



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 în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, 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. 135/2025

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 în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.135/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit 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
TANĂȘĂ 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.16554/22.05.2025

RAPORT

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Doamnelor și 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 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, 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 în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.135/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit 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
Web: www.primariavladimirescu.ro



NR. 16555/22.05.2025

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 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, proprietate privată a comunei Vladimirescu.

Având în vedere prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art.139 alin.(2) și art.363 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ susțin aprobarea unui proiect de hotărâre care să prevadă următoarele:

- vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 300 mp, înscris în C.F. 328762 situat în localitatea Mândruloc str. Aurel Vlaicu nr.22, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 21 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.135/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta.
- aprobarea instrucțiunilor pentru ofertanți și caietul de sarcini cadru

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

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 328762 Vladimirescu

Cod verificare
 100189101566



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Mândruloc, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328762	300	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 308924;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90754 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 328762 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 16729.
Act Administrativ nr. 96/2004, din 01/01/2004 emis de Consiliul Local Vladimirescu;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din CF 2683 se intabulează dreptul de proprietate cu titlul de parcelare anterior L.18/1991 în favoarea, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:9999999999999	

C. Partea III. SARCINI .

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

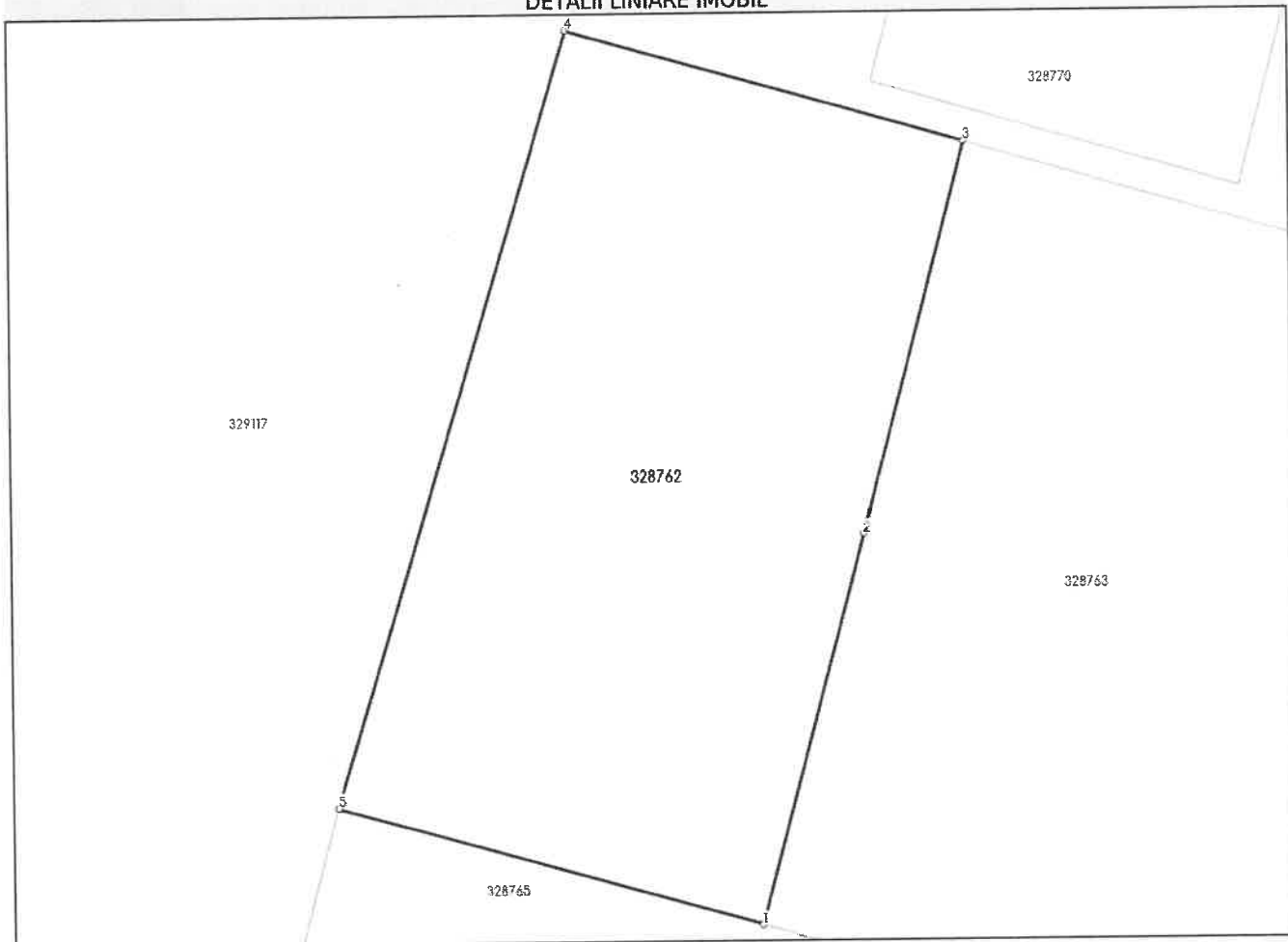
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328762	300	imobil inscris in CF sporadic 308924;

