



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 în suprafața de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul în suprafața totală de 988 înscris în C.F. 327685 situat în comuna Vladimirescu str. George Enescu nr.74, 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
- Raportul de evaluare a terenului nr. 8/2024

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 în suprafața de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul în suprafața totală de 988 înscris în C.F. 327685 situat în comuna Vladimirescu str. George Enescu nr.74, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 12 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.8/2024 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însoțit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre 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
- locuitorii comunei prin afișaj și publicitate media



AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
TANASĂ OVIDIU



**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. 944/19.01.2024

RAPORT

privind aprobarea vanzarii prin licitație publică a terenului intravilan in suprafata de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul in suprafata totala de 988 inscris in C.F. 327685 situat in comuna Vladimirescu str.George Enescu nr.74, proprietate privata a comunei Vladimirescu

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere necesitatea de a aduce noi venituri la bugetul comunei Vladimirescu propun prin licitație publică a terenului intravilan in suprafata de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul in suprafata totala de 988 inscris in C.F. 327685 situat in comuna Vladimirescu str.George Enescu nr.74, proprietate privata a comunei Vladimirescu la pretul stabilit in raportul de evaluare intocmit de un expert evaluator. Prin proiectul de hotarare propun urmatoarele:

Art.1. Se aprobă vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan in suprafata de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul in suprafata totala de 988 inscris in C.F. 327685 situat in comuna Vladimirescu str.George Enescu nr.74, proprietate privata a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 12 Euro/mp la care se adauga T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.8/2024 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotarari și care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instructiunile pentru ofertanti si caietelul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Ca urmare a celor prezentate solicit analizarea 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. 945/19.01.2024

R E F E R A T

Subsemnatul, TANASĂ OVIDIU în calitate de secretar general al comunei Vladimirescu, prin prezentul referat susțin promovarea sub forma unui proiect de hotărâre aprobarea vanzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafața de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul în suprafața totală de 988 înscris în C.F. 327685 situat în comuna Vladimirescu str. George Enescu nr.74, proprietate privată a comunei Vladimirescu .

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 susțin aprobarea unui proiect de hotărâre care să prevadă următoarele:

- vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafața de 296 mp, cota de 300/1000 din terenul în suprafața totală de 988 înscris în C.F. 327685 situat în comuna Vladimirescu str. George Enescu nr.74, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 12 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.8/2024 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însoțit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta;

Susțin vânzarea acestui teren întrucât prin vânzarea lui se aduc noi venituri în bugetul comunei Vladimirescu.

**SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327685 Vladimirescu

Nr. cerere	1299
Ziua	09
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162989981



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cicir, Str George Enescu, Nr. 74, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327685		988	Teren împrejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89677 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 327685 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 15225.	A1
Act Notarial nr. 60/2007, din 01/01/2007 emis de BNP;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 700/1000 1) BEUCA IOAN , căsătorit <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1660-Cicir)</i>	A1
Act Administrativ nr. 98/2004, din 01/01/2004 emis de CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEparcelare anterior trecere în proprietate privată, dobandit prin Lege, cota actuala 300/1000 1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:3519615 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1555-Cicir)</i>	A1

