



**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 vânzării prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, 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. 124/2025

**AVÂND ÎN VEDERE:**

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

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

**PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.124/2025 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.13397/23.04.2025**

**RAPORT**

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu**

**Doamnelor si domnilor consilieri !**

Având în vedere necesitatea de a aduce noi venituri la bugetul comunei Vladimirescu propun aprobarea prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu la prețul stabilit în raportul de evaluare întocmit de un expert evaluator.

Prin proiectul de hotărâre propun următoarele:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.124/2025 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.

Ca urmare a celor prezentate solicit analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre promovat 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. 13398/23.04.2025**

**R E F E R A T**

Subsemnatul, TANASĂ OVIDIU – NICOLAE în calitate de secretar general al comunei Vladimirescu, prin prezentul referat susțin promovarea sub forma unui proiect de hotărâre aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, 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 categoria de folosință neproductiv, în suprafață de 3.034 mp, înscris în C.F. 333250 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.124/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu.

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

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 333250 Vladimirescu

Nr. cerere	18775
Ziua	12
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare  
100186161887



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333250	3.034	Teren împrejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>95244 / 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 333250 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 24233.
	A1
<b>18775 / 12/02/2025</b>	
Act Administrativ nr. 16, din 28/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 815, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 816, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 814, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) <b>COMUNA VLADIMIRESCU</b> , CIF:3519615	

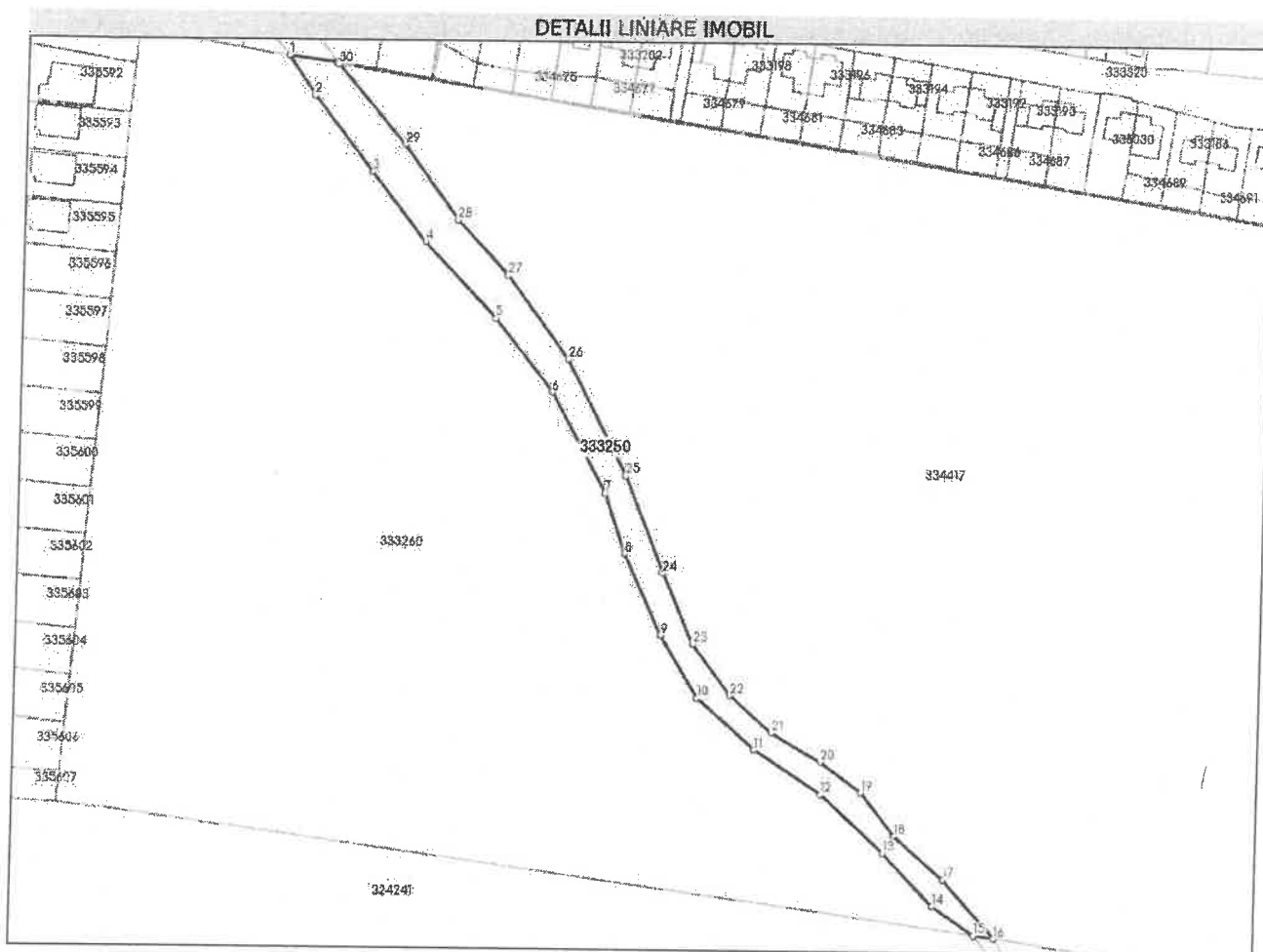
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333250	3.034	

\* 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	neproductiv	DA	3.034	96	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	220.964,545 524.473,545	2	220.972,497 524.461,677	14.286
3	220.990,014 524.438,998	4	221.006,387 524.418,173	26.491
5	221.028,23 524.395,621	6	221.045,983 524.373,843	28.097
7	221.062,702 524.343,706	8	221.068,908 524.325,913	18.844

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	220.972,497 524.461,677	3	220.990,014 524.438,998	28.656
4	221.006,387 524.418,173	5	221.028,23 524.395,621	31.396
6	221.045,983 524.373,843	7	221.062,702 524.343,706	34.464
8	221.068,908 524.325,913	9	221.080,262 524.301,65	26.788

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	221.080,262 524.301,65	10	221.091,382 524.283,055	21.666	10	221.091,382 524.283,055	11	221.108,837 524.267,647	23.283
11	221.108,837 524.267,647	12	221.129,16 524.254,536	24.185	12	221.129,16 524.254,536	13	221.148,458 524.237,206	25.937
13	221.148,458 524.237,206	14	221.163,868 524.221,44	22.046	14	221.163,868 524.221,44	15	221.176,62 524.212,749	15.432
15	221.176,62 524.212,749	16	221.182,711 524.211,917	6.148	16	221.182,711 524.211,917	17	221.166,988 524.229,433	23.538
17	221.166,988 524.229,433	18	221.151,848 524.242,285	19.859	18	221.151,848 524.242,285	19	221.141,35 524.255,224	16.662
19	221.141,35 524.255,224	20	221.128,996 524.264,319	15.341	20	221.128,996 524.264,319	21	221.113,976 524.272,83	17.264
21	221.113,976 524.272,83	22	221.101,274 524.283,998	16.913	22	221.101,274 524.283,998	23	221.089,874 524.299,071	18.899
23	221.089,874 524.299,071	24	221.080,527 524.320,234	23.135	24	221.080,527 524.320,234	25	221.068,801 524.349,067	31.126
25	221.068,801 524.349,067	26	221.050,745 524.383,581	38.952	26	221.050,745 524.383,581	27	221.031,886 524.408,322	31.109
27	221.031,886 524.408,322	28	221.016,144 524.424,694	22.712	28	221.016,144 524.424,694	29	220.999,666 524.447,267	27.948
29	220.999,666 524.447,267	30	220.979,293 524.471,033	31.303	30	220.979,293 524.471,033	31	220.978,79 524.471,62	0.773
31	220.978,79 524.471,62	1	220.964,545 524.473,545	14.374					

\*\* 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, 253M.

Data soluționării,  
21-02-2025

Asistent Registrator,  
ADELA DEHELEAN

Referent,

Data eliberării,

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

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

**RAPORT DE EVALUARE**  
**Nr. 124 / 2025**  
**TEREN NEIMPREJMUIT SITUAT IN**  
**VLADIMIRESCU,**  
**CF 333250 VLADIMIRESCU**

## Cuprins

1. INTRODUCERE
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
  - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
  - 2.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
  - 2.3. Scopul evaluarii
  - 2.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
  - 2.5. Tipul valorii
  - 2.6. Data evaluarii
  - 2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
  - 2.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
  - 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
  - 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
  - 2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
  - 2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
  - 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
  - 3.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
  - 3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
  - 3.4. Informatii despre amplasament
  - 3.5. Date privind impozitele si taxele
  - 3.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5. EVALUAREA TERENULUI
  - 5.1. Cea mai buna utilizare a terenului
  - 5.2. Evaluarea terenului - Abordarea prin piata
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7. ANEXE
  - 7.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
  - 7.2. Date detaliat despre proprietati
  - 7.3. Identificare cadastrala
  - 7.4. Fotografii ale proprietatii
  - 7.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
  - 7.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
  - 7.7. Date despre vanzari si cotate
  - 7.8. Alte informatii considerate adecvate

## 1. INTRODUCERE

<b>Proprietatea evaluata:</b>	Teren neimprejmuit situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in zona cartierului Via Carmina, in suprafata totala 3.034 mp, notat in CF 333250 Vladimirescu, CAD 333250 – teren neimprejmuit intravilan neproductiv; are o forma neregulata, este un fost canal de irigatii colmatat cu front stradal de cca 6 m la drum de exploatare;
<b>Tipul proprietatii:</b>	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
<b>Proprietar:</b>	COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra terenului, in cota de 1/1
<b>Situatia juridica a terenului:</b>	COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra terenului, in cota de 1/1
<b>Data punerii in functiune:</b>	Nu este cazul
<b>Clientul lucrarii:</b>	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
<b>Data evaluarii:</b>	22.04.2025
<b>Data inspectiei proprietatii:</b>	22.04.2025
<b>Moneda evaluarii:</b>	EUR, la cursul de 4,9774 LEI/EUR
<b>Scopul evaluarii:</b>	Stabilirea valorii de piata a terenului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna aprilie 2025
<b>Abordari in evaluare utilizate:</b>	Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe
<b>Valoarea recomandata</b>	16 EUR/mp, respectiv 79,6 LEI/mp la cursul de 4,9774 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 22.04.2025
<b>Executantul evaluarii:</b>	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

**EVALUATOR AUTORIZAT**  
ing. LUCA FLORICA



3



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 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 raspundere profesionala valabila pentru anul 2025, conform CERTIFICAT NR. 52821/2025, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in 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 semnificativa 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.

### 2.2 Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

UTILIZATOR DESEMENAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

### 2.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata a terenului « teren neimprejmuit – intravilan neproductiv» situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in zona cartierului Via Carmina, in suprafata totala 3.034 mp, notat in CF 333250 Vladimirescu, CAD 333250 – teren neimprejmuit intravilan neproductiv; are o forma neregulata, este un fost canal de irigatii colmatat cu front stradal de cca 6 m la drum de exploatare.



#### 2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară teren intravilan neproductiv, neimprejmuit, în suprafața de 3.034 mp, teren amplasat în zona periferică a localității Vladimirescu, în zona cartierului Via Carmina.

#### 2.5 Tipul valorii

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022 aplicate în prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, precum și GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Definiția de bază din care deriva plaja de valori pentru valoarea piață estimată în raport este definiția valorii de piață (SEV 104, secțiunea 30.1):

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

#### 2.6 Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 17.04.2025 – 23.04.2025.  
Data estimării valorii este 22.04.2025.

## 2.7 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.

## 2.8 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](http://www.imobiliare.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.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), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.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.

## 2.9 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 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 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 incalcari 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.
- Orice estimari ale valorii continute in raport se aplica intregii proprietati si orice impartire sau divizare a totalului in valoare fractionata va invalida valoarea estimata daca acestea nu au fost stabilite in raport.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 333250 VLADIMIRESCU, Certificat de Urbanism de Informare nr. 77/19.03.2025.
- 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.
- 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.

#### 2.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar; Evaluatorul nu este obligat să ofere, în continuare, consultanța sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens.

#### 2.11 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 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 ediția 2022 aplicate în prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
  
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### 2.12 Descrierea raportului

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

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate evaluat se refera la terenul situat in localitatea Vladimirescu, in zona cartierului Via Carmina.

Terenul supus evaluarii este in suprafata de 3.034 mp, notat in CF 333250 Vladimirescu, CAD 333250 – teren neimprejmuit intravilan neproductiv; are o forma neregulata, este un fost canal de irigatii colmatat cu front stradal de cca 6 m la drum de exploatare.

Dreptul de proprietatea se prezinta astfel:

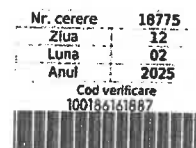
- o COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra terenului, in cota de 1/1



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

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 333250 Vladimirescu



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	333250	3.034	Teren imprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>95244 / 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 333250 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 24233.	A1
<b>18775 / 12/02/2025</b>		
Act Administrativ nr. 16, din 28/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 815, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 816, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 814, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615	A1

Sarcini : nu sunt

#### C. Partea III. SARCINI .

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

#### 3.2 Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

### 3.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Vladimirescu (maghiară *Glogovác ori Óthalom*) (germană *Glogowatz*) este o comună suburbană a municipiului Arad, situată la 8 km est de acesta pe drumul E 68, Crișana, România.

În localitate se poate ajunge ușor, atât cu mașină, cât și cu tramvai.

Populația comunei număra la ultimul recensământ 10649 locuitori din care 92,8% erau români, 3,1% maghiari, 1,2% rromi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni și 0,2% alte naționalități și populație nedeclarată.