* 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	pasune	DA	300	-	-	-	Imobil partial imprejmuit cu gard plasa.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	227.001,159 523.073,153	2	227.004,237 523.084,586	11.84
2	227.004,237 523.084,586	3	227.007,313 523.096,114	11.931
3	227.007,313 523.096,114	4	226.995,563 523.099,479	12.222
4	226.995,563 523.099,479	5	226.988,637 523.076,684	23.824

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	226.988,637 523.076,684	1	227.001,159 523.073,153	13.01

** 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. 242.

Data soluționării,
08-05-2025

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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>

RAPORT DE EVALUARE
Nr. 135 / 2025
TEREN IMPREJMUIT SITUAT IN
Mandruloc,
Str. Aurel Vlaicu, nr. 22,
CF 328762 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 eventualelor 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 detaliate 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

Proprietatea evaluata:	Teren imprejmuit situat in zona periferica a localitatii Mandruloc, in cartierul nou, in suprafata de 300 mp, notat in CF 328762 Vladimirescu, CAD 328762 – teren imprejmuit intravilan; are forma regulata, cu front stradal de cca 24 m la strada asfaltata;
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra terenului, in cota de 1/1
Situatia juridica a terenului:	COMUNA VLADIMIRESCU – proprietate privata asupra terenului, in cota de 1/1
Data punerii in functiune:	Nu este cazul
Clientul lucrarii:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluarii:	20.05.2025
Data inspectiei proprietatii:	19.05.2025
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
Abordari in evaluare utilizate:	Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe
Valoarea recomandata	21 EUR/mp, respectiv 106,8 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. 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 răspundere profesională valabilă pentru anul 2025, conform CERTIFICAT NR. 52821/2025, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR în specializările: Evaluarea proprietăților imobiliare și Evaluări bunuri mobile, Autorizația Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

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

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

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

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

2.2 Identificare clientului și a oricaror utilizatori desemnați

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

UTILIZATOR DESEMNAȚ: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a terenului « teren împrejmuit – intravilan loc de casă » situat în zona periferică a localității Vladimirescu, în zona cartierului nou, în suprafața de 300 mp, notat în CF 328762 Vladimirescu, CAD 328762 – teren împrejmuit intravilan loc de casă; are forma regulată, cu front stradal de cca 24 m la strada asfaltată.



2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea imobilara *teren intravilan imprejmuit, in suprafata de 300 mp*, teren amplasat in zona periferica a localitatii Mandruloc, in zona cartierului nou.

2.5 Tipul valorii

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

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

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru valoarea piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 30.1):

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

2.6 Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 15.05.2025 – 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 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 enumar: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Consultare INTERNET: www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, 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 renoite 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 328762 VLADIMIRESCU, Plan de incadrare in zona.
- 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, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar; Evaluatorul nu este obligat să ofere, în continuare, consultanță 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 Mandruloc, in zona cartierului nou.

Terenul supus evaluarii este in suprafata de 300 mp, notat in CF 328762 Vladimirescu, CAD 328762 – teren imprejmuit intravilan loc de casa; are forma regulata, cu front stradal de cca 24 m la strada asfaltata.

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. 328762 Vladimirescu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Mândruloc, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	328762		300	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 308924;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90754 / 02/06/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	A1
Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 328762 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 16729.	
Act Administrativ nr. 96/2004, din 01/01/2004 emis de Consiliul Local Vladimirescu;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din CF 2683 se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul de parcelare anterior L.18/1991 in favoarea, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA VLADIMIRESCU, CIF:999999999999	

Sarcini : nu are

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

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

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

La iesirea din comuna Vladimirescu, în stanga soselei naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, 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:

- **Direcția 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: rețeaua de energie electrică, apă, gaz, telefonie, rețeaua de cablu
- Terenul are utilitățile la cca. 50 m

3.4 Informații despre amplasament

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Mandruloc, în cartierul nou, în suprafața de 300 mp.

Terenul are asigurate utilități: energie electrică, apă curentă, gaz metan, este loc de casa în intravilan neimpregmuit, în realitate; are forma regulată, cu front stradal de cca 24 m la strada asfaltată.

3.5 Date privind impozitele și taxele

Pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin Codul Fiscal și hotărârea 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 similare ca si suprafete, dotari, utilitati, cu preturi cuprinse intre 5 EUR/mp si 15 EUR/mp.

La momentul evaluarii, ofertele de terenuri de constructii sunt 20-40 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 ciclicaⁱⁱ.
- 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.

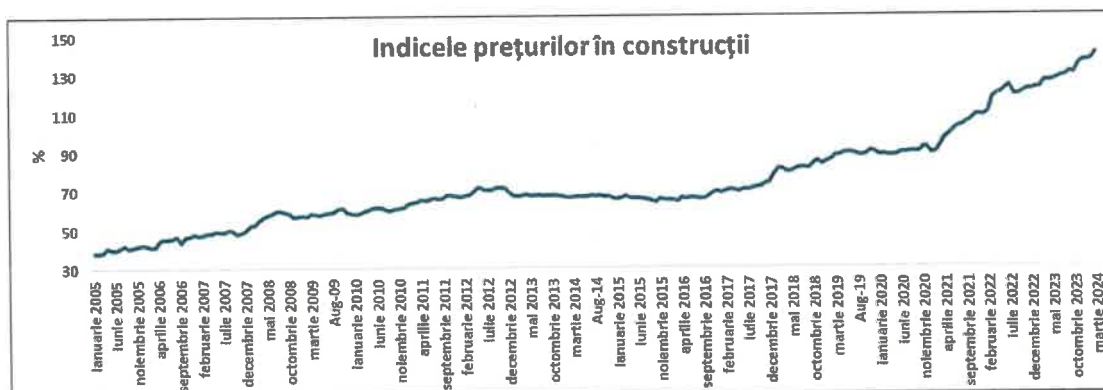
Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- 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 piete imobiliare.

Conform INSSE^{iv}, evolutia indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescatoare, preturile dublandu-se in ultimul deceniu (grafic realizat in Excel):



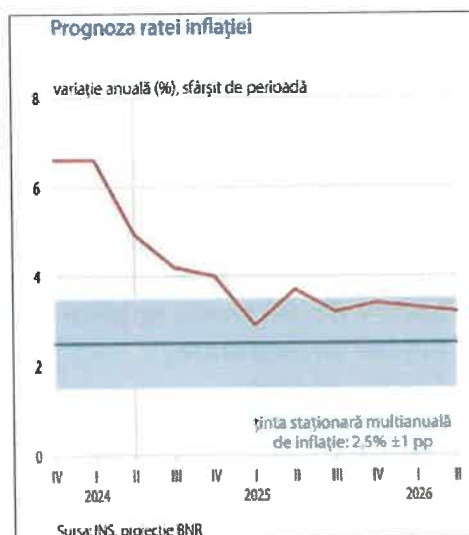
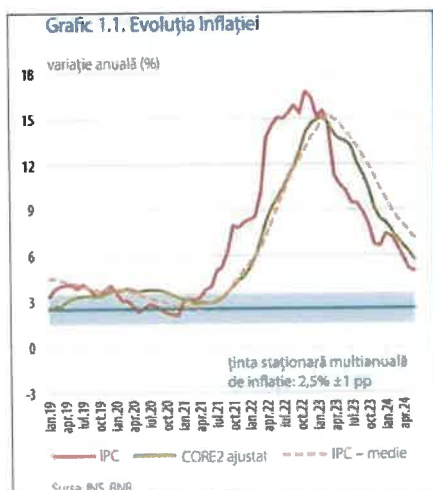
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

O rată redusă a inflației este de dorit, pentru că populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scotându-i astfel din circulație.

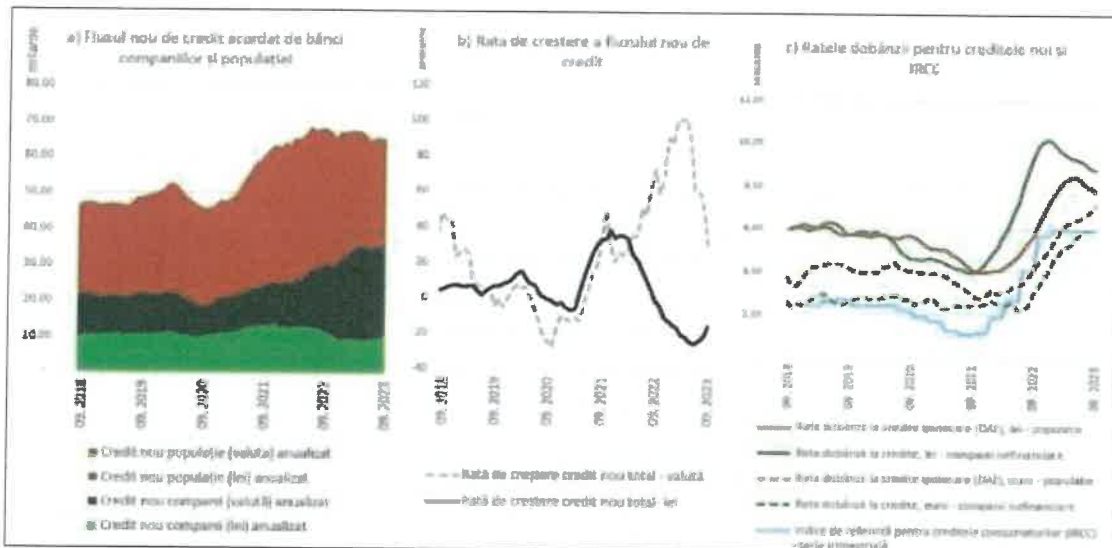
Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

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

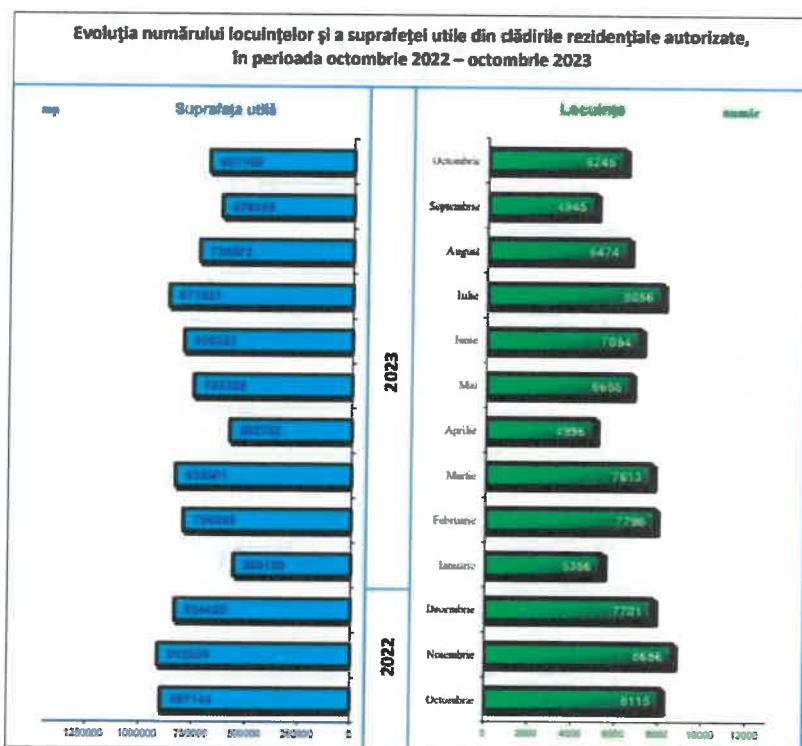
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



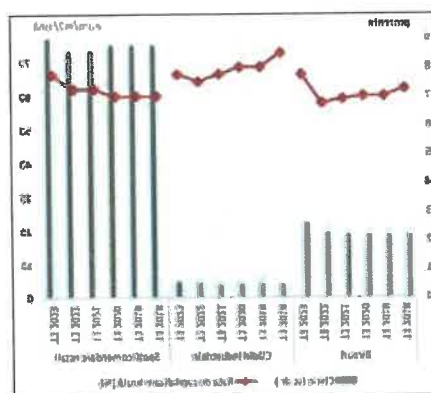
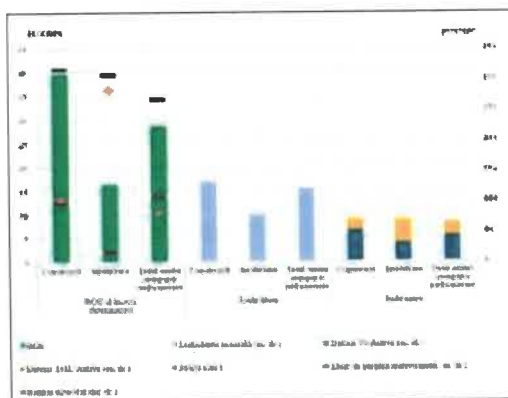
Corespunzător acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut^v și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, în special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează în special piața rezidențială.



Deși ritmul de emisie al autorizațiilor de construire^{vi} trenează,



sectorul construcțiilor și cel imobiliar rămân foarte rentabile^{vii}:



Din pacate, In ceea 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).



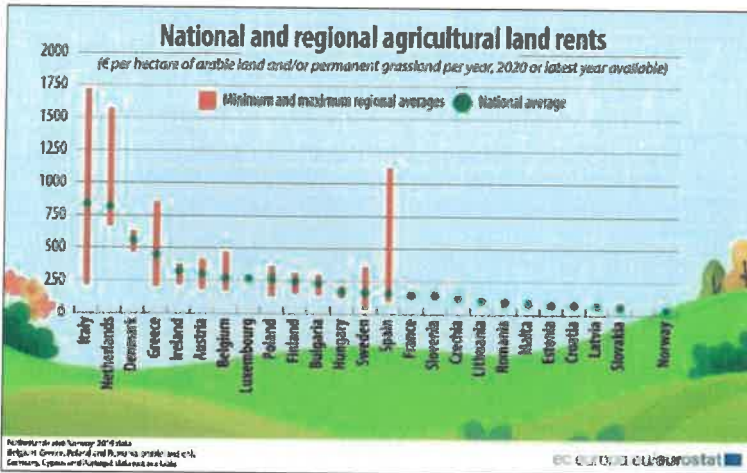
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

Industry	Cost of capital	β	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

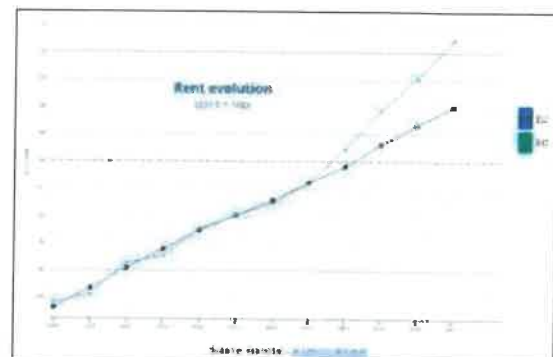
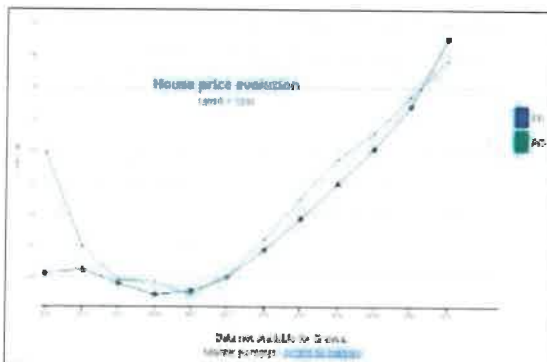
Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa^{ix}, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



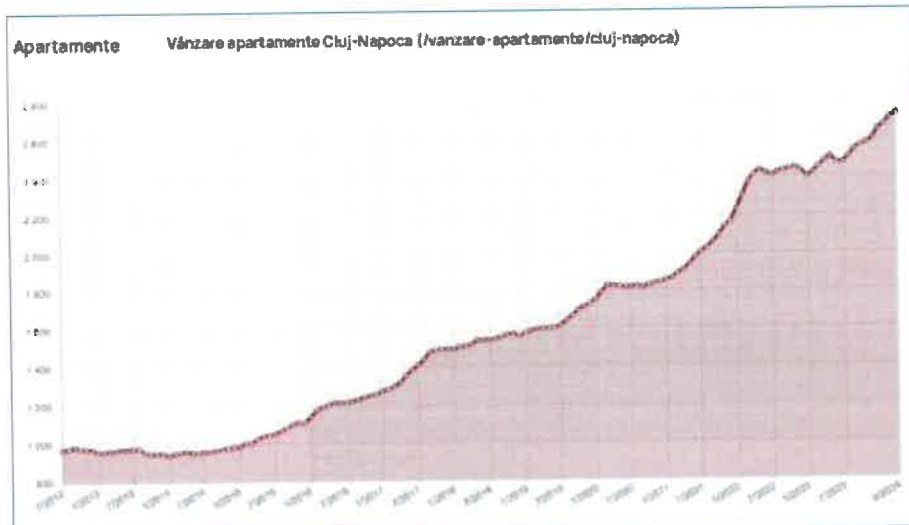
Terenurile pentru constructii, In special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locale (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45+50% (Intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29+47% (depinzand de sistemul contabil de Inregistrare a costurilor).

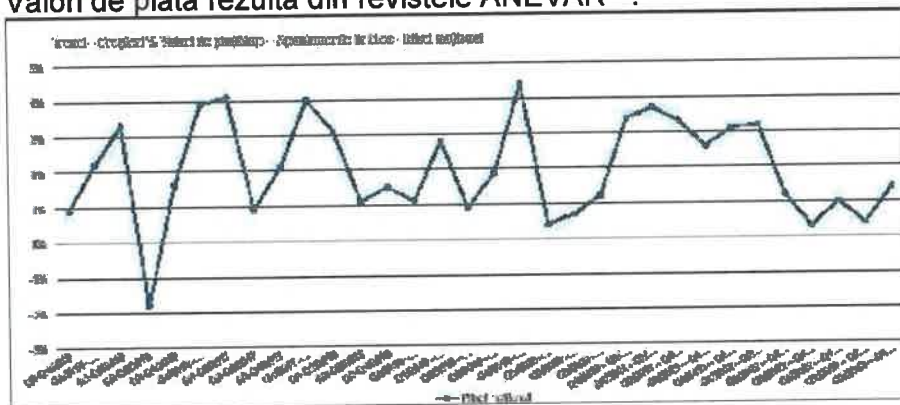
Segmentul spatiilor locale a cunoscut un puternic trend ascendent, atat In Romania cat si In Europa^{xi}.



Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).



Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR^{xiv}:

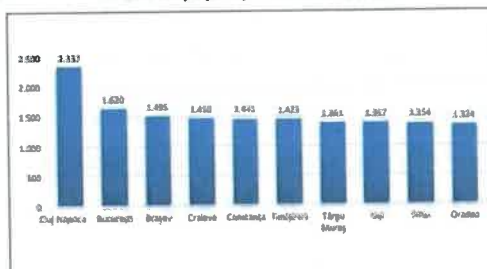


Valori de piată (€/ mp) – Municipii/ orașe

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piată/ mp

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

Valoare de piată/ mp - Apartament în bloc



Casă cu teren – Top valoare de piată/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piată (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.729
3	Timișoara	1.445
4	Itești	1.395
5	Constanța	1.333
6	Cluj-Napoca	1.191
7	Oradea	1.142
8	Arad	1.123

VALORICA 1 01 2023 45

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 reabilite 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/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	14000	28	18	stradal	pietruit	Mandruloc	imobiliare	cartierul nou, stanja
2000	47 392	24	15	stradal	asfaltat	Mandruloc	storia	in sat, intre case
1363	35 993	26	18	stradal	asfaltat	Mandruloc	storia	cartier nou
2562	56000	22	30	stradal	asfaltat	Mandruloc	publi24	cartier nou
500	19500	39	20	stradal	pietruit	Mandruloc	publi24	cartierul nou
1172	37504	32	15	stradal	asfaltat	Mandruloc	publi24	in sat

Echilibrul este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in ziarele 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 21 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 21 EUR/mp.

Calculule se regasesc in **Anexe**.

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

$$21 \text{ EUR/mp} \times 5,0848 \text{ LEI/EUR} = 106,80 \text{ LEI/mp}$$

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 = 21 EUR/mp, respectiv 106,80 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 inscris in CF 331159 Vladimirescu, proprietatea **comunei Vladimirescu** este în opinia evaluatorului de:

$V = 21 \text{ EUR/mp}$, respectiv $106,80 \text{ LEI/mp}$

V PIATA CF 328762 VLADIMIRESCU = 6.300 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. 328762 Vladimirescu

Nr. cerere	55448
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare	100189301566

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Mândruloc, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328762		300	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 308924;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
90754 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 328762 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 16729.	A1
Act Administrativ nr. 96/2004, din 01/01/2004 emis de Consiliul Local Vladimirescu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din CF 2683 se intabulează dreptul de proprietate cu titlul de parcelare anterior L.18/1991 în favoarea, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA VLADIMIRESCU , CIF:999999999999	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

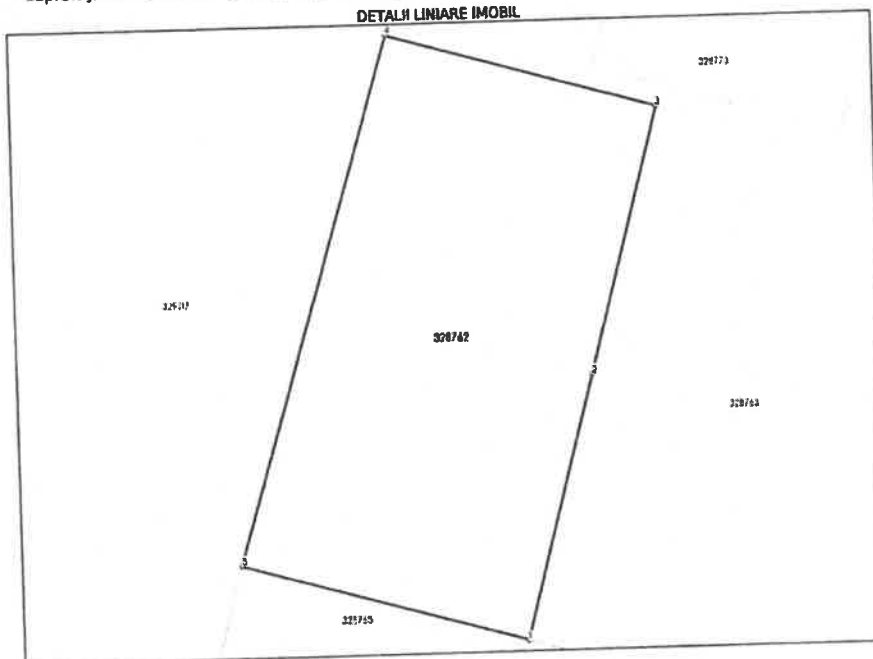
Carte Funciară Nr. 328762 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328762	300	imobil înscris în CF sporadic 308924;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	300	-	-	-	Imobil parțial împrejmuit cu gard plasa.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	227.001,159 523.073,153	2	227.004,237 523.084,586	11.84
2	227.004,237 523.084,586	3	227.007,313 523.096,114	11.931
3	227.007,313 523.096,114	4	226.995,563 523.099,479	12.222
4	226.995,563 523.099,479	5	226.988,637 523.076,684	23.824

Carte Funciară Nr. 328762 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	226.988,637 523.076,684	1	227.001,159 523.073,153	13,01

** 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. 242.

Data soluționării,
08-05-2025

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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 Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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 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 cotate

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/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	14000	28	18	stradal	pietruit	Mandruloc	imobiliare	cartierul nou, stanja
2000	47.392	24	15	stradal	asfaltat	Mandruloc	storia	in sat intre case
1363	35.993	26	18	stradal	asfaltat	Mandruloc	storia	cartier nou
2562	56000	22	30	stradal	asfaltat	Mandruloc	publi24	cartier nou
500	19500	39	20	stradal	pietruit	Mandruloc	publi24	cartierul nou
1172	37504	32	15	stradal	asfaltat	Mandruloc	publi24	in sat

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

V = 21 EUR/mp, respectiv 106,80 RON/mp

Calcululele se regasesc in continuare:

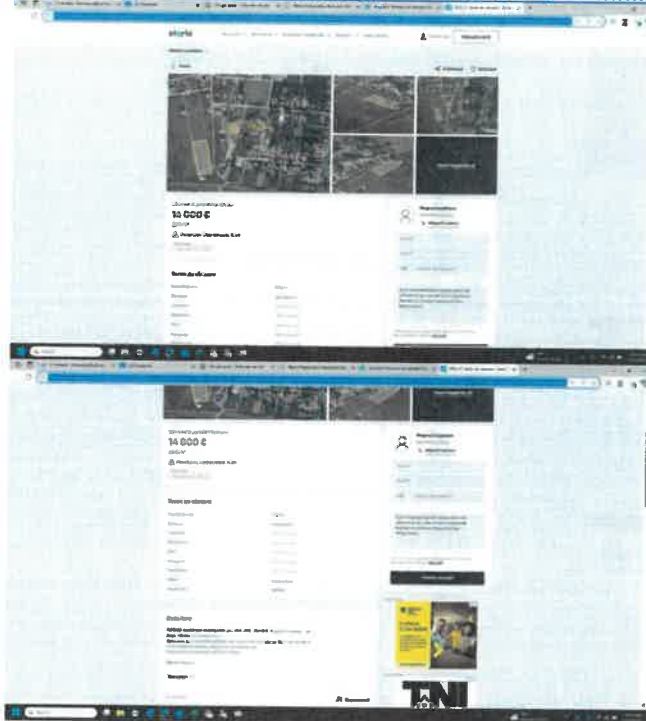
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.storia.ro	C - ID: www.publi24.ro	OBSERVATII
Suprafata (mp)	300	500	2000	2562	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		28	24	22	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	marja de negociere se considera 15%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-5	-4	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
CHELTUIELI IMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	20	19	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Mandruloc/zona periferica, cartierul rezidential	Mandruloc/zona periferica, cartierul rezidential	Mandruloc	Mandruloc/zona periferica, cartierul rezidential	
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)		23	20	19	
Suprafata (mp)	300	500	2000	2562	
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	1	2	
Pret ajustat (EUR/mp)		23	21	21	
Acces, forma, relief	front stradal 23,8 ml drum asfaltat	direct, plan, front stradal la strada pletruita cca 18 ml	front stradal 20 ml drum asfaltat	front stradal la strada asfaltata din cartier 30 ml	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		2.3	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	21	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	21	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	-5%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	(1.03)	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	20	
Echipele teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare utilitati (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	20	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	20	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	20	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	21	20	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		2	1	3	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		8%	4%	13%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	21				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	€ 300				

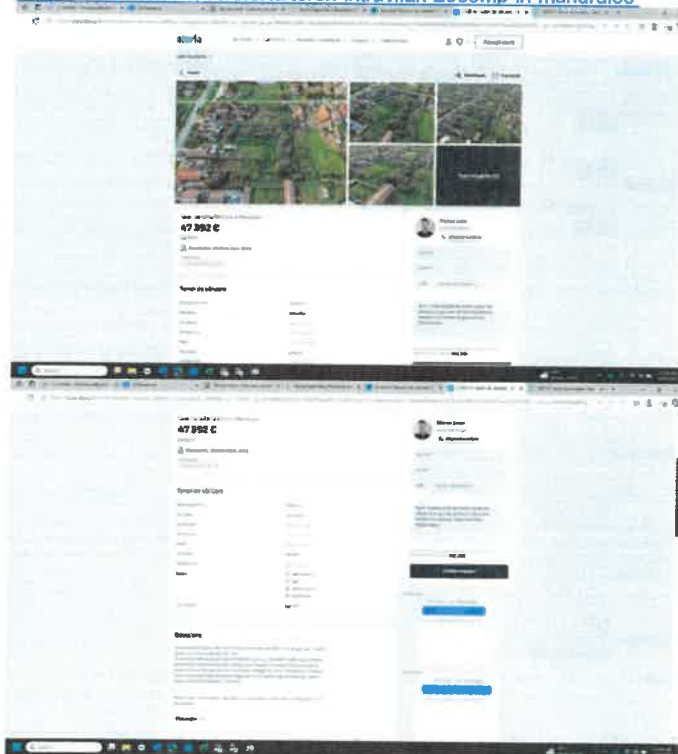
7.8 Alte informatii considerate adecvate

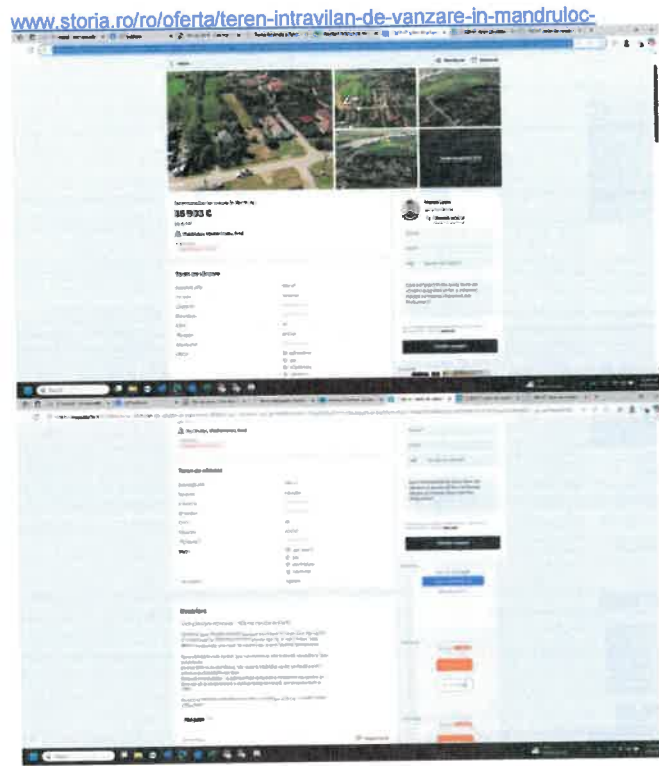
OFERTE TERENURI MANDRULOC

[500 m² teren de vanzare - Arad \(judet\), Mandruloc - 8045372 • www.storia.ro](https://www.storia.ro)

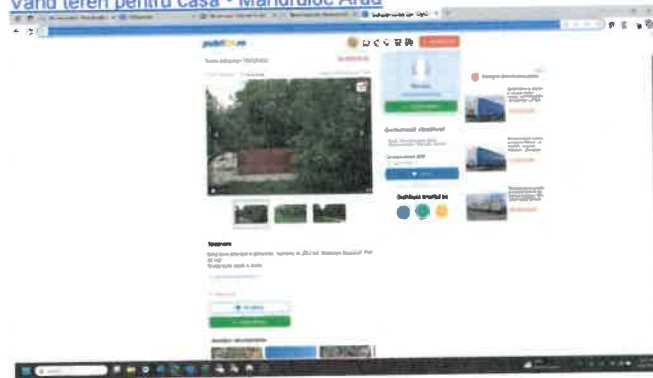


<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000mp-in-mandruloc->





Vand teren pentru casa • Mandruloc Arad



Vand teren pentru casa • Mandruloc Arad





- ⁱ Benedetto Manganeli (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.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^v www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx
- ^{vi} insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf
- ^{vii} www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966
- ^{viii} https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- ^{ix} ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
- ^x <https://agrointel.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