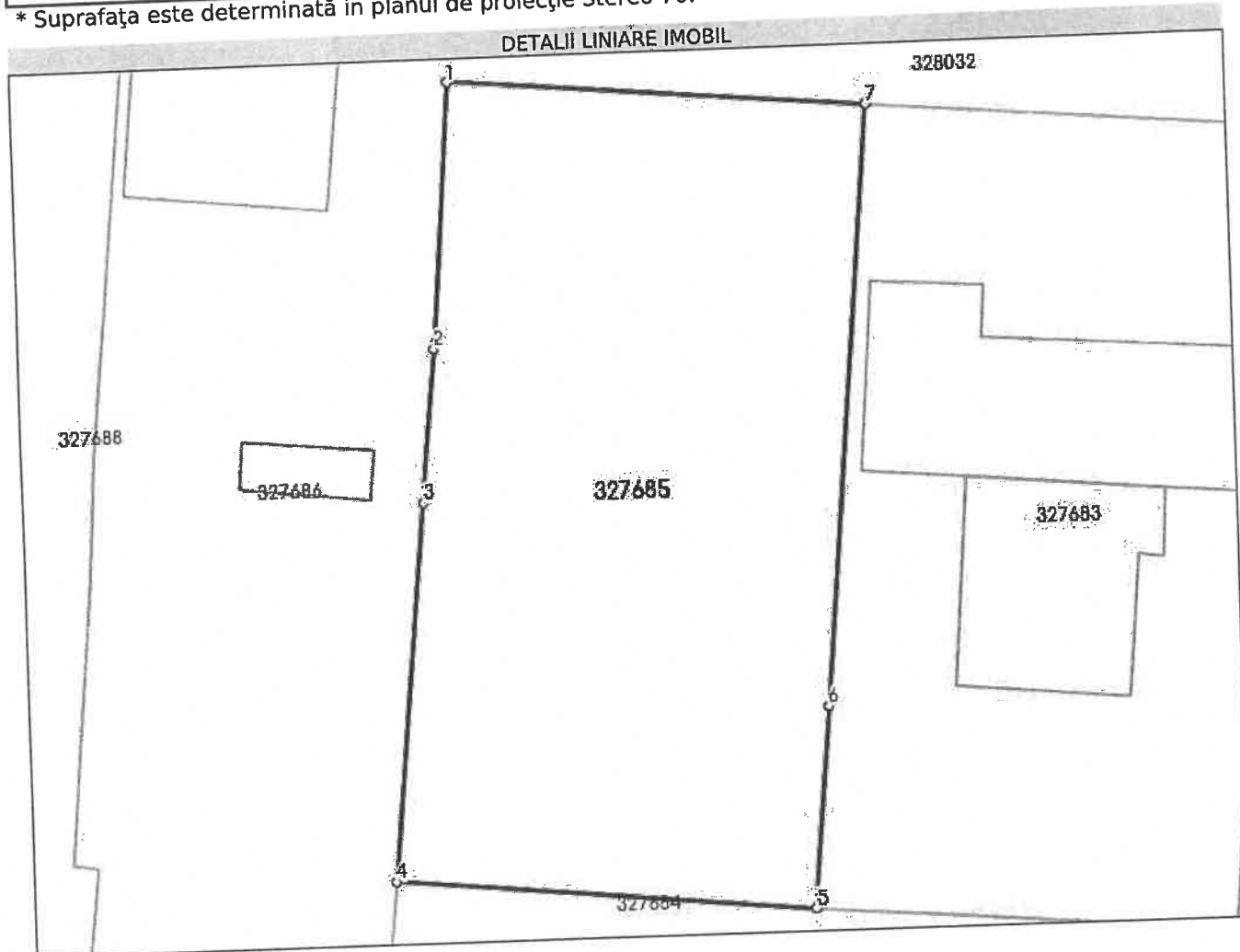
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
327685	988	imobil inscris in CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	988	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	228.798,902 522.189,77	2	228.797,735 522.175,454	14.363
2	228.797,735 522.175,454	3	228.796,884 522.167,12	8.377
3	228.796,884 522.167,12	4	228.794,795 522.146,671	20.555
4	228.794,795 522.146,671	5	228.817,623 522.144,496	22.931

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	228.817,623 522.144,496	6	228.818,628 522.155,374	10.924
6	228.818,628 522.155,374	7	228.821,621 522.187,782	32.546
7	228.821,621 522.187,782	1	228.798,902 522.189,77	22.806

** 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,

09/01/2024, 09:41

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 8 / 2024

TEREN INTRAVILAN

CF 327685 VLADIMIRESCU

situat in

Cicir, str. George Enescu, nr. 74

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, oras, 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 TERENULUI
 - 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului
 - 4.2. Evaluarea terenului - Abordarea prin piata
 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. Identificare cadastrala
 - 6.4. Fotografii ale proprietatii
 - 6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
 - 6.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
 - 6.7. Date despre vanzari si cotate
 - 6.8. Alte informatii considerate adecvate
-

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluata:	Teren intravilan curti constructii situat la periferia localitatii Cicir, str. George Enescu, nr. 74 (la D7); terenul este in suprafata de 988 mp, din care se vinde cota de 300/1000, proprietatea privata a Comunei Vladimirescu. Terenul este notat in CF 327685 VLADIMIRESCU, CAD. 327685 – teren imprejmuit in suprafata de 988 mp
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip rezidential
Proprietari:	Comuna Vladimirescu, asupra cotei de 300/1000 din teren BEUCA IOAN, asupra cotei de 700/1000 din teren
Situatia juridica a terenului:	Terenul cota de 300/1000 din 988 mp este proprietatea privata a comunei Vladimirescu. Terenul este evaluat in cadrul prezentului raport.
Data punerii in functiune:	Nu este cazul
Clientul lucrarii:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluarii:	22.01.2024
Data inspectiei proprietatii:	21.01.2024
Moneda evaluarii:	EUR, la cursul de 4,9768 LEI/EUR
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata a terenului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna ianuarie 2024
Metode de evaluare utilizate:	a) Metoda comparatiilor directe
Valoarea recomandata	V piata 1 mp teren = 12 EUR, adică 59,7 LEI/mp la cursul de 4,9768 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 22.01.2024;
Executantul evaluarii:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



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 valabilă pentru anul 2024, conform CERTIFICAT NR. 48207/2024, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR în specializările: Evaluarea proprietăților imobiliare și Evaluarea 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.