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

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

La iesirea din comuna Vladimirescu, în stanga soselei naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, fostul Combinat 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 afla 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 strada se face pietonal sau auto pe un drum de exploatare.**
- **Utilități:** zona beneficiază de toate utilitățile din localitate: rețea de energie electrică, apă, gaz, telefonie, rețea de cablu
- **Terenul are utilitățile la cca. 50 m**

### 3.4 Informații despre amplasament

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Vladimirescu, în zona cartierului Via Carmina, în suprafața totală 3.034 mp.

Terenul are asigurate utilități la cca. 50 m: energie electrică, apă curentă, canalizare, gaz metan.

Terenul are o formă neregulată, este un fost canal de irigații, colmatat, parțial acoperit cu pământ și vegetație arbustii.

Accesul la teren se face din drum de exploatare, unde are front stradal de cca. 6 m.

### 3.5 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.

### 3.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

In zona analizata, s-au mai tranzactionat terenuri, in ultimii 2 ani, cu preturi de la 8 EUR/mp, in 2021 si la 14 EUR/mp in anul 2024. La momentul evaluarii, ofertele de terenuri de constructii sunt 10-50 EUR/mp.

## 4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### **Generalitati**

Piata real estate se caracterizeaza prin urmatoarele trasaturi definitorii:

- Este o piata imperfecta. Pentru a fi considerata perfecta, o piata trebuie sa indeplineasca o serie de conditii cumulative:
  - sa existe un mare numar de cumparatori si vanzatori, liberi sa negocieze;
  - bunurile tranzactionate sa fie uniforme calitativ;
  - fiecare participant trebuie sa aiba depline cunostinte privind caracteristicile bunurilor.
- Cumparatorii si vanzatorii au un comportament axat pe pret. Spre deosebire de pietele monopoliste, niciunii dintre participanti nu poate impune singur pretul, piata fiind astfel competitiva.
- Este o piata ciclica<sup>ii</sup>.
- Piata nu este transparenta, preturile tranzactiilor efective nefiind cunoscute de toti participantii. De asemenea, deseori exista suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate si a lipsei constrangerilor in cursul tranzactiilor.
- Este o piata segmentata. Principalele criterii de diferentiere ale sub-pietelor sunt:
  - functie de destinatia spatiilor: locativa, industriala, birouri, etc;
  - functie de localizare;
  - functie de pret;
  - functie de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive si tehnologice.

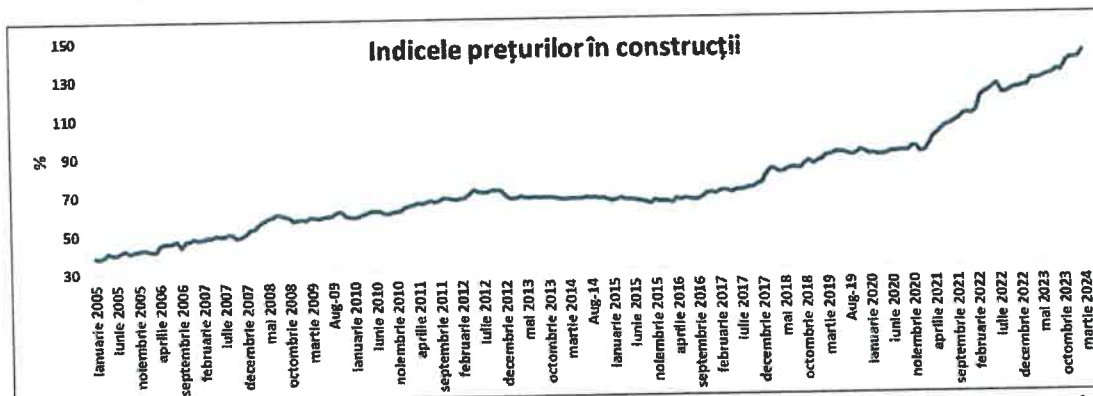
Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVAR<sup>iii</sup>:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica fortelor cererii si ofertei, schimbarea;
- cererea si oferta;
- substitutia;
- echilibrul pietei;
- factorii externi.

### **Mediul macroeconomic national**

Preturile si legislatia in constructii influenteaza toate tipurile de piata imobiliare.

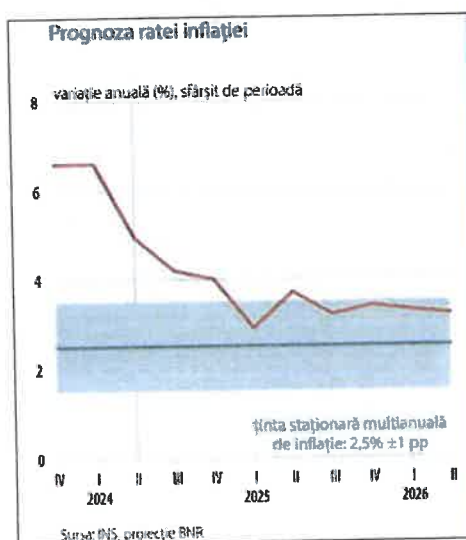
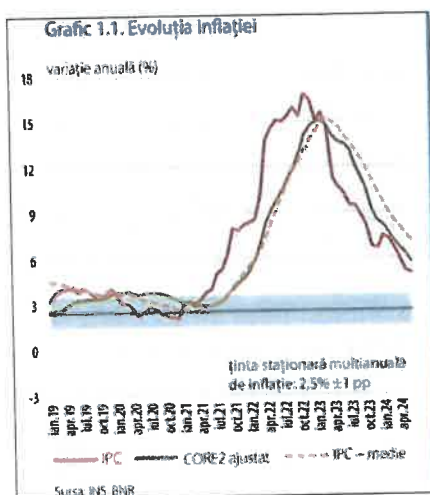
Conform INSSE<sup>iv</sup>, evoluția indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescătoare, prețurile dublându-se în ultimul deceniu (grafic realizat în Excel):



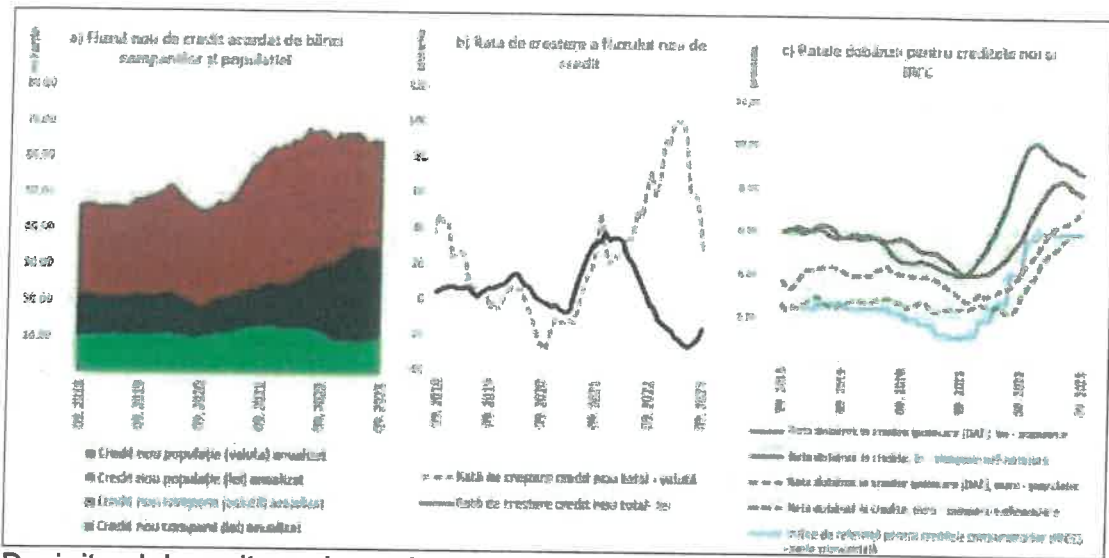
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară. O rată redusă a inflației este de dorit, pentru ca populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scotându-i astfel din circulație. Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

