ajustare (%)		-	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	28	21	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	28	21	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	28	21	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		3	12	-	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		8%	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				

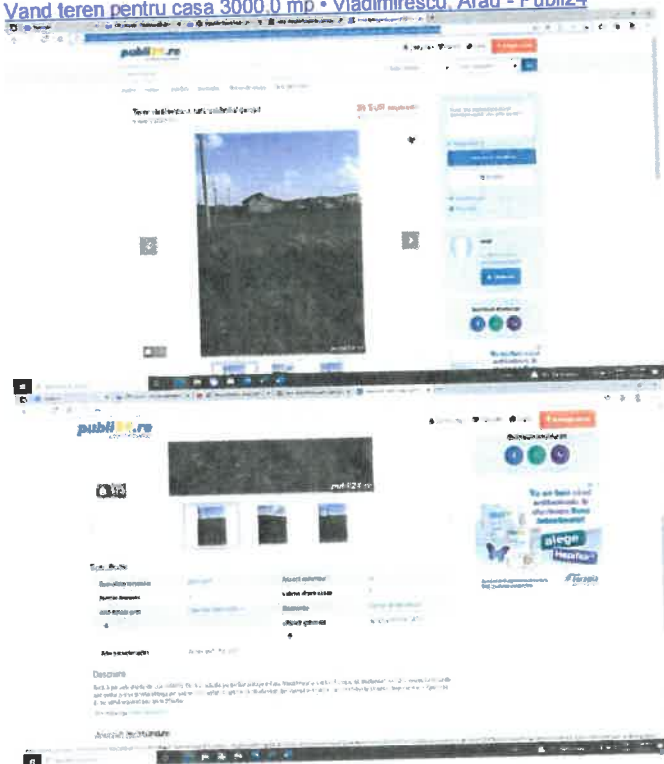
## 6.8 Alte informatii considerate adecvate

### OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

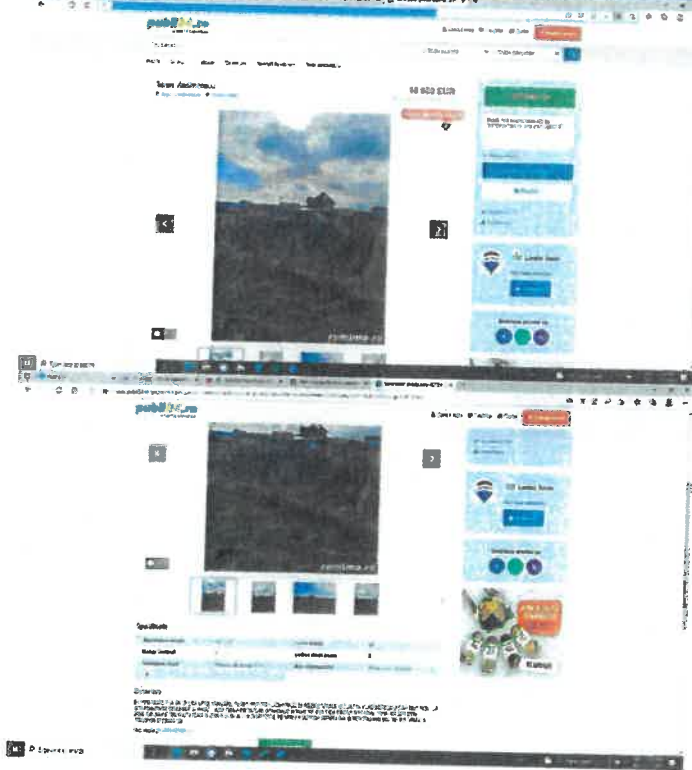
[Vand teren pentru casa 1365.0 mp front stradal 30 • Vladimirescu, Arad - Publi24](#)



[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