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

UTILIZATOR DESEMENAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a terenului intravilan curții construcții situat la periferia localității Cicir, str. George Enescu, nr. 74; terenul este în suprafața de 988 mp, din care se vinde cota de 300/1000, proprietatea privată a Comunei Vladimirescu.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea imobilara teren intravilan curti constructii situat la periferia localitatii Cicir, str. George Enescu, nr. 74; terenul este in suprafata de 988 mp, din care se vinde cota de 300/1000, proprietatea privata a Comunei Vladimirescu.

1.5. Tipul valorii

Baza evaluarii o constituie STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, precum si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru valoarea piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 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 17.01.2024 – 23.01.2024.
Data estimarii valorii este 22.01.2024.

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 care este si proprietar.

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

Inspectia activului a efectuata in prezenta reprezentantului proprietarului dl. TANASA OVIDIU, 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 obtinute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, 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/propietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor 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:

- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Consultare INTERNET: www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietatii analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informatii preluate de la agentii imobiliare, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul 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:

- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, 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 ipotece 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 se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcati 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. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. 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.
- 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 327685 VLADIMIRESCU
- 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. Restrictii de utilizare, difuzare si 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;
Evaluatorul nu este obligat 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

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 si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii 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)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

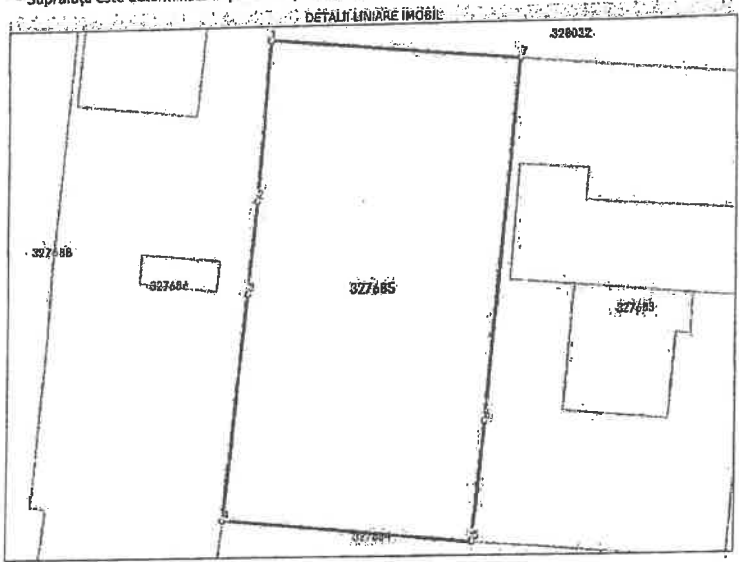
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Terenul este amplasat la periferia localitatii Cicir, str. George Enescu, nr. 74 (DN 7). Terenul are asigurata energie electrica, gaz metan si apa curenta la marginea parcelei.

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

Dreptul de proprietate evaluat se refera la terenul situat la periferia localitatii Cicir, la iesirea spre Deva.

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral 327685	Suprafața (mp)* 988	Imobil înscris în CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU.



Date referitoare la teren							
Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	988	-	-	-	

Din punct de vedere juridic, terenul se prezinta astfel :



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327685 Vladimirescu

Nr. Cerere	1299
Ziua	09
Luna	01
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Cicir, Str. George Enescu, Nr. 74, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327685	988	Teren împreună; Imobil înscris în CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
89677 / 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 327685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 15225.
Act Notarial nr. 60/2007, din 01/01/2007 emis de BNP;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actua.a 700/1000 1) BEUCA IOAN, căsătorit; OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1660-Cicir)
Act Administrativ nr. 98/2004, din 01/01/2004 emis de CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE parcelare anterior trecere în proprietate privată, dobândit prin lege, cota actua.a 300/1000 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615 OBSERVAȚII: (provenita din conversie CF 1555-Cicir)

Terenul este fara sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. 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% romi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni și 0,2% alte naționalități și populație nedeclarată.

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

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

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

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

Descrierea zonei

Proprietatea era situata in intravilanul localitatii Vladimirescu, teren amplasat la cca. 800 m de DN 7.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

- 1 Directia și distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca:** zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 7 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata in considerare ca centru de ocupare a fortei de munca si zona Bulevardului Revolutiei aflat la o distanta de aproximativ 2 km, precum si zonele Micalaca Est si Zona Industrială Sud Zadareni care este in dezvoltare.
- 2 Accesul din E 68 (DN 7) se face pietonal sau auto pe un drum pietruit si asfaltat.**
- 3 Utilitati:** zona beneficiază de toate utilitatile: retea de energie electrica, apa

2.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este situata la periferia localitatii Cicir, str. George Enescu, nr. 74, la iesirea spre Deva.

Terenul este amplasat la periferia localitatii Cicir, str. George Enescu, nr. 74 (DN 7). Terenul are asigurata energie electrica, gaz metan si apa curenta la marginea parcelei.

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

2.5. Date privind impozitele si taxele

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.

Ca si tendinta generala, istoric vorbind, valoarea impozitelor si taxelor locale a fost actualizata cu inflatia; in ultimii 2 ani se remarca politica administratiei locale de pastrare a aceleiasi valori pentru impozite.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi curente

In zona analizata, s-au mai tranzactionat terenuri similare ca si suprafete, dotari, utilitati, cu preturi cuprinse intre 5 EUR/mp si 15 EUR/mp.

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

Tipul pietei

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților rezidentiale*

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 suprafete 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 TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvat 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. Cea mai bună utilizare se analizează fie pentru terenul liber fie pentru terenul construit.

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vanzarilor. În urma estimărilor, valoarea de piață a terenului considerat liber este de 12 EUR/mp.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvat 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. Cea mai bună utilizare se analizează fie pentru terenul liber fie pentru terenul construit.

Deoarece, conform PUG, zona de amplasare a terenului este declarată zona rezidențială, construcțiile ce se vor ridica sunt clădiri rezidențiale și complementare zonelor rezidențiale.

4.2. Evaluarea terenului - Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

În urma evaluării cu grila de comparații, a rezultat o valoare de piață de 12 EUR/mp.

Calculul se regăsește în **Anexe**.

Valoarea obținută prin metoda comparației de piață pentru 1 mp este:

$$12 \text{ EUR/mp} \times 4,9768 \text{ LEI/EUR} = \underline{\underline{59.7 \text{ LEI/mp}}}$$

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valori obtinute prin metoda comparatiilor directe

Foloseste numai date de pe piata de la acea data sau de data recenta. In acest caz, consider ca datorita datelor pe care le-am avut la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai aproape de valoarea de piata a imobilului evaluat.

V = 12 EUR/mp, respectiv 59,70 LEI/mp

Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile 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 proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea determinata prin metoda comparatiilor directe. Astfel, in circumstantele actuale, valoarea de piata a proprietatii imobiliare tip rezidential, proprietatea comunei Valdimirescu, situat in Cicir, este în opinia evaluatorului de:

V = 12 EUR/mp, respectiv 59,7 LEI/mp

6. ANEXE

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327685 Viadimirescu

Nr. cerere	1289
Ziua	09
Luna	01
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cicir, Str. George Enescu, Nr. 74, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	327685	988	Teren împreună; imobil înscris în CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
89677 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Viadimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 327685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 15225.
Act Notarial nr. 60/2007, din 01/01/2007 emis de BNP;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 700/1000 1) BEUCA IOAN, căsătorit; OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1660-Cicir)
Act Administrativ nr. 98/2004, din 01/01/2004 emis de CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE parcelare anterior trecere în proprietate privată, dobândit prin Lege, cota actuală 300/1000 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1555-Cicir)

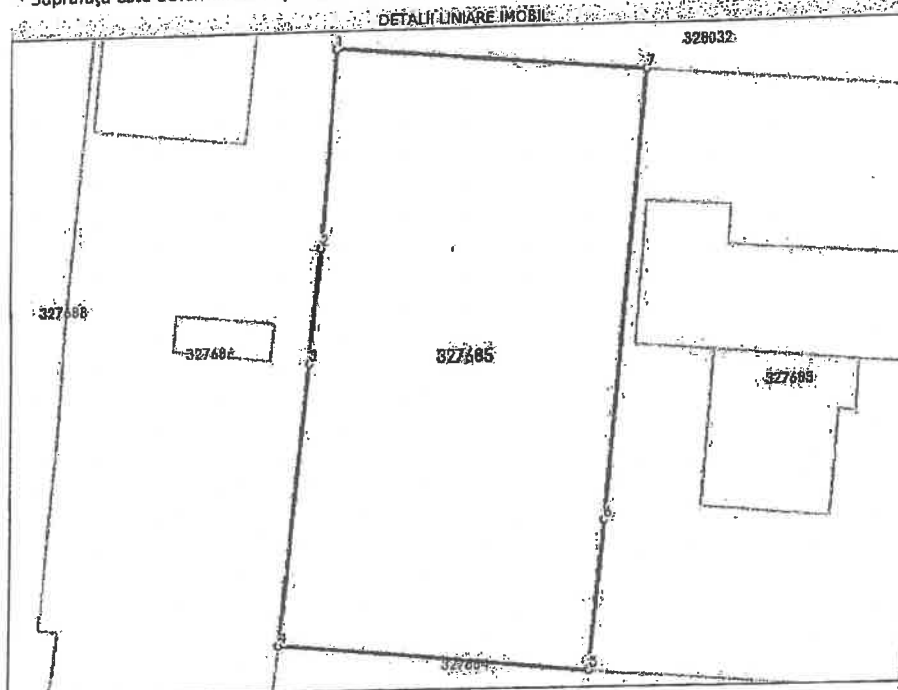
C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 327685 Comuna/Oraș/Municipiu: VLADIMIRESCU
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
327685	988	imobil înscris în CF sporadic 307492; Imobilul provine din CF 307767 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Htră filan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	988	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	228.796,902 522.189,77	2	228.797,735 522.175,454	14.363
2	228.797,735 522.175,454	3	228.796,884 522.167,12	8.377
3	228.796,884 522.167,12	4	228.794,795 522.146,671	20.555
4	228.794,795 522.146,671	5	228.817,623 522.144,496	22.931

Carte Funciară Nr. 327685 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct Început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment m (m)
5	228.817,623 522.144,496	6	228.818,628 522.155,374	10.924
6	228.818,628 522.155,374	7	228.821,621 522.187,782	32.546
7	228.821,621 522.187,782	1	228.798,902 522.189,77	22.806

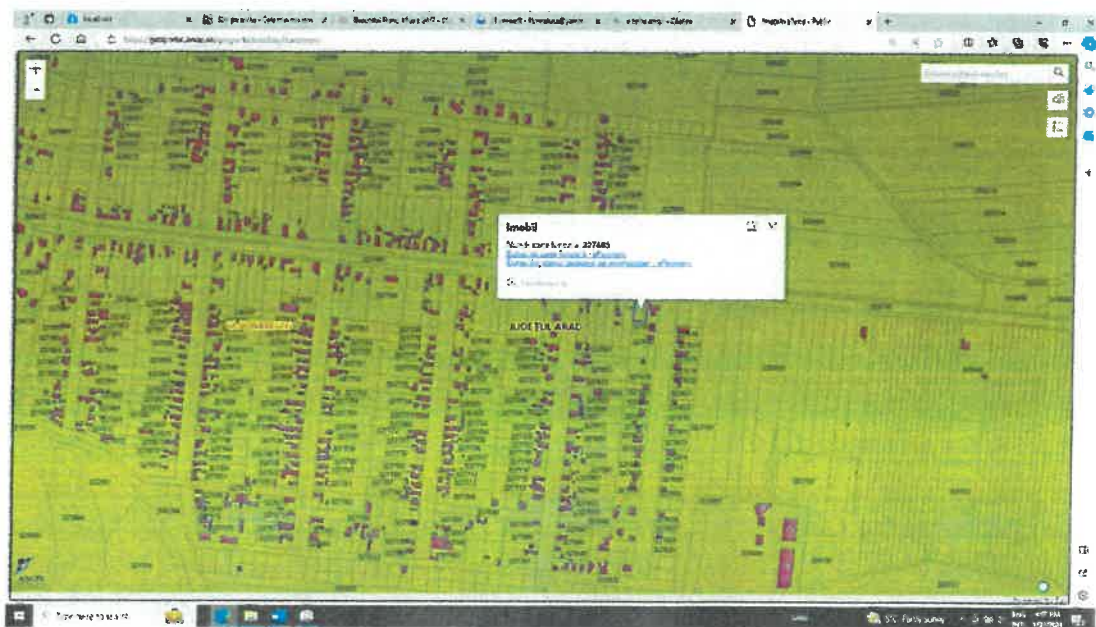
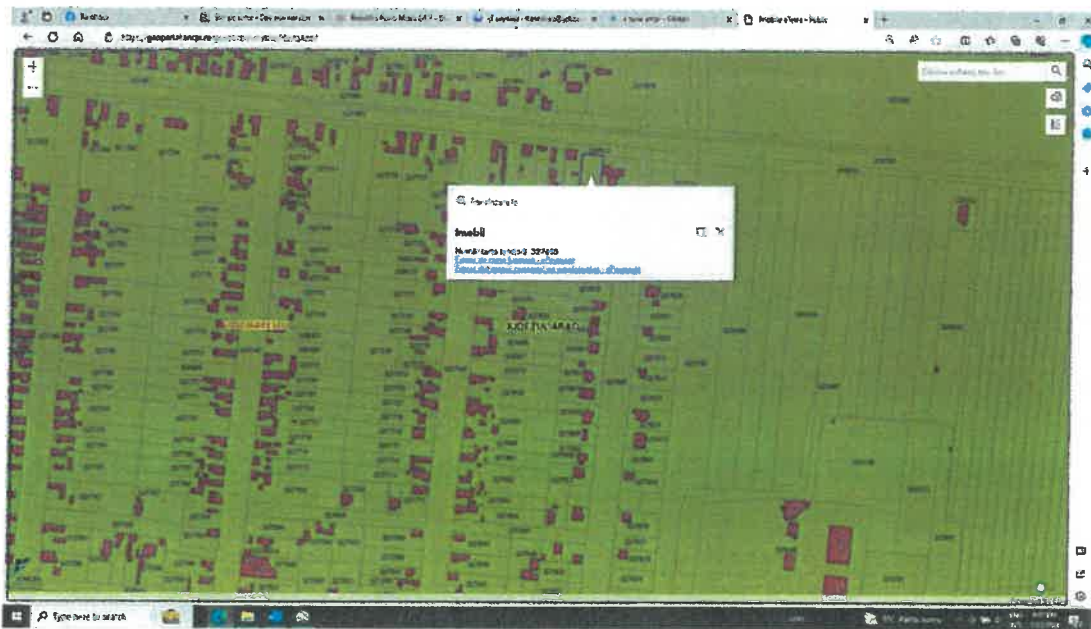
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară activă 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,
 09/01/2024, 09:41

6.2. Date detaliate despre proprietati – CAP. 2

6.3. Identificare cadastrala



6.4. Fotografii ale proprietatii



6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti





6.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

Nu este cazul.

6.7. Date despre vanzari si cotateii

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Metoda da, de regula, indicatii de prima mana, referitoare la valoarea de piata in evaluarea proprietatilor imobiliare ce nu sunt cumparate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinta pentru proprietar).

Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatiilor sunt:

- cercetarea pietei pentru obtinerea informatiilor despre tranzactii de proprietati imobiliare comparabile;
- verificarea veridicitatii datelor;
- alegerea criteriilor de comparatie si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparatie pentru ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile (corectii);
- Analiza rezultatelor si stabilirea unei valori.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor /ofertelor imobiliare care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Elementele de comparatie de baza sunt :

- Drepturile de proprietate transmise

- Conditiiile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- Conditii de vanzare – corectiile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului;
- Conditiiile pietei – corectiile se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;
- Localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- Caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente in dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, stilul arhitectural, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;

Analiza comparativa are patru etape:

- Identificarea elementelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata;
- Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ);
- Obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului (sau chiriei);
- Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate sau clasificate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a 3 oferte relativ recente a unor proprietati imobiliare – teren, despre care se cunosc suprafetele, utilitatile, localizarea, caracteristicile, orientarea.

S-au facut aprecieri de tip calitativ intre imobilul supus evaluarii si celelalte imobile cu care se face comparatia. **Calificativele pozitive** se vor da imobilului pentru care trebuie adaugata o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat. **Calificativele negative** se vor da imobilului pentru care trebuie scazuta o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat.

S-au analizat oferte recente de vanzare in Mandruloc si Cicir, comparabile cu terenul evaluat.

Cele mai semnificative se regasesc in continuare :

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	8000	16	22	stradal	pietruit	Mandruloc	imobiliare	cartier nou
452	12.500	28	20	stradal	Pietruit	Cicir	imoradar24	cartier nou
500	15.200	30	15	stradal	asfaltat	Cicir	imoradar24	in vatra satului
457	13500	30	15	in zona	pietruit	Cicir	homezz	cartier nou
1000	29500	30	22,5	stradal	asfaltat	Cicir	otx	cartier nou
1761	35500	20	15	stradal	asfaltat	Mandruloc	flaty	in vatra satului
1000	22000	22	20	stradal	asfaltat	Cicir	flaty	
1500	25.750	17	20	stradal	asfaltat	Mandruloc	publi24	cartier nou

In urma evaluarii cu grila de comparatii, au rezultat urmatoarele valori:

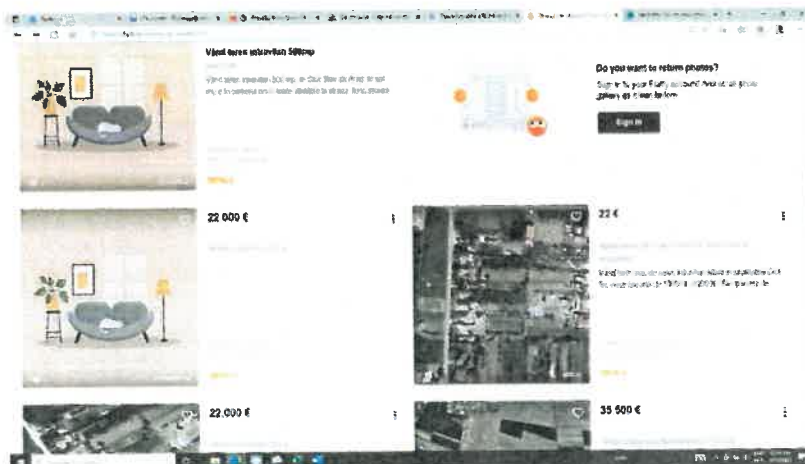
V = 12 EUR/mp, respectiv 59,7 LEI/mp

Calculule se regasesc in continuare:

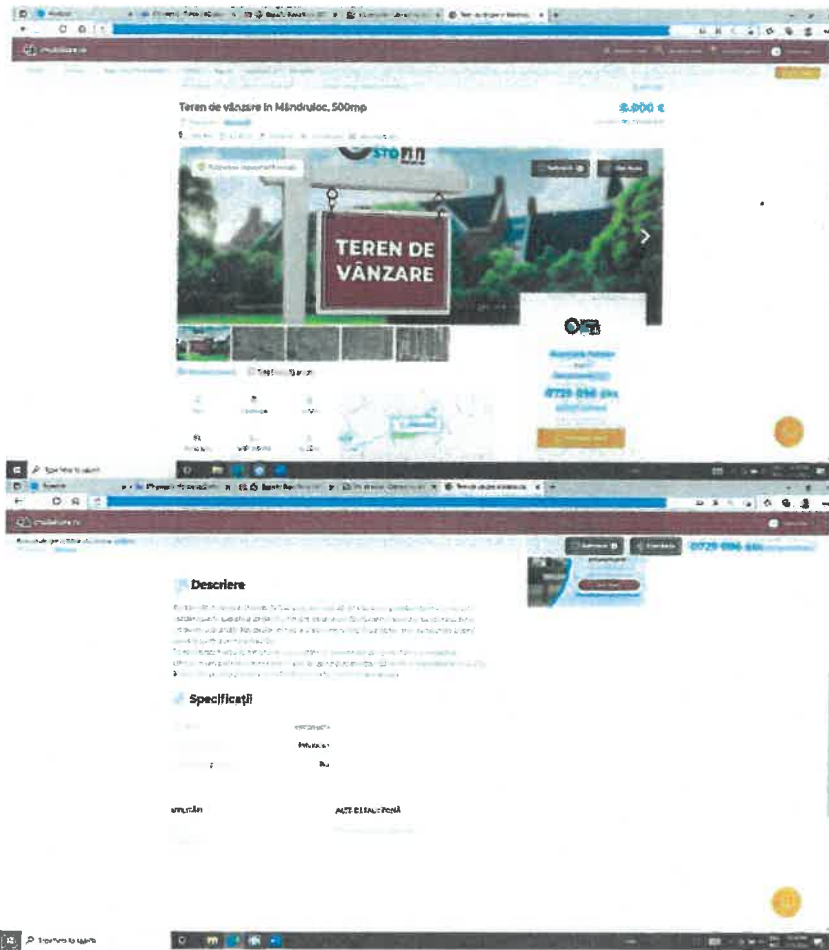
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: publi24	C - ID: www.flatfy.ro	OBSERVATII
Suprafata (mp)	988	500	1500	1761	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		16	17	20	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-25%	-25%	-25%	-25%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-4	-4	-5	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
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)		12	13	15	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	13	15	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Cicir / zona periferica	Mandruoloc/ zona periferica, cartierul rezidential nou	Mandruoloc/ zona periferica, cartierul rezidential nou	Mandruoloc, periferie	
Comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	similar	
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-5%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1	-1	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	12	15	
Suprafata (mp)	988	500	1500	1761	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		11	12	14	
Acces, forma, relief	direct, plan, front stradal la strada asfaltata cca. 23 ml	front stradal 20 ml la drum pietruit	front stradal 20 ml drum asfaltat	front stradal 15 ml drum asfaltat	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	din analiza pietei, diferenta de categorii de drumuri
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		1.08	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	14	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	14	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare front stradal					

(EUR/mp)		-	-	1.35	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	15	
Echipeare teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuantiu ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare utilitat (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	15	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	15	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	15	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		12	12	15	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		2	1	2	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		14%	4%	10%	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)		12			
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	11.856				

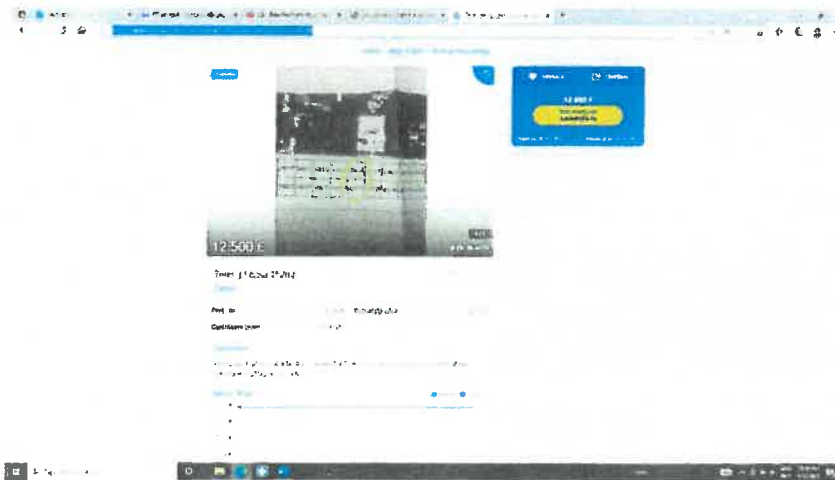
6.8. Alte informatii considerate adecvate



[Teren de vânzare în Mândruoc. 500mp - teren constructii de vanzare in Mândruoc, Judetul Arad - X9UG0300C - 8.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



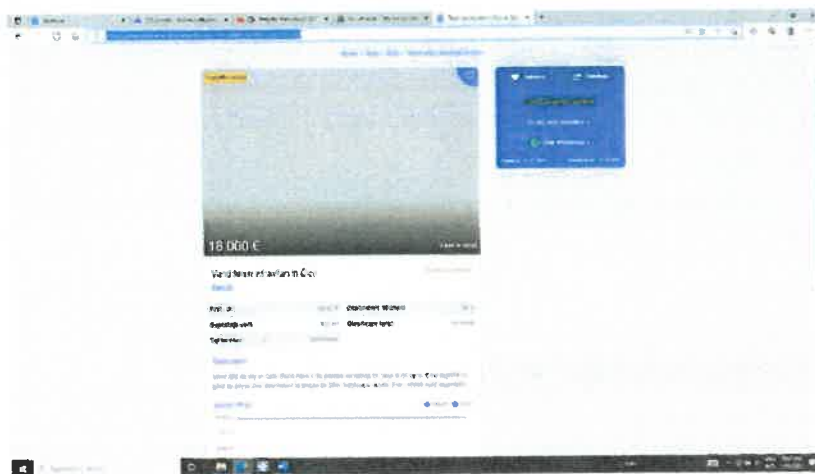
[Teren de vânzare in Cicir la 12.500 € | imoradar24](#)



[Teren de vânzare in Cicir la 15.200 € | imoradar24](#)



[Teren de vânzare in Cicir la 18.000 € | imoradar24](#)



[Teren intravilan, 457 mp, localitatea Cicir, comision 0%, 13.500 eur - HomeZZ.ro](#)