O serie de factori internaționali au declanșat recent acest efect inflationist:

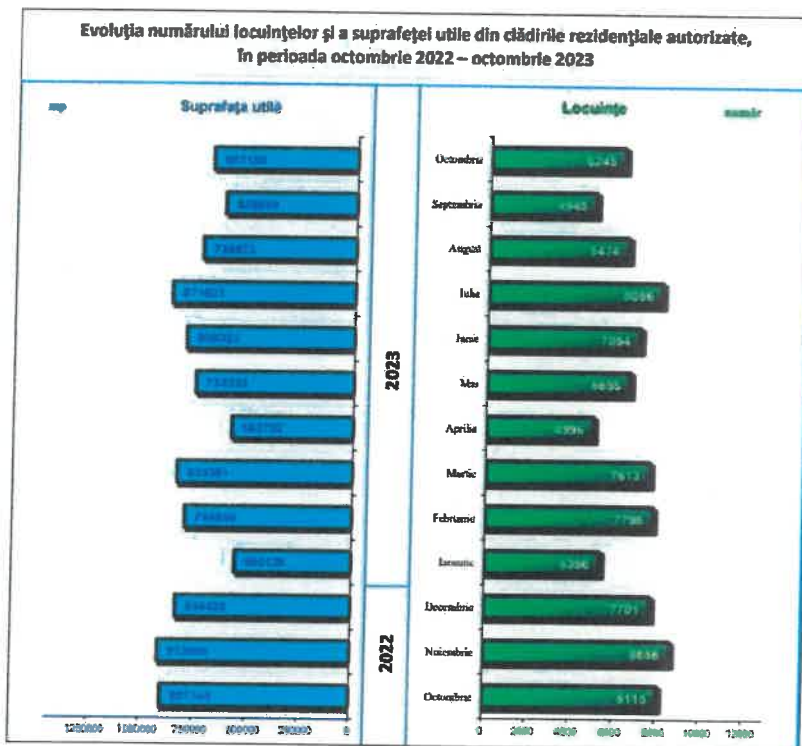
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



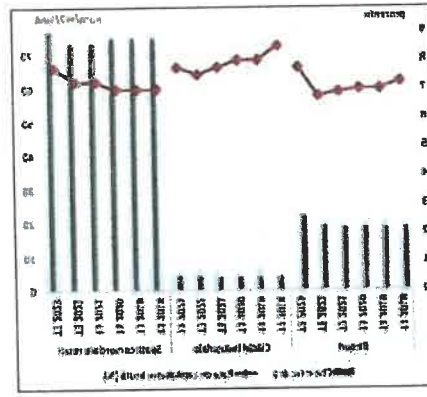
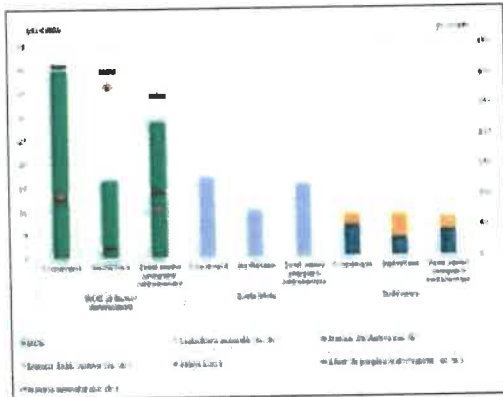
Corespunzător acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut<sup>v</sup> și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, în special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează în special piața rezidențială.



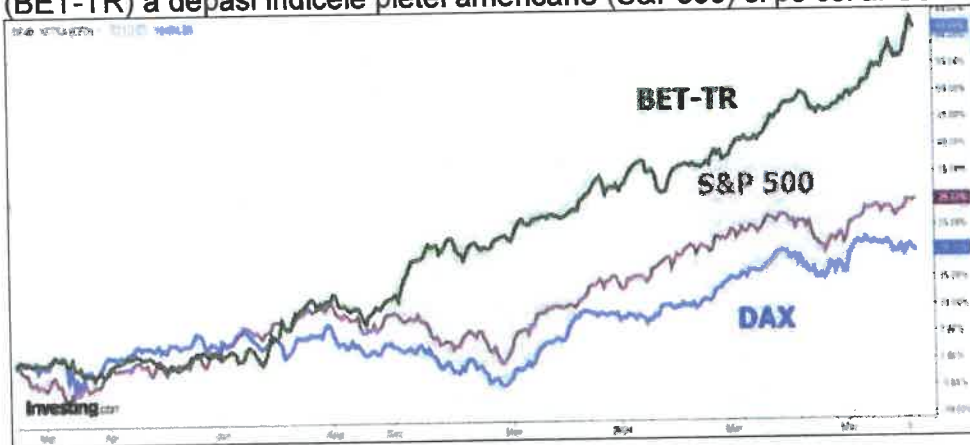
Deși ritmul de emitere al autorizațiilor de construire<sup>vi</sup> trenează,



sectorul construcțiilor și cel imobiliar rămân foarte rentabile<sup>vii</sup>:



Din pacate, in ceea ce priveste marile lucrari de infrastructura, finantarea din PNRR Intarzie, dar sunt semnale ca fondurile se deblocheaza treptat. Imagine a sanatatii economice a tarilor dezvoltate, Bursa nu este Inca foarte elocventa pentru Romania, dar Intarirea ei nu poate decat sa ne bucure. Indicele pietei interne (BET-TR) a depasi indicele pietei americane (S&P500) si pe cel al Germaniei (DAX).



La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran<sup>viii</sup>:

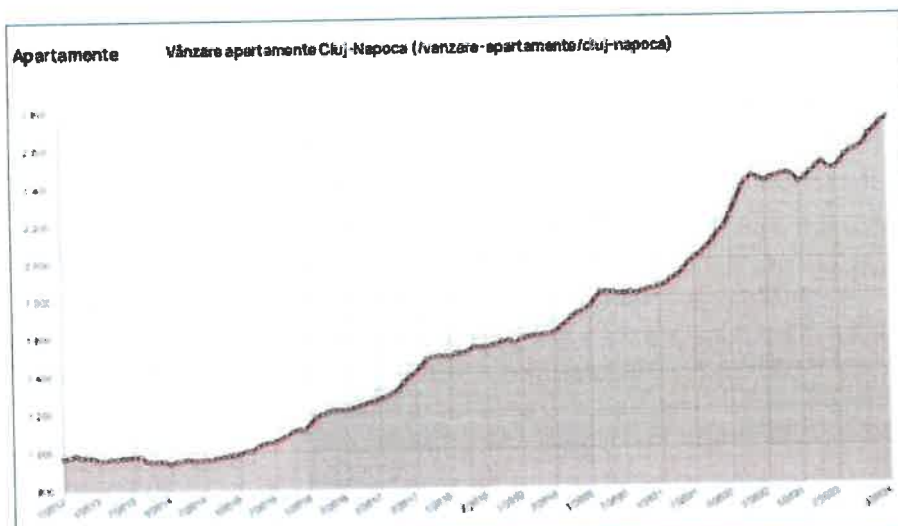
Industry	Cost of capital	$\beta$	ROE	ROC	Forward PE	P/BV	EV/ Invested capital
R.E.I.T.	8,04%	0,60	7,97%	4,66%	14,69	0,83	0,89
Real Estate (Development)	8,68%	1,03	4,38%	4,59%	10,95	0,46	0,68
Real Estate (General/Diversified)	9,57%	0,95	2,86%	2,62%	38,76	0,56	0,7
Real Estate (Operations & Services)	10,19%	0,92	3,93%	3,92%	15,95	0,77	0,85

Concluzia este ca piata imobiliara este in crestere, insa exista riscul unei recesiuni sau crize.

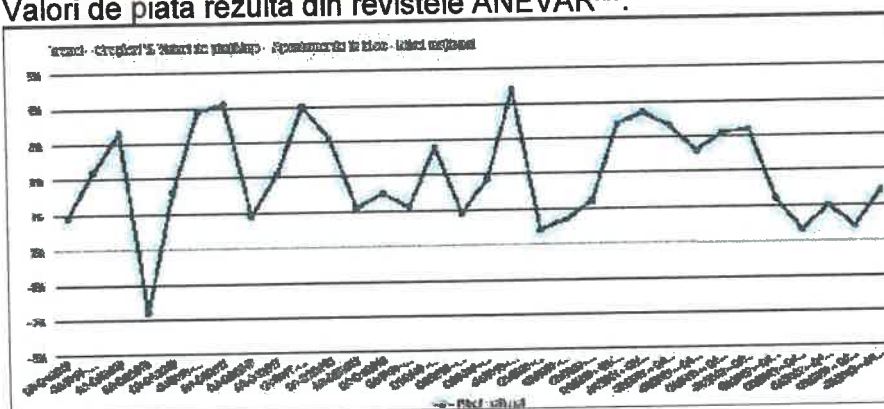
### Analize sectoriale

Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa<sup>ix</sup>, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate<sup>x</sup> prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.





Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR<sup>xiv</sup>:

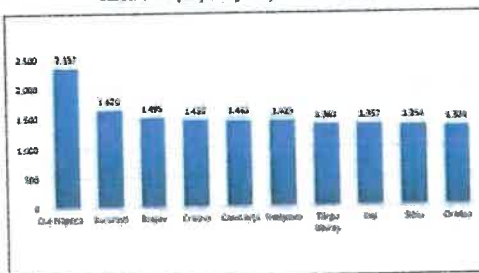


**Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orașe**

**Apartment în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp**

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoarea de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.337
2	București	1.620
3	Brașov	1.495
4	Oradea	1.450
5	Constanța	1.441
6	Timișoara	1.423
7	Ibiza Murag	1.361
8	Iasi	1.357
9	Sibiu	1.354
10	Oradea	1.324

**Valoare de piață/ mp - Apartment în bloc**



**Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp**

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoarea de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.729
3	Timișoara	1.445
4	Iasi	1.335
5	Constanța	1.333
6	Oradea	1.191
7	Oradea	1.142
8	Arad	1.123



Principalele elemente utilizate in evaluarea terenurilor intravilane, destinate constructiilor, sunt:

- comparabilele afisate pe site-uri specializate sau in periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafata desfasurata construabila si suprafata totala a terenului), functie de Planul de Urbanism si de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultand ca diferenta intre pretul de vanzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzand aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

**Cererea** este reprezentata de marii investitori (pentru constructia de blocuri) si de patura instarita (pentru daramarea caselor vechi si constructia de vile moderne).

**Oferta** este reprezentata in principal fostele intreprinderi industriale care isi lichideaza activitatea.

### Analiza ofertei competitive

In zona analizata a fost evidenta dinamizarea pietei proprietatilor imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietati reabilitate si reamenajate in scop comercial sau de prestari servicii. O buna parte din proprietatile disponibile au fost astfel inchiriate sau expuse la piata spre inchiriere, in urma reamenajarilor.

De asemenea, piata proprietatilor rezidentiale a cunoscut o reala expansiune, atat cantitativ cat si calitativ, oferind conditii similare cu cele urban, relativ la utilitati, si superioare, chiar, relativ la costuri si siguranta.

Oferta de terenuri se prezinta astfel:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
7.919	135000	17	60/16	stradal	strada asfaltata, strada pietruita	Vladimirescu	storia	In spate la MOL, in zona batal	agricol
13.000	481000	37	mare	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	storia	in cartierul Tineretului, str. Garii	comercial / rezidential
10.000	300000	30	85	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, DN 7	storia	langa MOL - OMV	industrial
2.104	75000	36	28/7	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Ind	publ24	in cartierul Tineretului, str. Garii	Industrial / depozitare
10.000	200000	20		stradal	strada betonata	Vladimirescu, langa ARCHIM	publ24	ARCHIM, acces din drumul combinatului	Industrial
4.600	310.000	67	60	pe teren	asfaltat	Vladimirescu	obc	str. Garii, zona servicii, Imprimari	industrial
1.200	51.000	43	teren pe colt: 28/46	stradal	pietruite	Vladimirescu	storia	zona rezidentiala - cartier Europa	rezidential
5.000	160.000	32	fara front stradal la strada asfaltata	In zona	de exploatare	Vladimirescu	imobiliare	intre cartierul Via Carmina, Casa Prima si vatra satului, in spate str. Libertatii	rezidential rezidential, servicii
5.000	215.000	43	15	In zona	asfaltat	Vladimirescu	romimo	intre cartierul Via Carmina, Casa Prima si vatra satului	rezidential rezidential, servicii
19.801	881.045	45	230	stradal	peste linile de tramvai, din DN 7 pe drum pietruit	Vladimirescu	publ24	vis a vis de intrarea in Via Carmina, accesul se face prin spate	zona comerciale, ind.

**Echilibrul** este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in ziarle de publicitate imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

## 5 EVALUAREA TERENULUI

### 5.1 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.

Se considera cea mai buna utilizare a terenului construit, utilizarea actuala – teren cu cladire rezidentiala.

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor. In urma estimarilor, valoarea de piata a terenului considerat liber este de 16 EUR/mp.

### 5.2 Evaluarea terenului - Abordarea prin piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Diferiti parametri ai valorii pot fi astfel obtinuti, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparatiei directe ce ofera un model determinist pentru corectiile ce trebuie facute preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

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.

In urma evaluarii cu grila de comparatii, a rezultat o valoare de piata de 16 EUR/mp.

Calcululele se regasesc in **Anexe**.

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiei de piata pentru 1 mp este:

$$16 \text{ EUR/mp} \times 4,9774 \text{ LEI/EUR} = 79,6 \text{ LEI/mp}$$

## 6 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.

$$V = 16 \text{ EUR/mp, respectiv } 79,6 \text{ LEI/mp}$$

### **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

evaluatoarei 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 teren intravilan neproductiv CF 333250 Vladimirescu, proprietatea comunei Vladimirescu este în opinia evaluatorului de:

**V piata = 16 EUR/mp, respectiv 79,6 lei/mp**

**V PIATA CF 333250 VLADIMIRESCU = 48.544 EUR**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu contine T.V.A.

## 7 ANEXE

### 7.1 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. 333250 Vladimirescu

Nr. cerere 18775  
Ziua 12  
Luna 02  
Anul 2025

Cod verificare  
100186161887



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vladimirescu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333250	3.034	Teren Imprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>95244 / 02/06/2021</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiintează cartea funciara a imobilului 333250 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 24233.	A1
<b>18775 / 12/02/2025</b>		
Act Administrativ nr. 16, din 28/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 815, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 816, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU; Act Administrativ nr. 814, din 22/01/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:3519615		

**C. Partea III. SARCINI .**

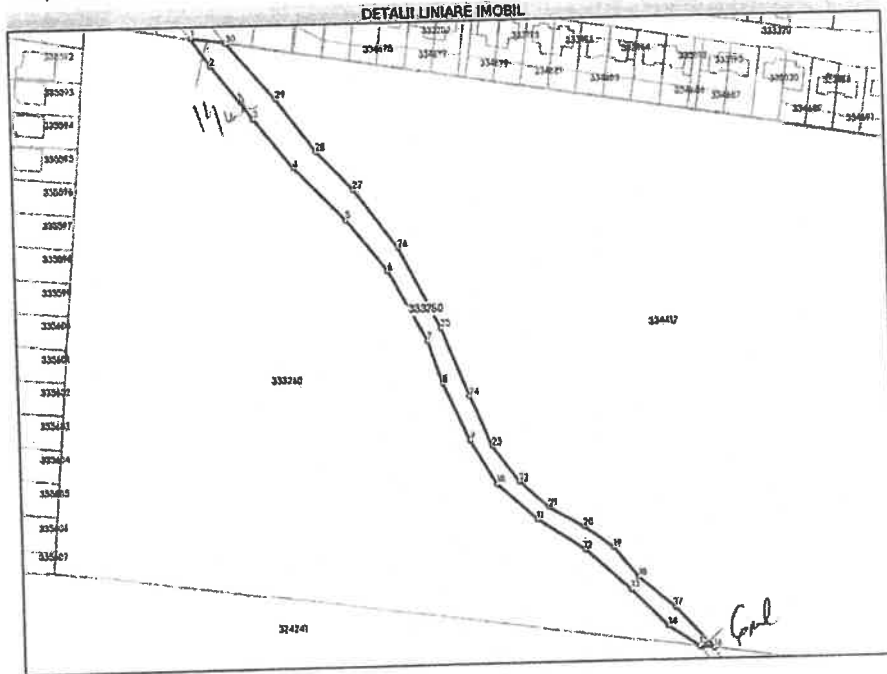
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 333250 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333250	3.034	

\* 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	reproductiv	DA	3.034	96	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	220.964,545 524.473,545	2	220.972,497 524.461,677	14.286	2	220.972,497 524.461,677	3	220.990,014 524.438,998	28.656
3	220.990,014 524.438,998	4	221.006,387 524.418,173	26.491	4	221.006,387 524.418,173	5	221.028,23 524.395,621	31.396
5	221.028,23 524.395,621	6	221.045,983 524.373,843	28.097	6	221.045,983 524.373,843	7	221.062,702 524.343,706	34.464
7	221.062,702 524.343,706	8	221.068,908 524.325,913	18.844	8	221.068,908 524.325,913	9	221.080,262 524.301,65	26.788

Carte Funciară Nr. 333250 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	221.080,262 524.301,65	10	221.091,382 524.283,055	21.666	10	221.091,382 524.283,055	11	221.108,837 524.267,647	23.283
11	221.108,837 524.267,647	12	221.129,16 524.254,536	24.185	12	221.129,16 524.254,536	13	221.148,458 524.237,206	25.937
13	221.148,458 524.237,206	14	221.163,868 524.221,44	22.046	14	221.163,868 524.221,44	15	221.176,62 524.212,749	15.432
15	221.176,62 524.212,749	16	221.182,711 524.211,917	6.148	16	221.182,711 524.211,917	17	221.186,888 524.229,433	23.538
17	221.186,888 524.229,433	18	221.151,848 524.242,285	19.859	18	221.151,848 524.242,285	19	221.141,35 524.255,224	16.662
19	221.141,35 524.255,224	20	221.128,996 524.264,319	15.341	20	221.128,996 524.264,319	21	221.113,976 524.272,83	17.264
21	221.113,976 524.272,83	22	221.101,274 524.283,998	16.913	22	221.101,274 524.283,998	23	221.089,874 524.299,071	18.899
23	221.089,874 524.299,071	24	221.080,527 524.320,234	23.135	24	221.080,527 524.320,234	25	221.068,801 524.349,067	31.126
25	221.068,801 524.349,067	26	221.050,745 524.383,581	38.952	26	221.050,745 524.383,581	27	221.031,886 524.408,322	31.109
27	221.031,886 524.408,322	28	221.016,144 524.424,694	22.712	28	221.016,144 524.424,694	29	220.999,666 524.447,267	27.948
29	220.999,666 524.447,267	30	220.979,293 524.471,033	31.303	30	220.979,293 524.471,033	31	220.978,79 524.471,62	0.773
31	220.978,79 524.471,62	1	220.964,545 524.473,545	14.374					

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 253M.

Data soluționării,

21-02-2025

Data eliberării,

\_/ /

Asistent Registrator,

ADELA DEHELEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

## 7.2 Date detaliate despre proprietati – CAP. 2

### 7.3 Identificare cadastrala



7.4 Fotografii ale proprietatii



### 7.5 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



### 7.6 Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

Nu este cazul.

### 7.7 Date despre vanzari si cotationi

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
- Conditii 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;
- Conditii de pieta – 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 Vladimirescu si Horia, comparabile cu terenul evaluat.

Au fost extrase de pe piata urmatoarele oferte de terenuri, din care s-a determinat valoarea de piata a terenului de evaluat.

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
2.104	75000	36	28/7	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona ind	publi24	in cartierul Tineretului, str. Garii	industrial / depozitare
1.200	51.000	43	teren pe colt: 28/46	stradal	pietruite	Vladimirescu	storia	zona rezidentiala - cartier Europa	rezidential
5.000	160.000	32	fara front stradal la strada asfaltata	in zona	de exploatare	Vladimirescu	imobiliare	intre cartierul Via Camina, Casa Prima si vatra satului, in spatiu str. Libertatii	rezidential

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

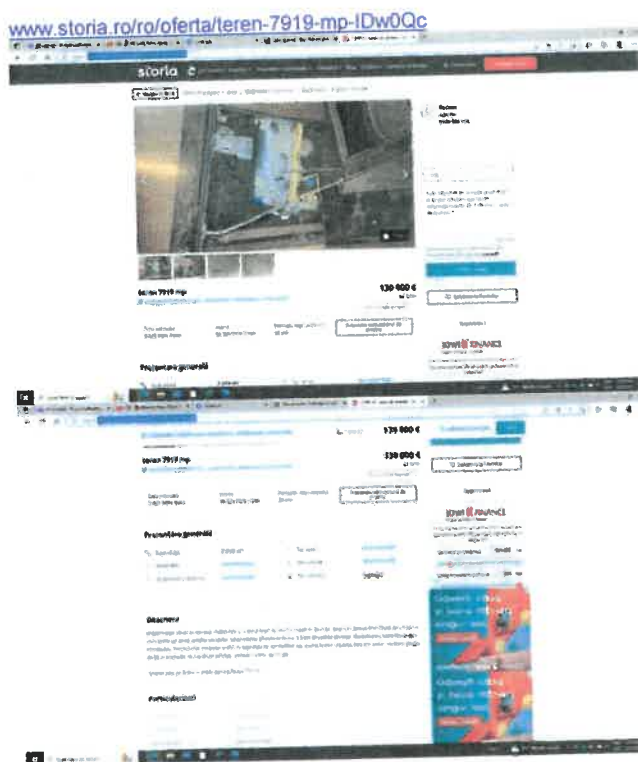
**V = 16 EUR/mp, respectiv 79,6 RON/mp**

Calculule se regasesc in continuare:

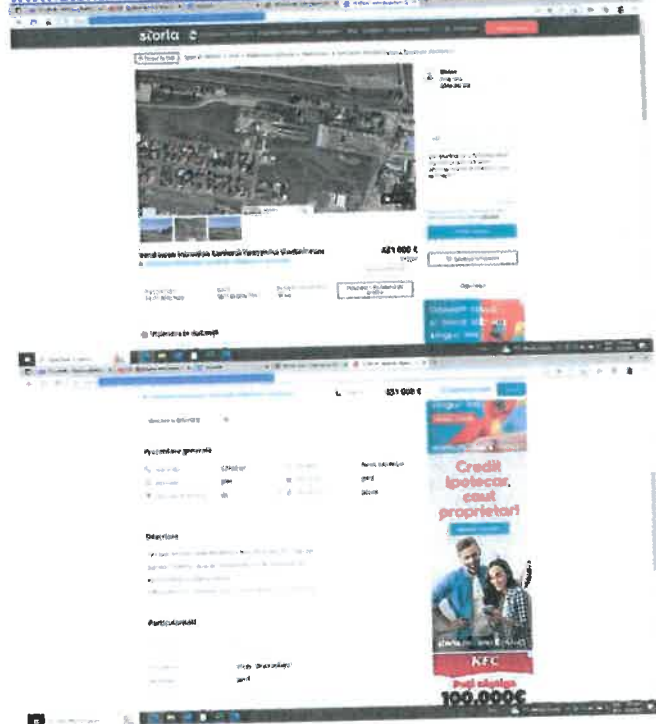
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.storia.ro	C - ID: www.imobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	3034	2104	1200	5000	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		36	43	32	
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>					
<b>TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	marja de negociere se considera 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-4	-4	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>	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)		32	39	29	
<b>RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>CONDITII DE PIATA</b>	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>CHELTUIELI IMMEDIATE</b>	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
<b>LOCALIZARE</b>	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		32	39	29	

Suprafata (mp)	3034	2104	1200	5000	
Quantum ajustare (%)		-10%	-15%	0%	din analiza pietrei, corectie pozitiva la suprafetele comparabile mai mari de cat suprafata e evaluat
Quantum ajustare (EUR/mp)		-3	-6	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	33	29	
Acces, forma, relief	direct, plan, forma neregulata, front stradal la drum de exploatare, cca 6 ml, fost canal de irigatii colmatat	direct, plan, front stradal la strada asfaltata, cca 28/7 ml	front stradal 26/46 ml drum asfaltat	front stradal la drum de exploatare.	
Quantum ajustare pentru acces (%)		-20%	-20%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-5.832	-8.579	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	26	29	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	26	29	
Quantum ajustare front stradal (%)		-20%	-20%	-20%	din analiza pietei
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)	(4.67)		(5.26)	(5.76)	
Pret ajustat (EUR/mp)		19	21	23	
Echipare teren (utilitati)	la cca. 40 m	utilitati stradal	utilitati pe teren	utilitati stradal	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	-24%	0%	din analiza pietei, comp. A si B
Quantum ajustare utilitat (EUR/mp)		0	-5	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		19	16	23	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0	0	0	
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		19	16	23	
Utilizare	neproductiv	rezidential	rezidential	rezidential, servicii	
Quantum ajustare (%)		-20%	-20%	-30%	
Quantum ajustare (EUR/mp)	(3.73)		(3.21)	(6.91)	din analiza pietei, comp. A si B
Pret ajustat (EUR/mp)		15	13	16	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	13	16	nu este cazul
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)	17	26	13		
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		49%	60%	40%	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	16				
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	48,544				

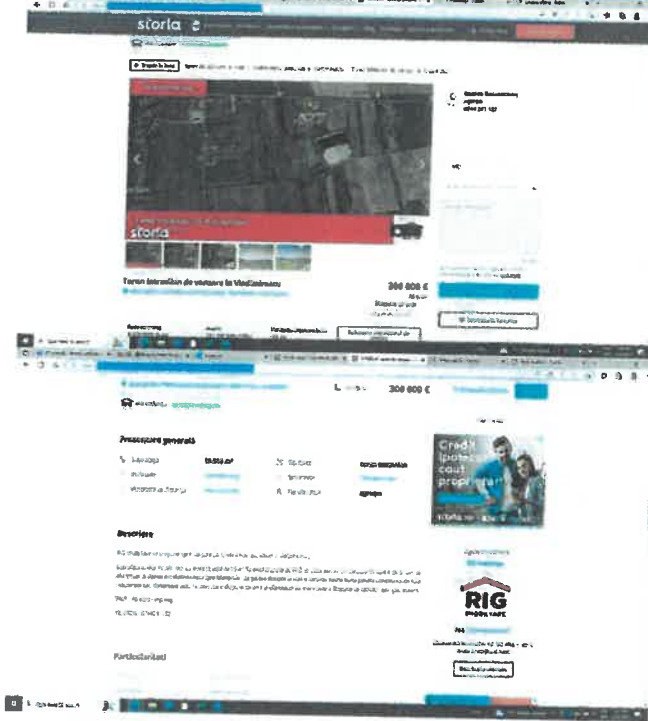
### 7.8 Alte informatii considerate adecvate



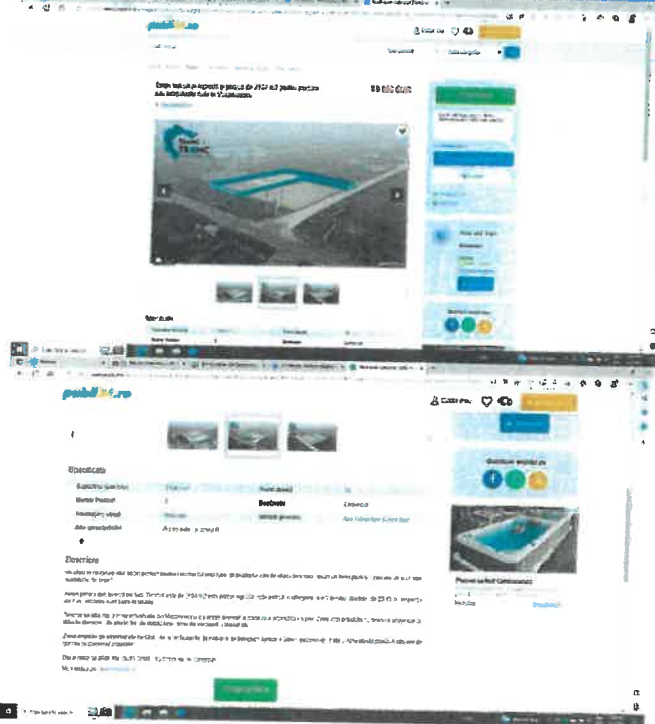
### www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-cartierul-tineretului-vladimirescu-ID14hZ



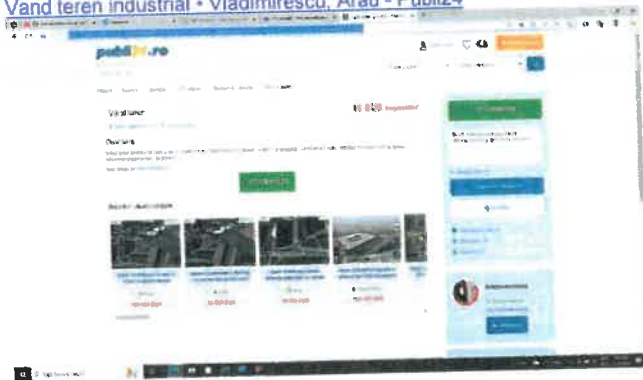
[www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-vladimirescu-IDhWel](http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-vladimirescu-IDhWel)



[Vand teren industrial 2104.0 mp front stradal 36 • Vladimirescu, Arad - Publi24](http://Publi24)



**Vand teren industrial • Vladimirescu, Arad - Publi24**



**Teren de vânzare in Vladimirescu la 45.579 € | imoradar24**



**Vand teren industrial 3880.0 mp front stradal 122 • Vladimirescu, Arad - Publi24**



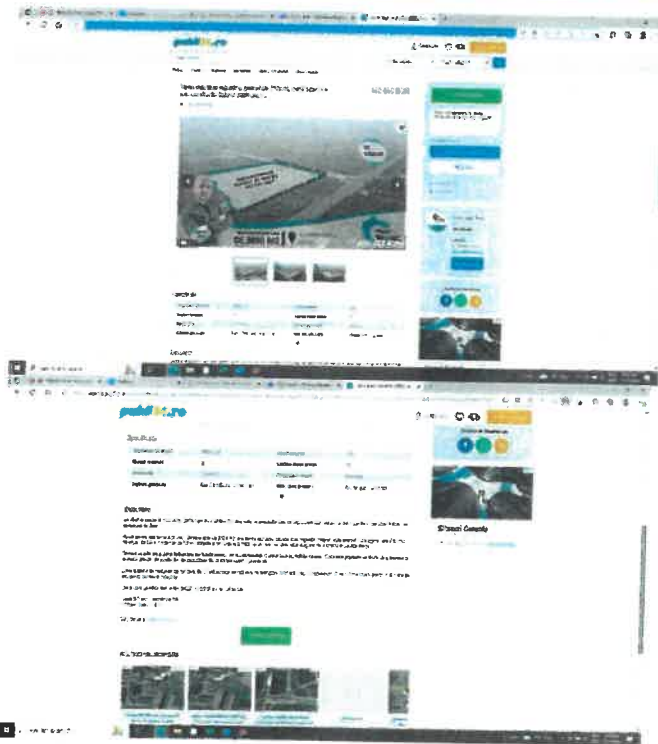
Teren de vânzare in Vladimirescu la 36.533 € | imoradar24



Teren de vânzare in Vladimirescu la 45.579 € | imoradar24



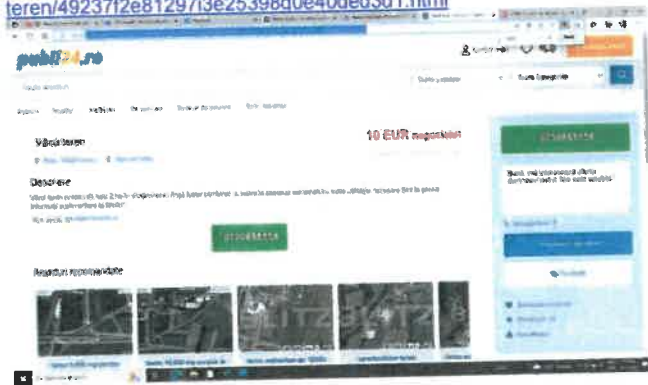
Vand teren industrial 3880.0 mp front stradal 122 • Vladimirescu, Arad - Publi24



[Teren de vânzare in Vladimirescu la 36.533 € | imoradar24](#)



[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/vand-teren/49237f2e8129713e25398a0e40ded3d1.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/vand-teren/49237f2e8129713e25398a0e40ded3d1.html)



[10 000 m² teren de vânzare - Arad \(iudet\), Vladimirescu - 4271596 • www.storia.ro](#)



[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-intrare-vladimirescu-front-la-dn7-s-19801-mp/5d2102f84i1373131ee8158f4fi53049.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-intrare-vladimirescu-front-la-dn7-s-19801-mp/5d2102f84i1373131ee8158f4fi53049.html)



[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-30000-partial-intravilan-vladimirescu-arr/q3i0369f60707797e0ei5d27qh283d15.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-30000-partial-intravilan-vladimirescu-arr/q3i0369f60707797e0ei5d27qh283d15.html)



- i Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ii <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- iii ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- iv <http://statistici.inse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/inse-table>
- v [www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx](http://www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx)
- vi [insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/autoriz10r23\\_0.pdf](http://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf)
- vii [www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966](http://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966)
- viii [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)
- ix [ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2](http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2)
- x <https://agointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>
- xi <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- xii <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- xiii <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- xiv <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>
- xv [http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv\\_studiu\\_piata\\_notari.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf)