PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

-cererea înregistrată cu nr.16190/20,05,2025 a d-nului Iluna Ioan Daniel
-referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
-raportul d-ului primar care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
-Raportul de evaluare a terenului nr. 134/2025

AVÂND ÎN VEDERE:

-art.129 alin.2 lit.c şi alin.6 lit.b si art.363 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ 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 suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 37 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.134/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri şi care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instrucțiunile pentru ofertanți si 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 şi 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**

PRIMAR
MAG MIHAI

AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
TANASĂ OVIDIU

PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

Nr.16523/22.05.2025

RAPORT
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere necesitatea de a aduce noi venituri la bugetul comunei Vladimirescu propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu la prețul stabilit in 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 în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 37 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.134/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri şi care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instrucțiunile pentru ofertanți si caietul 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 hotărâre promovat in forma prezentata.

PRIMAR
MAG MIHAI

COMUNA VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

NR. 16524 /22.05.2025

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 în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu.

Având in vedere prevederile art.129 alin.2 lit.c şi alin.6 lit.b, art.139 alin.(2) si art.363 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ susțin aprobarea unui proiect de hotărâre care sa prevadă următoarele:

- vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 610 mp, respectiv cota de 600/1000 înscris in C.F. 334368 situat în localitatea Vladimirescu str. 16 nr.19, proprietate privata a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 37 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.134/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri şi care face parte integrantă din aceasta.
- aprobarea instrucțiunilor pentru ofertanți si caietul de sarcini cadru

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

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae

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

Nr. cerere	58950
Ziua	16
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189434522

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334368 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Vladimirescu, Str 16, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	334368	1.016	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 301365; Imobilul provine din CF-URILE 301363, 301361 SI 301370 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
96362 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 334368 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 25364.	A1
Act Administrativ nr. 142/2005, din 01/01/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu (si schita anexata);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din C.F.6092 cu titlul de parcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Conventie, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7501)	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEparcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7499)	
54520 / 07/05/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE INCHIEREA DE AUTENTIFICARE NR 810, din 30/04/2025 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 400/1000	A1
	1) **ILUNA IOAN DANIEL**, si sotia 2) **ILUNA CRINA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

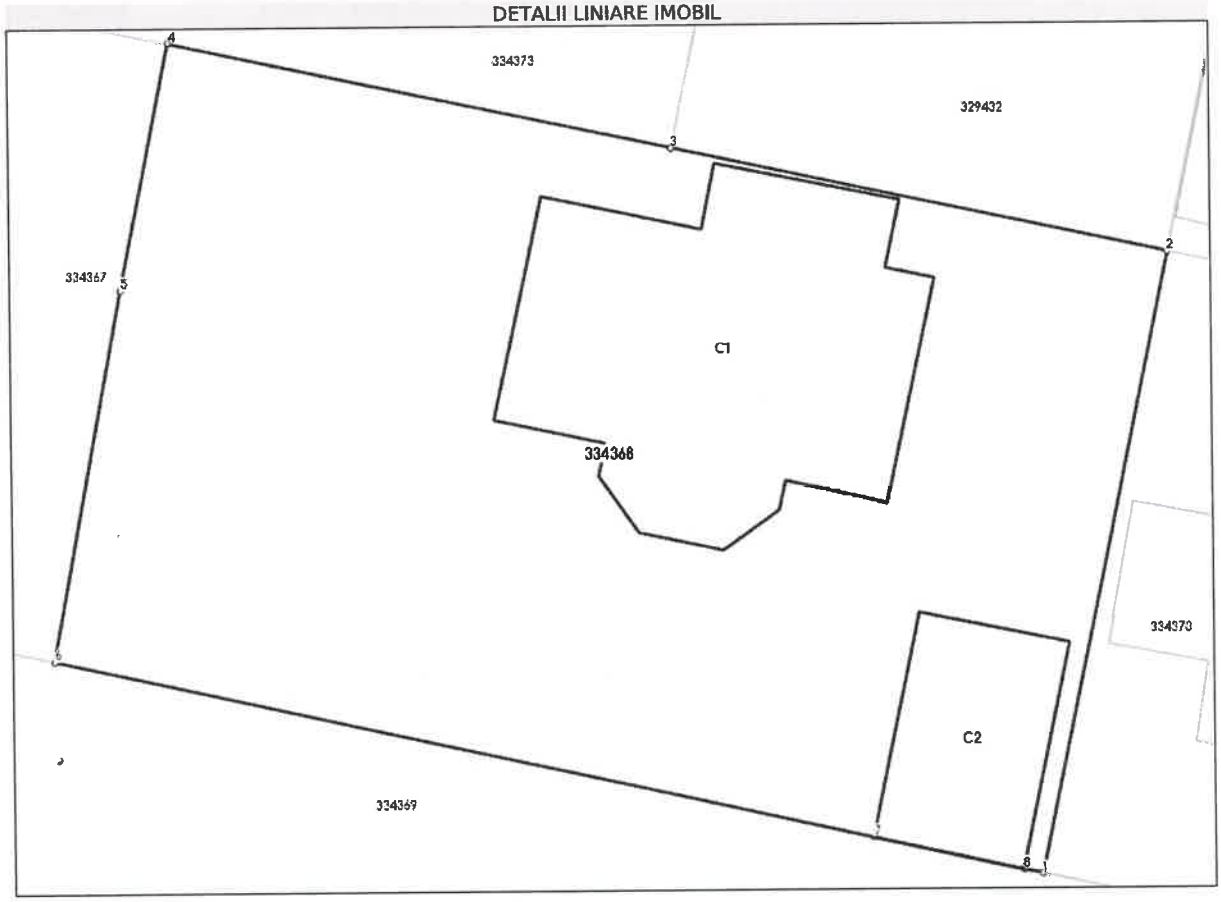
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
334368	1.016	imobil inscris in CF sporadic 301365; Imobilul provine din CF-URILE 301363, 301361 SI 301370 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.016	102	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	334368-C1	constructii de locuinte	186	Fara acte	S. construita la sol:186 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P, constructie edificata dupa anul 2001.
A1.2	334368-C2	constructii anexa	56	Fara acte	S. construita la sol:56 mp; GARAJ - P, constructie edificata dupa anul 2001.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	222.568,117 525.756,113	2	222.573,297 525.780,811	25.235

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	222.573,297 525.780,811	3	222.553,597 525.785,058	20.153
3	222.553,597 525.785,058	4	222.533,63 525.789,362	20.426
4	222.533,63 525.789,362	5	222.531,641 525.779,538	10.023
5	222.531,641 525.779,538	6	222.528,901 525.764,787	15.003
6	222.528,901 525.764,787	7	222.561,459 525.757,586	33.345
7	222.561,459 525.757,586	8	222.567,383 525.756,275	6.067
8	222.567,383 525.756,275	1	222.568,117 525.756,113	0.752

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.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 şi ora generării,
16/05/2025, 10:12

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

COMUNA VLADIMIRESCU

20. MAI. 2025

Înregistrat nr. 16190

Cerere

CĂTRE PRIMĂRIA VLADIMIRESCU

SUBSEMNATUL ILUMA IOAN DANIEL, ÎN CALITATE DE COPROPRIETAR AL TERENULUI SITUAT ÎN LOC. VLADIMIRESCU STR. 16, NR. 19, ÎNSCRIS ÎN CF. 334368, SOLICIT APROBAREA CUMPĂRĂRII COTEI DE 600/1000 DIN TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1016 MP AFLAT ÎN PROPRIETATEA COMUNEI VLADIMIRESCU

DATA:

20.05.2025

SEMNĂTURA

TELEFON: 0743

DUPLICAT

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
FĂRCUȚIU

DECLARAŢIE

-----Subsemnații **MARIAN FLAVIUS-CĂLIN**, domiciliat în sat Vladimirescu, str. , , jud. Arad, identificat cu BI seria , eliberată la data de 18.06.2015 de SPCLEP Vladimirescu, CNP , necăsătorit, în calitate de beneficiar al dreptului de folosință gratuită de sub C.2.1. în baza L.15/2003 asupra cotei de 300/1000-a parte din imobilul înscris în **CF nr. 334368 Vladimirescu**, descris mai jos și **ALEXUȚA CSILLA**, domiciliată în mun. Arad, str. . Arad, identificată cu C.I. seria , eliberată la data de 20.12.2021 de SPCLEP Arad, având CNP născută VARGA, *după cum figurez în Extrasul de Carte funciară, căsătorită ALEXUȚA, începând cu data de 22.05.2010, conform Certificatului de căsătorie seria CE nr. 22.05.2010, eliberat de Primăria mun. Arad, divorțată începând cu data de 18.11.2024, conform Certifiactului de divorț nr. 18.11.2024, eliberat în Dosar de divorț nr. 12/2024 de Biroul Notarial Public CÂMPAN și Radu- Societate Profesională Notarială,* în calitate de beneficiară a dreptului de folosință gratuită de sub C.1.1. în baza L.15/2003 asupra cotei de 300/1000-a parte înscris în CF nr. 334368 Vladimirescu, sub A.1, **nr. cad 334368,** constând în cota de 400/1000-a parte din **terenul intravilan** (categoria de folosință: curți-construcții) **în suprafață de 1.016 mp** și construcții, neînscrise în Cartea funciară constând din CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P, s. construită la sol: 186 mp, *la roșu*, și din GARAJ - P, s. construită la sol: 56 mp, *la roșu*, situat în com. Vladimirescu, sat Vladimirescu, str. 16, nr. 19, jud. Arad, *(teren împrejmuit, imobil înscris în CF spoardic 301365, imobilul provine din Cf urile 301363, 301361 și 301370 UAT Vladimirescu),* înch. nr.96362/02.06.2021, sub C.1.1. act administrativ nr. 141/01.01.2005, emis de Consilul Local Vladimirescu – beneficiar Alexuța Csilla, născută Varga și sub C.2.1. act notarial nr. 1621/01.01.2006, emis de BNP – beneficiar Marian Flavius Călin, prin prezenta,----------

-----**Declarăm** că **renunţăm** la dreptul de folosinţă gratuită conform L. 15/2003 înscris în C.F. 334368 Vladimirescu, sub C.1.1. și C.2.1. şi consimțim la **radierea** din Cartea funciară a dreptului de folosinţă antemenţionat din C.F. 334368 Vladimirescu.----------

-----Dăm prezenta declaraţie spre a servi autorităţilor competente.----------

-----Tehnoredactată astăzi, data autentificării prezentului act, într-un exemplar original, la Biroul Individual Notarial FĂRCUȚIU, cu sediul în loc. Vladimirescu, str. Iulia nr. 2, jud. Arad.----------

DECLARANȚI,
MARIAN FLAVIUS-CĂLIN,

ALEXUȚA CSILLA,

-urmează încheierea de autentificare pe verso–

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FĂRCUŢIU
Licenţa de funcţionare nr. 237/1904/01.07.2014
loc. Vladimirescu, str. Iulia nr. 2, jud. Arad
____tel./fax 0257- 514.995; E-mail: bnpfarcutiu@gmail.com____

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 809
anul 2025 luna aprilie ziua 30

-----În faţa mea **FĂRCUŢIU PETRU IOAN,** notar public, la sediul biroului s-au prezentat: **MARIAN FLAVIUS-CĂLIN**, domiciliat în sat Vladimirescu, str. jud. Arad, identificat cu BI seria , eliberată la data de 18.06.2015 de SPCLEP Vladimirescu, CNP 20091 şi **ALEXUŢA CSILLA**, domiciliată în mun. Arad, str. jud. Arad, identificată cu C.I. seria eliberată la data de 20.12.2021 de SPCLEP Arad, având CNP care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar, cererea precum şi anexele.----------

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

----Scutit taxă notarială de timbru şi timbru judiciar, conform Legii nr. 343/2006.----------

*-----S-a perceput onorariul de **119 lei**, din care **TVA 19 lei**, achitat cu chitanţa nr. 0845/2025.----------*

NOTAR PUBLIC,
FĂRCUŢIU PETRU IOAN

dc

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Fărcuţiu Petru Ioan, notar public, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA FĂRCUȚIU PETRU IOAN-NOTAR PUBLIC VLADIMIRESCU

DUPLICAT

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FĂRCUȚIU

CONTRACT DE VÂNZARE

------Subsemnatii **MARIAN FLAVIUS-CĂLIN**, domiciliat în sat Vladimirescu, str. . . . . , jud. Arad, identificat cu BI seria . . . . . eliberată la data de 18.06.2015 de SPCLEP Vladimirescu, CNP necăsătorit, în calitate de proprietar asupra cotei de 200/1000-a parte din teren și asupra cotei de 1/2-a parte din construcțiile descrise mai jos și **ALEXUTA CSILLA**, domiciliată în mun. Arad, str. jud. Arad, identificată cu C.I. seria eliberată la data de 20.12.2021 de SPCLEP Arad, având CNP , *născută* ***VARGA,*** *după cum figurez în Extrasul de Carte funciară, căsătorită ALEXUȚA, începând cu data de 22.05.2010, conform Certificatului de căsătorie seria CE nr. . . . . /22.05.2010, eliberat de Primăria mun. Arad, divorțată începând cu data de 18.11.2024, conform Certifiactului de divorț nr. . . . . /18.11.2024, eliberat în Dosar de divorț nr. 12/2024 de Biroul Notarial Public CÂMPAN și Radu-Societate Profesională Notarială*, în calitate de proprietară asupra cotei de 200/1000-a parte și asupra și asupra cotei de 1/2-a parte din construcțiile, descrise mai jos, în baza actelor anexate, **vindem**, *fiecare cota noastră de proprietate*, liber de sarcini, cumpărătorilor **ILUNA IOAN-DANIEL și soția ILUNA CRINA**, imobilul înscris în **C.F. nr. 334368 Vladimirescu**, sub A.1, **nr. cad 334368,** constând în cota de 400/1000-a parte din **terenul intravilan** (categoria de folosință: curți-construcții) **în suprafață de 1.016 mp și construcții, neînscrise în Cartea funciară** constând din **CONSTRUCȚIE DE LOCUIT - P,** s. construită la sol: 186 mp, *la roșu*, și din **GARAJ - P,** s. construită la sol: 56 mp, *la roșu*, de sub B.3.1., înch nr. 96362/02.06.2021, act notarial nr. 3432 din 01.01.2006, emis de BNP, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 200/1000-proprietar Varga Csilla și de sub B.4.1., act notarial nr. 1621 din 01.01.2006, emis de BNP, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 200/1000-proprietar Marian Flavius Calin, situat în com. Vladimirescu, sat Vladimirescu, str. 16, nr. 19, jud. Arad, (teren împrejmuit, imobil înscris în CF spoardic 301365, imobilul provine din Cf urile 301363, 301361 și 301370 UAT Vladimirescu) și consimțim, la întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor asupra imobilului descris mai sus.----------

-----Totodată, precizăm, diferența de teren aferent în cota de 600/1000-a parte, de sub B.2.1. și B.5.1. este proprietatea Statului Român.----------

------Prețul total de vânzare al imobilului descris mai sus este în sumă de **10.000 (zecemii) euro**, echivalentul a 49.800 (patruzecișinouămiioptsute) lei, pe care declarăm că am primit integral, în euro, de către cumpărători, în numerar, înainte de semnarea prezentului contract, declarație ce constituie chitanță descărcătoare.----------

-----Noi, vânzătorii, declarăm, că nu există datorii la plata taxelor şi impozitelor către Stat privind imobilul descris mai sus, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 13542 din data de 24.04.2025, eliberat de Primăria com. Vladimirescu, jud. Arad, Direcţia Impozite şi Taxe Locale şi nici la plata cheltuielilor lunare de întreţinere, nefiind datorii nici la plata facturilor la utilităţi, acestea fiind achitate integral, totuşi, în situaţia în care ar exista unele datorii neachitate la plata cheltuielilor privind imobilul descris mai sus, noi, vânzătorii ne obligăm să le achităm integral. De asemenea, noi vânzătorii, declarăm că în cazul în care *Autorizaţia de Construire cu privire la construcţiile ce fac obiectul prezentului contract, care se va elibera de Primăria com. Vladimirescu pe numele subsemnaţilor, prin prezenta transmitem drepturile şi obligaţiile ce decurg din aceasta.*----------

------Totodată, declarăm, că imobilul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 51094 din data de 28.04.2025, eliberat de O.C.P.I. Arad, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad.----------

------De asemenea, subsemnaţii vânzători, declarăm, că nu am încheiat nicio promisiune de vânzare a imobilului în formă autentică sau sub semnătură privată, cu o altă terţă persoană fizică sau juridică, că imobilul descris mai sus nu este dat în comodat sau închiriere, nu este sediul principal sau secundar al vreunei societăţi comerciale, filiale, agenţii ori puncte de lucru şi că nu există nici un litigiu, garantând pe cumpărători de evicţiune precum şi de orice vicii ascunse ale imobilului care nu au fost aduse la cunoştinţa acestora, în temeiul art.1695 şi art.1707 din Codul Civil.----------

-----Transmisiunea proprietăţii cu toate atributele sale şi predarea imobilului descris mai sus, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării prezentului contract, de la care dată cumpărătorii vor suporta toate sarcinile publice precum şi taxele ocazionate cu perfectarea acestui contract.----------

------Subsemnaţii **ILUNA IOAN-DANIEL şi soţia ILUNA CRINA**, cetăţeni români, domiciliaţi în mun. Arad, str. . . . . jud. Arad, identificaţi cu C.I. seria eliberată la data de 15.06.2017 de SPCLEP Arad, având CNP respectiv cu C.I. seria eliberată la data de 15.06.2017 de SPCLEP Arad, având CNP căsătoriţi sub regimul comunităţii legale de bunuri, ***cumpărăm ca bun comun*** *imobilul descris mai sus,* cu preţul şi în condiţiile stabilite în acest contract, şi declarăm că am luat cunoştiinţă de situaţia de fapt şi de drept a imobilului şi ne obligăm să respectăm regimul de construcţie şi aliniere.----------

------Noi, cumpărătorii, declarăm, că ni s-au pus în vedere dispoziţiile Codului Fiscal privind obligaţia înregistrării acestui act translativ de proprietate la organul fiscal în termen de 30 (treizeci) de zile de la data semnării lui în formă autentică, iar vânzătoarea au obligaţia de radiere a proprietăţii de pe numele acestora.----------

------Totodată, noi, cumpărătorii, declarăm că ne obligăm să transferăm toate contractele cu furnizorii de utilităţi publice pe numele nostru, în termen de cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract.-

------De asemenea, noi, părţile, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile legale cu privire la declararea reală a preţului cât şi sancţiunilor actelor în situaţia declarării nereale a acestuia, ale Legii nr.241/15.07.2005 privind

prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale, cu modificările şi completările ulterioare, dispoziţiile Legii nr.129/2019 privind prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi dispoziţiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată, cu modificările şi completările ulterioare. Totodată, menţionăm în mod expres că actul se încheie cu consimţământul nostru liber şi neviciat şi neafectat de vreo cauză ilicită sau imorală.----------

------Notarul public va depune prezentul contract la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară în vederea întocmirii lucrărilor de publicitate imobiliară, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 7/1996.----------

------Noi, părţile contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract, am citit personal cuprinsul acestuia şi am constatat că acesta corespunde voinţei noastre, drept pentru care semnăm mai jos.----------

------Tehnoredactat astăzi, data autentificării, la Biroul Individual Notarial FĂRCUŢIU, cu sediul în com. Vladimirescu, str. Iulia nr. 2, jud. Arad, într-un exemplar original, care va rămâne în arhiva biroului notarial şi cinci exemplare duplicate.----------

VÂNZĂTORI,	CUMPĂRĂTORI,
MARIAN FLAVIUS-CĂLIN	ILUNA IOAN-DANIEL
ALEXUŢA CSILLA	ILUNA CRINA

-urmează încheierea de autentificare pe pag.4-

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FĂRCUŢIU
Licenţa de funcţionare nr. 237/1904/01.07.2014
loc. Vladimirescu, str. Iulia nr. 2, jud. Arad
_____tel. 0257- 514.995; 0727.241.111; E-mail: bnpfarcutiu@gmail.com_____

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.810
Anul 2025 luna aprilie ziua 30

-----În faţa mea **FĂRCUŢIU PETRU IOAN,** notar public, la sediul biroului s-au prezentat:----------
- **MARIAN FLAVIUS-CĂLIN**, domiciliat în sat Vladimirescu, str. , jud. Arad, identificat cu BI seria eliberată la data de 18.06.2015 de SPCLEP Vladimirescu. CNP si **ALEXUTA CSILLA**, domiciliată în mun. Arad, str. jud. Arad, identificată cu C.I. seria eliberată la data de 20.12.2021 de SPCLEP Arad, având CNP *in calitate de vanzatori* şi **ILUNA IOAN-DANIEL şi soţia ILUNA CRINA**, cetăţeni români, domiciliaţi în mun. Arad, str. , jud. Arad, identificaţi cu C.I. seria eliberată la data de 15.06.2017 de SPCLEP Arad, având CNP respectiv cu C.I. seria eliberată la data de 15.06.2017 de SPCLEP Arad, având CNP *in calitate de cumpărători,* care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar, cererea precum şi anexele.----------

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

- S-a taxat la valorea de expertiză în sumă de 302.784 lei.

*---S-a perceput onorariul de **4.439,89 lei**, din care **TVA 708,89 lei**, achitat cu chitanţa nr.0845/2025.*

*---S-a perceput suma de **454 lei**, la bugetul Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, achitată cu chitanţa din 2025, pentru Codul 2.3.2.*

*---În baza art.111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, se aplică impozit de 3 %, în sumă de **9.084 lei**, achitat de vânzătoare cu chit. Nr.006131-32/2025.*

NOTAR PUBLIC,
FĂRCUŢIU PETRU IOAN

dc

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Fărcuţiu Petru Ioan, notar public, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA FĂRCUŢIU PETRU IOAN NOTAR PUBLIC VLADIMIRESCU

ROUMANIE
ROMÂNIA
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
SERIA
CNP
J610J
Nume/Nom/Last name
ILUNA
Prenume/Prenom/First name
CRINA
Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
F
Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.AR Mun.Arad
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.AR Mun.Arad
Str.
026
AR
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Arad
Valabilitate/Validite/Validity
15.06.17-18.08.2027
IDROUILUNA<<CRINA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

TEL 0743

ROUMANIE
ROMÂNIA
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
CNP
NR
F6490
Nume/Nom/Last name
ILUNA
Prenume/Prenom/First name
IOAN-DANIEL
Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
M
Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.AR Mun.Arad
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.AR Mun.Arad
Str.
026
AR
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Arad
Valabilitate/Validite/Validity
15.06.17-12.10.2027
IDROUILUNA<<IOAN<DANIEL<<<<<<<<<<<<<

RAPORT DE EVALUARE NR. 134/2025

Teren CF 334368 VLADIMIRESCU, situat în intravilanul localitatii Vladimirescu, str. 16, nr. 19, proprietatea COMUNA 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 cotatii curente
4. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE
5. EVALUAREA
   - 5.1. Abordarea prin piata
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7. ANEXE
   - 7.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in pezentarea datelor
   - 7.2. Date detaliate despre proprietati
   - 7.3. Plan de amplsament si delimitare
   - 7.4. Fotografii ale proprietatii
   - 7.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
   - 7.6. Date despre vanzari si cotatii
   - 7.7. Alte informatii considerate adecvate

1. INTRODUCERE

Proprietatea evaluata:	Teren intravilan curti constructii situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in Cartierul Tineretului, str. 16, nr. 19, inscris in CF 334368 VLADIMIRESCU la CAD. 334368 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 1.016 mp; se vinde cota de 600/1.000 din suprafata, respectiv 610 mp
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra cotei de 600/1.000 din teren
Situatia juridica a terenurilor:	COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA cota 600/1000 din 1016 mp
Clienții lucrarii:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluarii:	20.05.2025
Data inspectiei proprietatii:	20.05.2025
Moneda evaluarii:	EUR, la cursul de 5,0848 LEI/EUR
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata a terenului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna mai 2025
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata
Valoarea recomandata	**Valoarea de piata a terenului a fost estimata la 37 EUR/mp, respectiv 188,1 LEI/mp la cursul de 5,0848 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 20.05.2025**
Executantul evaluarii:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA

1.2 Certificarea evaluatorului

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.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerinţele adecvate de calificare, experienţă profesională şi asigurare:

- **FLORICA LUCA**, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe sectiunile: intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile (EI, EPI, EBM) si tutore ANEVAR pe sectiunea EPI; este inscrisa in programul de pregatire continua al ANEVAR. este inscrisa in programul de pregatire continua al ANEVAR. Are asigurare de raspundere profesionala, conform CERTIFICAT NR. 52821/2025, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2025; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, 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.

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 din partea nici unei alte persoane.

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

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

2.2 Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU
UTILIZATOR DESEMNAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

2.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan curti constructii in suprafata de 1.016 mp, situat in localitatea Vladimirescu, Cartierul Tineretului, str. 16, nr. 19, inscris in CF 334368 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii cotei de 600/1000 din teren.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este amplasat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, in Cartierul Tineretului, str. 16, nr. 19, inscris in CF 334368 VLADIMIRESCU la CAD. 334368 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 1.016 mp; se vinde cota de 600/1000 din suprafata, respective 610 mp.

2.5 Tipul valorii

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

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

2.6 Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 16.05.2025 – 22.05.2025.
Data estimarii valorii este 20.05.2025.

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.

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

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

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: preţurile obţinute pentru active similare sau identice, costul efectiv al activelor identice sau similare, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare

ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor, Autorizatie de construire, PV de receptie la terminarea lucrarilor, Certificat de atestare a edificarii constructiei emis de Primaria Vladimirescu.
- Standarde de evaluare - ANEVAR şi IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www. imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecţia ziarelor Vând şi Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietăţii analizate;
- informaţii preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informaţii preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privaţi de construcţii din municipiul şi judet, precum si din baza de date a evaluatorului.

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

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista 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. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii, deci terenul nu se considera contaminat. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste sa stabileasca daca terenul este contaminat sau nu.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 334368 VLADIMIRESCU, identificare administrative si identificare OCPI Arad
- 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 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;

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

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum 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 referinţă 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 proprietăţii imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

2.12 Descrierea raportului

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

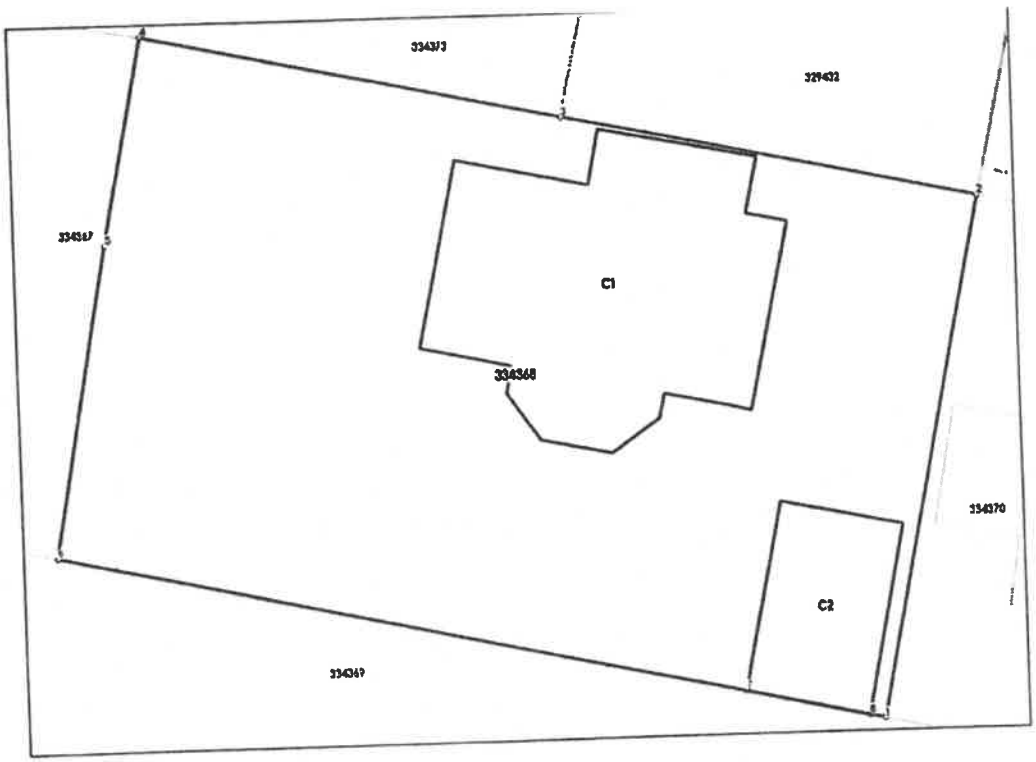
3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Terenul supus evaluarii este amplasat in periferica a localitatii Vladimirescu, Cartierul Tineretului, str. 16, nr. 19, inscris in CF 334368 VLADIMIRESCU la CAD. 334368 - teren imprejmuit curti constructii intravilan in suprafata de 1.016 mp, cu front stradal de cca. 41 m la str. 16.

3.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 334368 VLADIMIRESCU, terenul se prezinta astfel:



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.016	102	-	-	

Din punct de vedere juridic, terenul se prezinta astfel :

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

ANCPI

Nr. cerere 58950
Ziua 16
Luna 05
Anul 2025
Cod verificare
100189434522

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334368 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Vladimirescu, Str 16, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	334368	1.016	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 301365; Imobilul provine din CF-URILE 301363, 301361 SI 301370 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
96362 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 334368 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 25364.	A1
Act Administrativ nr. 142/2005, din 01/01/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu (si schita anexata);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din C.F.6092 cu titlul de parcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Conventie, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7501)	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEparcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7499)	
54520 / 07/05/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE INCHIEREA DE AUTENTIFICARE NR 810, din 30/04/2025 emis de Farcutiu Petru Ioan:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 400/1000	A1
	1) **ILUNA IOAN DANIEL**, si sotia	
	2) **ILUNA CRINA**, bun comun	

Terenul este fara sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

3.3 Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

3.4 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

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

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

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

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

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

La iesirea din comuna Vladimirescu, 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 este situata in intravilanul localitatii Horia, in zona centrala.
Principalele informaţii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

- **Directia si distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca**: zona industriala a municipiului, situata în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 7 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata in considerare ca centru de ocupare a fortei de munca si zona Bulevardului Revolutiei aflat la o distanta de aproximativ 2 km, precum si zonele Micalaca Est si Zona Industriala Sud Zadareni care este in dezvoltare.
- **Accesul** din strada se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat.
- **Utilitati**: zona beneficiază de toate utilitatile din localitate: retea de energie electrica, apa, gaz, telefonie, retea de cablu

3.5 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatii curente

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Vladimirescu, cartierul Tineretului, str. 16, nr. 19.
Terenul are asigurate utilitati energie electrica, apa curenta, canalizare, gaz metan, stradal.
Terenul are o forma dreptunghiulara, este teren plan si normal pentru fundare.
Accesul la teren se face din strada asfaltata, unde are front stradal de cca. 41 m.

La momentul actual, ofertele de terenuri intravilane, in Vladimirescu, cu acces din strada asfaltata, variaza intre 47 eur/mp si 75 eur/mp.

4 ANALIZA PIETEI

Tipul pieţei

Proprietatea evaluată face parte din *piaţa proprietăţilor teren intravilan curti constructii – loc de casa.*

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii[i]:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
  - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
  - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
  - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclică[ii].
- Piața nu este transparentă, preturile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
  - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
  - funcție de localizare;
  - funcție de preț;
  - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVAR[iii]:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Analiza pieței imobiliare locale

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalica, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de

zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR[iv]).
Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale, una dintre aceste comune fiind Vladimirescu. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 5 și 20 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Nu există restricţii semnificative rezultate din normative de construcţii.

Am determinat de pe piata un numar de cca. 60 oferte de vanzare de teren, din care peste 40 locuri de casa in Vladimirescu si cca. 10 terenuri industriale, administrative, etc.

Din ofertele de pe piata am selectionat urmatoarele:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
500	23500	47	15	stradal	strada pietruita	Vladimirescu	imobiliare	str. Inului, cu Proiect casa	rezidential
517	35000	68	12	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	zona scolii, str. Garii	rezidential
600	42000	70	21/28	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	str. 15 colt cu str. Garii	rezidential
1.207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa dermolabila	rezidential
420	26040	62	20	pe teren	strada asfaltata	Vladimirescu, Via Carmina	imobiliare	Via Carmina, zona noua	rezidential
497	24,500	49	26	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	cartier Prima Casa	rezidential
589	38.285	65	16	pe teren	asfaltat	Vladimirescu	storia	Via Carmina, zona noua	rezidential

5 EVALUAREA

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandarile si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a trei abordari in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal ai fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila şi *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.
"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

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

5.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fară de cele ale activului evaluat.
Valorile de piata ale terenului se prezinta astfel:

V piata unitara a terenului CF 334368 VLADIMIRESCU = 37 EUR/mp

Calculele se regasesc in ANEXE – 6.7

6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

V piata unitara a terenului CF 334368 VLADIMIRESCU = 37 EUR/mp

Valoarea de piata teren CF 334368 VLADIMIRESCU = 37.590 EUR

Valoarea cotei de 600/1000 din teren CF 334368 VLADIMIRESCU = 22.555 EUR

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

ANCPI

Nr. cerere 58950
Ziua 16
Luna 05
Anul 2025
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334368 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Vladimirescu, Str 16, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334368	1.016	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 301365; imobilul provine din CF-URILE 301363, 301361 SI 301370 UAT VLADIMIRESCU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96362 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 334368 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 25364.	A1
Act Administrativ nr. 142/2005, din 01/01/2005 emis de Consiliul Local Vladimirescu (si schita anexata);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din C.F.6092 cu titlul de parcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Convention, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7501)	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEparcelare, anterior trecere in proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 300/1000	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7499)	
54520 / 07/05/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE INCHIEREA DE AUTENTIFICARE NR 810, din 30/04/2025 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convention, cota actuala 400/1000	A1
	1) **ILUNA IOAN DANIEL**, si sotia 2) **ILUNA CRINA**, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 334368 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

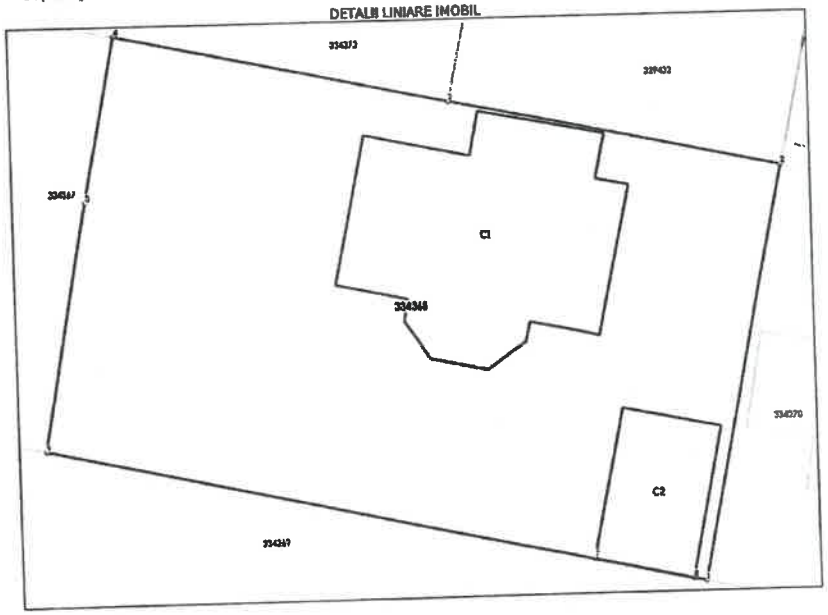
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334368	1.016	imobil inscris in CF sporadic 301365; imobilul provine din CF-URILE 301363, 301361 si 301370 UAT VLADIMIRESCU

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.016	102	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	334368-C1	constructii de locuinte	186	Fara acte	S. construita la sol:186 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT - P, constructie edificata dupa anul 2001.
A1.2	334368-C2	constructii anexa	56	Fara acte	S. construita la sol:56 mp; GARAJ - P, constructie edificata dupa anul 2001.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	222.568,117 525.756,113	2	222.573,797 525.780,811	25.235

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

Extrasul conține informații privind [illegible] la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 334368 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment *** (m)
2	222.573,297 525.780,811	3	222.553,597 525.785,058	20.153
3	222.553,597 525.785,058	4	222.533,63 525.789,362	20.426
4	222.533,63 525.789,362	5	222.531,641 525.779,538	10.023
5	222.531,641 525.779,538	6	222.528,901 525.764,787	15.003
6	222.528,901 525.764,787	7	222.561,459 525.757,586	33.345
7	222.561,459 525.757,586	8	222.567,383 525.756,275	6.067
8	222.567,383 525.756,275	1	222.568,117 525.756,113	0.752

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară 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,
16/05/2025, 10:12

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 3 din 3*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

7.2 Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

7.3 Plan de amplasament si delimitare

IDENTIFICARE OCPI

7.4 Fotografii ale proprietatii

7.5 Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti

7.6 Date despre vanzari si cotatii

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare/ oferte, se cunosc.
Din ofertele prezente pe piata, am selectat trei comparabile apropiate de terenul de evaluat, carora le-am aplicat ajustarile necesare, pentru a putea estima valoarea de piata a terenului de evaluat.

Din piata, am identificat urmatoarele comparabile:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
500	23500	47	15	stradal	strada pietruita	Vladimirescu	imobiliare	str. Inului, cu Proiect casa	rezidential
517	35000	68	12	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	zona scolii, str. Garii	rezidential
600	42000	70	21/28	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	str. 15 colt cu str. Garii	rezidential
1.207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa demolabila	rezidential
420	26040	62	20	pe teren	strada asfaltata	Vladimirescu, Via Carmina	imobiliare	Via Carmina, zona noua	rezidential
497	24.500	49	26	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	cartier Prima Casa	rezidential
589	38.285	65	16	pe teren	asfaltat	Vladimirescu	storia	Via Carmina, zona noua	rezidential

Calculul valorii de piata a terenului:

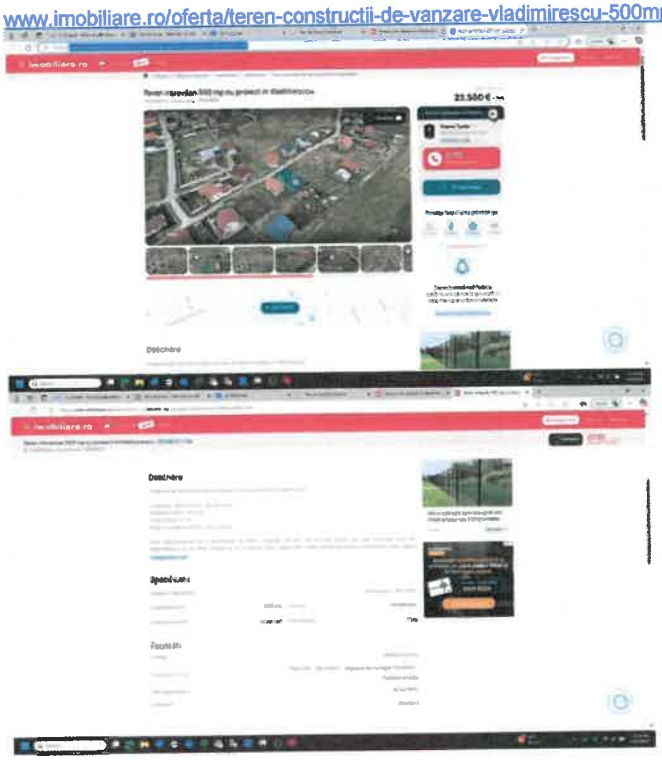
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	1016	500	1207	589	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		47	50	65	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	marja de negociere se considera 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-5	-5	-7	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
CHELTUIELI IMMEDIATE	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	45	59	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Vladimirescu / zona periferica, zona linia CF	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	Vladimirescu / zona periferica	
Comparativ cu subiectul		mai buna	mai buna	mai buna	
Cuantum ajustare (%)		*-10%*	*-10%*	*-20%*	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-4	-5	-12	
Pret ajustat (EUR/mp)		38	41	47	
Suprafata (mp)	1016	500	1207	589	
Cuantum ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*din analiza pietrei, corectie pozitiva la suprafetele comparabile mai mari de cat suprafata e evaluat*
Cuantum ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*0*	
Pret ajustat (EUR/mp)		38	41	47	
Acces, forma, relief	direct, plan, front stradal la strada asfaltata, cca 19 ml	direct, plan, front stradal la strada pietruita, cca 15 ml	front stradal 20 ml drum asfaltat	front stradal 16 ml drum asfaltat	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		*10%*	*0%*	*0%*	*nu este cazul*
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		3.807	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	41	47	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*nu este cazul*
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	41	47	
Cuantum ajustare front stradal (%)		*0%*	*0%*	*-10%*	*din analiza pietei*
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	41	47	
Echipare teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati pe teren	
Cuantum ajustare utilitati (%)		*0%*	*0%*	*-21%*	*din analiza pietei, comp. C si B*
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		*0*	*0*	*(10)*	
Pret ajustat (EUR/mp)		42	41	37	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan cu casa demolabila	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0	-25%	0	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-10	0	corectie cheltuieli de demolare
Pret ajustat (EUR/mp)		42	31	37	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		42	31	37	
Componente non imobiliare	nu sunt	proiect casa	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		-12%	0	0	

Cuantum ajustare (EUR/mp)		-5	0	0	din analiza datelor secundare, discutii cu proiectanti
Pret ajustat (EUR/mp)		37	31	37	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		13	15	22	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		28%	29%	33%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	37				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	37,592				

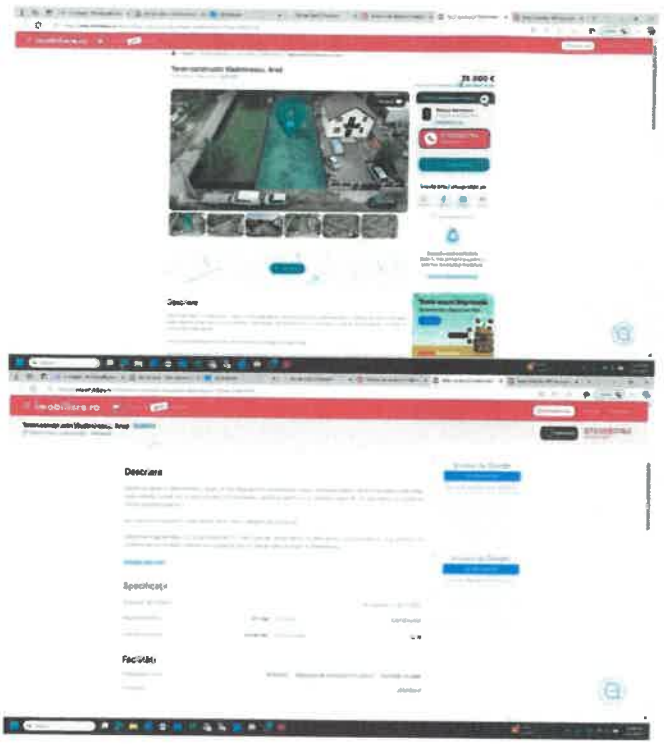
7.7 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

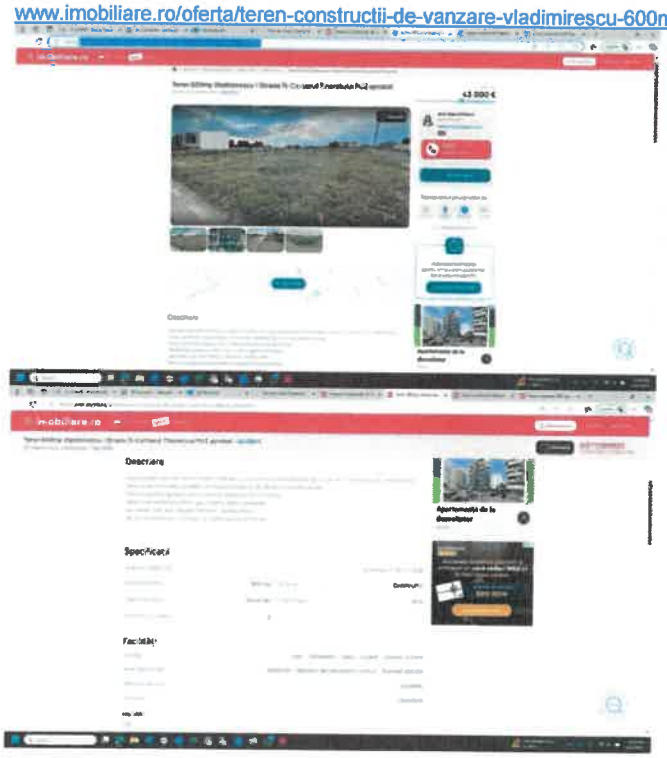
www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-500mp-69151500



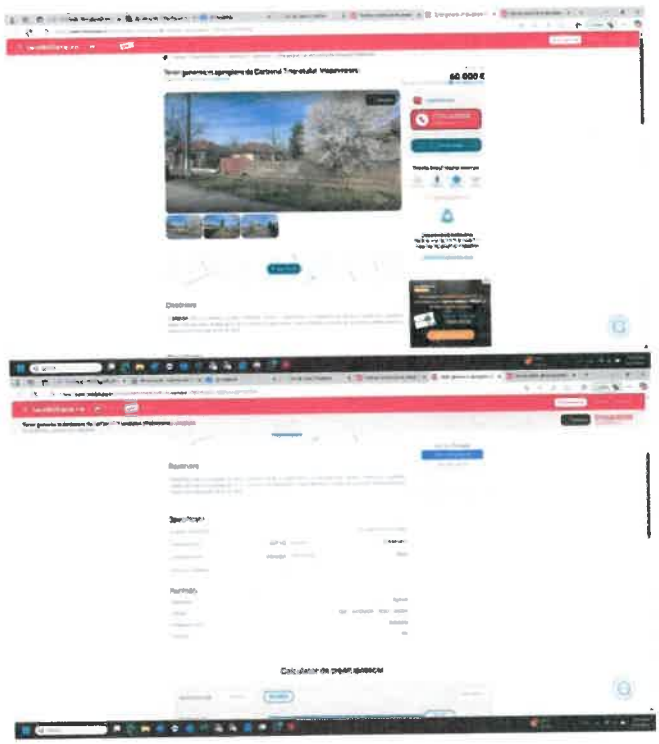
www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-517mp-214877016



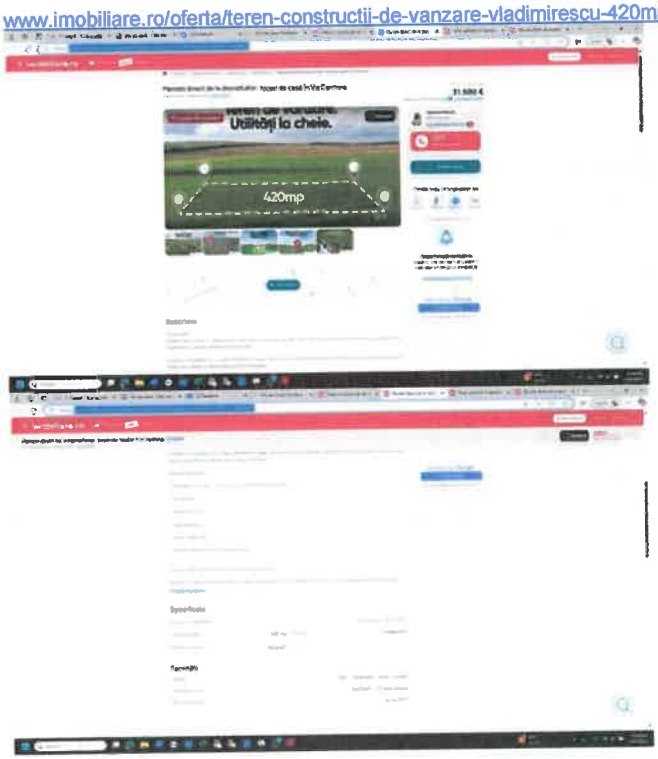
www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-600mp-256954385



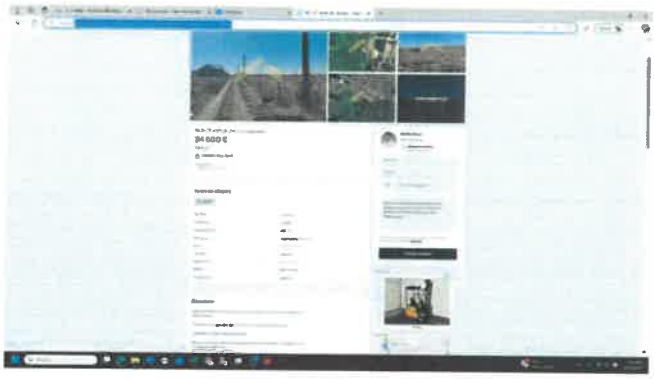
www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-1207mp-201969998



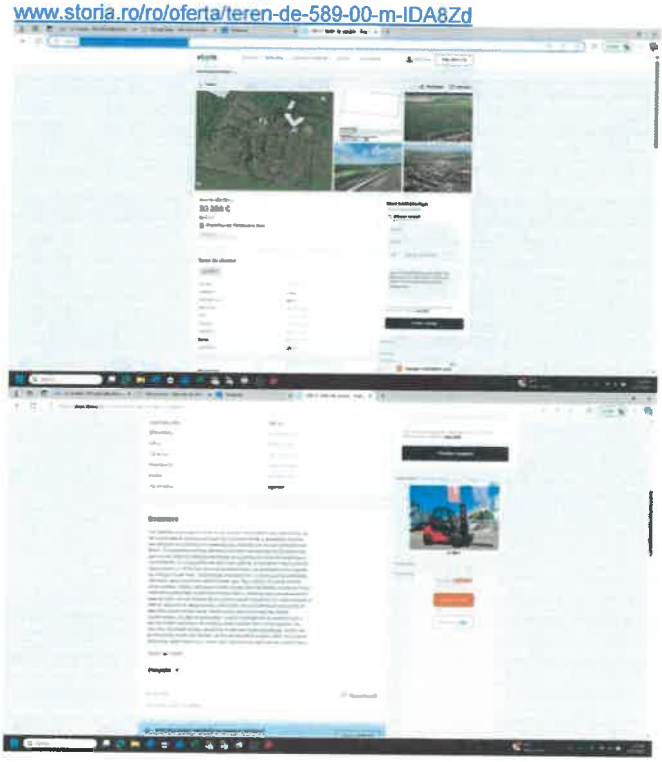
www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-420mp-256608817



www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-vladimirescu-IDBMSi



www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-589-00-m-IDA8Zd



[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://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf