



ROMANIA
JUDETUL ARAD
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SANTANA

ROMÂNIA jud.Arad oras.Santana, strada Muncii , nr. 120 A, cp 317280 Tel./Fax 0357-100074;0357-100075 ,E-mail:contact@primariasantana.ro Site:www.primariasantana.ro

H O T Ă R Ă R E nr. 127 din 30.08.2022
PRIVIND VÂNZAREA DIRECTĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN ORAȘUL SÂNTANA, STR.
SOMEȘULUI, NR. 19 ÎN FAVOAREA D-LUI PETRUSE GHEORGHE DANIEL

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SÂNTANA

Având în vedere :

Motivarea d-lui Tomuța Daniel, Primarul Orașului Sântana, nr.30682/24.08.2022;

Referat de specialitate al doamnei Semidrean Adriana, Compartiment Buget din cadrul Primăriei Orașului Sântana, nr. 30688/24.08.2022

Raportul de evaluare întocmit de expert autorizat ANEVAR, Ing. Mariana Hortenzia Faur, legitimație ANEVAR nr. 12507

Preved. Art. 8 din Legea nr. 15//2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

Extras C.F. nr. 302354 Sântana, nr. top.302354;

Cererea d-lui Petruse Gheorghe Daniel, nr.29549/08.08.2022;

Prevederile art. 129 alin (2) lit, c), alin (6) lit. b),art. 354, art. 355, art. 364, alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art . 196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul a 17 consilieri care au votat pentru, din totalul de 17 consilieri ai Consiliului Local Sântana prezenți la ședință (nr. total al consilierilor în funcție – 17)

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Aprobarea vânzării directe a terenului intravilan din orașul Sântana, str. Someșului, nr. 19, în suprafață de 400 mp, teren înscris în CF nr. 302354 Sântana în favoarea d-lui Petruse Gheorghe Daniel;

Art. 2 Prețul stabilit pentru imobil/teren este în valoare de 21.500 lei respectiv 4.400 euro;

Art. 3 Se împuternicește primarul orașului Sântana, d-nul Tomuța Daniel Sorin, pentru a semna contractul de vânzare- cumpărare directă în formă autentică.

Art. 4 Plata prețului se va face în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei beneficiarului, neplata atrage revocarea de drept a prezentei hotărâri.

Art. 5 Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către beneficiar.

Art. 6 Prezenta se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Arad;
- Primarul orașului Sântana;
- Direcției economice din cadrul Primăriei Orașului Sântana;
- D-nul Petruse Gheorghe Daniel;
- Persoane fizice și juridice prin afișaj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEOLDEȘ IOAN VENIAMIN

Geoldeș



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL
jurist SAS VIORICA

[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN-

**situată în
Sântana, str.8 Martie nr.15, județul Arad**

EVALUATOR

**Ing. Mariana Hortenzia Faur
Legitimația ANEVAR nr.12507**



SCRISOARE de TRANSMITERE**Domnului Primar,****Daniel Tomuța**

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare – teren intravilan - situat în Sântana, str.8 Martie nr.15, întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietății în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Scopul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan (categorie folosință –curți construcții) – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului pentru eventuala tranzacționare a acestuia.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul - Primăria Sântana și domnul Scundea Marius Florin.

Data efectuării evaluării: 22.08.2022

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: august 2022. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatara prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatele obținute în urma evaluării sunt:

	CF / topografic	Suprafața mp	valoare lei	valoare euro
Teren str.8 Martie nr.15	302310 Sântana	400		
Valoare TEREN	Valori rotunjite		21.500,00	4.400,00

Valoarea stabilită prin evaluare este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor.

Arad,
22.08.2022



Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze principale și ipoteze speciale
- 2.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului și modalități de plată
- 2.7 Inspectia proprietății
- 2.8 Riscul evaluării
- 2.9 Sursele de informații utilizate
- 2.10 Clauza de nepublicare
- 2.11 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2 Descrierea zonei
 - 3.2.3 Descrierea amplasamentului
 - 3.2.4 Date privind impozitele și taxele
 - 3.2.5 Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente
- 3.4. Analiza pieței
 - 3.4.1 Analiza cererii
 - 3.4.2 Analiza ofertei
 - 3.4.3 Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

4.2 Moduri de obținere a valorii pentru

- Teren

4.2.1 Abordarea prin metoda comparației de piață

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietate imobiliară analizată este compusă din teren intravilan (categorie folosință-curți construcții) cu suprafața de 400 mp. Obiectivul supus evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea orașului Sântana, proprietate privată.

Cea mai bună utilizare a terenului este considerată ca teren construit în ipoteza unei utilizări viitoare ca și spații rezidențiale.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna august 2022. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

Valoarea estimată este *valoarea de piață* și care conform SEV 100 *este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiile de piață disponibile s-a folosit metoda extracției pentru teren. Baza de evaluare pentru obținerea valorii de piață a fost metoda extracției pentru teren.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valorile estimate au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Ing. Mariana Hortenzia Faur, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare situate în orașul Sântana, adresa nespecificată în CF, proprietate compusă din teren intravilan.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Evaluare a Bunurilor, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;
- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.
- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul;
- Subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna august 2022
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a interesului în proprietatea descrisă, la data de 22.08.2022 este:

Total teren evaluat	21.500,00 lei	4.400,00 euro
----------------------------	----------------------	----------------------

Arad,
22.08.2022

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze principale și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF pentru informare cu nr. 302310 Sântana
- Proprietatea este evaluată fără ipotecă sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- La data inspecției, pe teren se află o construcție autodemolată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.

- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Situația actuală a proprietăților, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.2 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan (categorie folosință -curți construcții) cu suprafața de 400 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, în vederea unei posibile tranzacționări..

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către client și beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia Primăria Orașului Sântana și domnul Scundea Marius Florin.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat se referă la terenul intravilan cu suprafața de 400 mp. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 302310 Sântana în favoarea orașului Sântana cota 1/1, proprietate privată, cu drept de folosință pentru domnul Scundea Marius Florin. Proprietatea asupra construcțiilor este înscrisă în favoarea domnului Scundea Marius Florin, cota 1/1.

În Anexa 2 este prezentată copia extrasului de carte funciară.

2.4 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Conform SEV 104 definiția valorii de piață este: *suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 22.08.2022.

2.6 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă este cea a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția, prin transfer bancar.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 4,8853 lei

2.7 Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: august 2022. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

2.8 Riscul evaluării

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață; în această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor, cauzate de incertitudinea relansării activităților economice. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Principalul risc al prezentei evaluări îl reprezintă numărul relativ mic al ofertelor pentru proprietăți comparabile, precum și cvasiinen existența tranzacțiilor pentru aceeași categorie de proprietăți. Dat fiind faptul ca accesul la datele privind tranzacțiile (prețul real, condițiile reale de finanțare) este dificil, evaluatorul a trebuit sa recurgă exclusiv la ofertele de vânzare și de închiriere prezente pe piață. Din acest motiv, un termen definitoriu al pieței – cererea – este redusă la minim ca participant la crearea prețurilor. O explicație ar putea fi blocarea aproape totală a pieței, datorată preferinței pentru așteptarea unei revitalizări a pieței și apariția mai multor posibili participanți la piață.

2.9 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR

2.10 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de prestări servicii încheiat între beneficiar și evaluator.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial

și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoana care să poată face uz de acest raport.

2.11 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăților și descrierea juridică

Proprietatea imobiliară analizată este compusă din teren intravilan cu suprafața de 400 mp, situat în Sântana, str. 8 Martie nr.15, județ Arad.

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 302310 Sântana după cum urmează:

Proprietatea asupra terenului -în favoarea orașului Sântana, cota 1/1, proprietate privată, cu drept de folosință pentru domnul Scundea Marius Florin.

Proprietatea asupra construcției -în favoarea domnului Scundea Marius Florin, cota 1/1.

Terenul are categoria de folosință înregistrată în cartea funciară – curți construcții.

În Anexa 2 este prezentată copia extrasului de carte funciară.

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Așezarea geografică:

Orașul Sântana este situat în zona de nord-vest a județului Arad, la o distanță de 28 km de municipiul Arad și la 22 km de orașul Chișineu-Criș. Întreg teritoriul orașului se leagă de un element foarte important, „Câmpia Tisei”, în care este așezată în întregime. Sub raportul întinderii sale, Sântana ocupă 10.714 ha.

Un element foarte important îl constituie faptul că dispune de căi de comunicație care îl ajută la dezvoltarea relațiilor economice cu restul localităților și regiunilor învecinate. Astfel, calea ferată Timișoara–Arad–Oradea care trece prin Sântana se bifurcă spre Brad și Cermei, șoseaua Arad-Oradea ce trece la 7 km de comună prin drumul județean Pâncota–Caporal Alexa (Cherechiu)–Sântana–Curtici.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Sântana se ridică la 11.428 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 12.936 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (79,8%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,38%), germani (2,91%) și maghiari (1,94%). Pentru 6,76% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,04%), dar există și minorități de penticostali (8,99%), romano-catolici (5,06%) și baptiști (1,2%). Pentru 6,93% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Deși economia orașului este una predominant agrară, în ultima perioadă sectorul economic secundar și terțiar au avut evoluții ascendente. Sântana este și un important centru viticol al regiunii.

3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei:

- Proprietatea este un lot de teren intravilan în orașul Sântana, adresa nespecificată, județ Arad, zonă destinată preponderent construcției de locuințe și proprietăților cu specific de servicii agricole.
- Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:
 - **Transportul în comun:** asigurat cu mijloace auto
 - **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de rețea de energie electrică, apă.
 - **Centre comerciale:** nu sunt
 - **Protecția și siguranța zonei:** Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, în caz de nevoie.
 - **Tendențe manifestate în vecinătate:** datorită schimbării recente a statutului de unitate administrative teritorială de la comună la oraș precum și datorită dezvoltării economice generale a localității prin atragerea investițiilor din sectorul productiv, zona se află în dezvoltare urbanistică.
 - **Tendințe demografice:** atât în oraș cât și în zonă, se remarcă o stagnare a numărului de rezidenți.
 - **Procentul de proprietate asupra clădirilor:** în zona, proprietățile rezidențiale sunt private în procent de 95% .
 - **Tipuri de slujbe și nivelul salariilor:** evaluatorul nu a făcut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere aspectul zonei, nivelul salariilor se află la nivelul salariului mediu.
 - **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se află proprietatea este o zonă în dezvoltare.
 - **Nivelul chiriilor și gradul de ocupare al proprietăților:** acest gen de proprietăți nu are actualmente o piață a închirierilor în zonă.
 - **Restricții și zonare:** restricțiile se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General.
 - **Activități noi de construcție:** zona este destinată construcțiilor noi rezidențiale
 - **Schimbarea utilizării terenului:** în condițiile date, poziție, suprafață, utilități aferente, terenul are cea mai bună utilizare aceea de teren de construcții pentru proprietăți destinate spațiilor rezidențiale.
 - **Nivelul impozitelor:** pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin hotărâre a Consiliului Local, în funcție de soluția constructivă,

suprafața și anul construcției. Pentru teren, se percepe, prin același procedeu, un impozit diferențiat în funcție de zonă.

- **Tipul și intensitatea traficului rutier și pietonal:** traficul este de nivel redus.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață de 400 mp și are orientare vestică.

Utilitățile de care beneficiază zona în care se află terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă .

Zona în care se află proprietatea este o zonă de servicii și rezidențială, mediu cotate pe piața imobiliară.

Nu au fost identificate servituți sau restricții de dezvoltare care să aibă vreun efect în prezent sau în viitorul apropiat asupra utilității și valorii proprietății

3.2.4 Impozite si taxe

În funcție de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3. 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

3.1 Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care proprietățile (bunurile) sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă. Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este județul Arad.

În zona periferică a municipiului Arad s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii cinci ani centre comerciale mari și Reprezentanțe Auto Internaționale. Suprafețele dezvoltate rezidențial au fost mai puțin dinamice, la această dată lucrările la unele ansambluri rezidențiale aflate în curs de realizare continuă foarte lent sau au fost chiar suspendate. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, fiind doar balastate.

Localitatea fiind foarte apropiată de municipiul Arad unde s-au dezvoltat centre comerciale mari (Metro, Selgros, Real, Praktiker, și Reprezentanțe Auto Internaționale), tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație pentru spații comerciale, logistice și zone industriale. Atractivitatea acestor imobile este determinată și de diferențele de prețuri uneori chiar foarte mari, față de prețurile solicitate în suburbiile din orașele mari.

Proprietatea este situată în zona periferică a orașului Sântana, zonă care este destinată cu preponderență dezvoltării rezidențiale. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

La nivelul comunelor cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, este în ultimul timp în scădere, fiind influențată de criza financiară pe care o traversăm.

În prezent se manifestă o stagnare a cererii pentru spații de producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice actuale. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți rezidențiale se observă un regres față de anul anterior, atât în volumul vânzărilor, cât și în ceea ce privește prețul acestora.

Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

Piața terenurilor a fost în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În

cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situată în zona subcentrală a localității Sântana, teren ocupat cu construcții cu poziționare și formă individualizate.

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se referă la dimensiunea și activitatea pieței imobiliare: proprietăți total, proprietăți în piață, proprietăți vândute, prețuri solicitate, prețuri obținute și previziuni privind piața.

Pentru o cât mai mare acuratețe a rezultatelor studiului de vandabilitate, se delimitează zona luată în calcul, la zona mediană-periferică a orașului Sântana.

Datele referitoare la piață au fost culese din presa de specialitate și de la agențiile imobiliare.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare puține terenuri libere, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval de la 15-26 euro/mp, terenuri intravilane, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice.

3.4. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

3.5. Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț pentru proprietăți similare.

CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat neocupat

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, acea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Zona în care se află proprietatea este o zonă cu dezvoltare de proprietăți rezidențiale, mediu cotate pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului a fost considerată ipoteza terenului folosit pentru construcția unor spații cu destinație de servicii sau rezidențială.

4.3. Aspecte teoretice privind abordarea evaluării

Pentru evaluarea proprietății imobiliare am folosit: abordarea prin metoda comparației de piață pentru teren.

4.4. Aplicarea metodelor de evaluare

Evaluarea terenului folosind:

• Abordarea prin metoda comparației de piață

Această metodă presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s-a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate..

Piața terenurilor este în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică.

Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul parcelelor învecinate sau din zone adiacente. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

În tabelul următor este prezentată grila comparațiilor de piață și descrierea comparabilelor.

TEREN SÂNTANA		ANEXA nr. 1a		str.8 Martie nr.15	
VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE					
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.olx.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	400.00	1,440.00	800.00	953.00	
DESCRIERE	intravilan, curti constructii in suprafata de 400 mp, str.Someșului nr.19	intravilan, curti constructii 2 loturi cu suprafata de 1440 mp.Santana periferic	intravilan, curti constructii in suprafata de 800 mp,FS 14 ml, str Ciosca	intravilan, curti constructii in suprafata de 953mp, Simand	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		17.36	26.25	15.74	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%	din analiza pieței, marja de negociere este de 15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-3	-4	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
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)		15	22	13	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
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)		15	22	13	
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)		15	22	13	
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)		15	22	13	
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)		15	22	13	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Sintana periferic	Sintana periferic	Sintana, str.Ciosca	Simand	
Comparativ cu subiectul		similar	mai bun	mai slab	
Cuantum ajustare (%)		0%	-22%	5%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-5	1	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	14	
Suprafata (mp)	400.00	1.440.00	800.00	953.00	
Cuantum ajustare (%)		4%	2%	3%	din analiza pe perechi de date, comp.2
Cuantum ajustare (EUR/mp)		1	0	0	cea mai apropiată de subiect
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	14	

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Acces, forma, relief	acces din drum asfaltat	intravilan, curți construcții 2 loturi cu suprafața de 1440 mp, Sântana periferic	intravilan, curți construcții în suprafața de 800 mp, FS 14 ml, str Closca	intravilan, curți construcții în suprafața de 953 mp, Simand	
Quantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	din analiza pieței, funcție de categoria de drum
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	14	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	14	
Formă în plan și deschidere	18	20	14	nespecificat	
Quantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	2%	din analiza pieței
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	15	
Echipare teren (utilități)	utilități pe teren	utilități stradal	utilități stradal	utilități stradal	
Quantum ajustare utilități (%)		-26%	-23%	-27%	din analiza pieței
Quantum ajustare utilități (EUR/mp)		4.00	4.00	4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.8	
Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.8	
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.8	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	14.16	10.8	
Ajustare totală brută absolută (EUR)		5	10	5	
Ajustare totală procentuală absolută (%)		26%	37%	34%	
Număr de ajustări (buc)		2	4	1	
Valoare de piață a terenului de evaluat (EUR/mp)	11.00				
Valoare de piață a terenului de evaluat (EUR)	4,400.00				

Valoarea terenului (400 mp) este 21.500 lei, respectiv 4.400,00 euro

OPINIA EVALUATORULUI ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

☐ Analiza valorilor

- * Abordarea prin metoda comparației de piață: 21.500,00 lei = 4.400,00 euro

☐ Analiza valorilor

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de această metodă, în condițiile pieței actuale, august 2022, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda comparației de piață pentru teren este cea mai relevantă.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, teren intravilan cu suprafața de 400 mp, situat în Sântana, str.8 Martie nr.15, este de 4.000, 00 euro adică 21.500,00 lei la data de 22.08.2022, valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Valoarea este subiectivă, o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport.

Valoarea nu conține TVA.

Ing. Mariana Hortenzia Faur

Evaluator autorizat ANEVAR – legitimația nr.12507



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

ANEXA 1

TABELE EVALUARE

TEREN SÂNTANA		ANEXA nr. 2a		nr8 Martie nr. 13	
VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE					
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.olx.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	400.00	1,440.00	800.00	953.00	
DESCRIERE	terenul este construit in suprafata de 400 mp, str.Someșul nr.19	terenul este construit 2 loturi cu suprafata de 1440 mp.Santana periferic	intravilan, curti constructii in suprafata de 800 mp.FS 14 m, str.Cioaca	intravilan, curti constructii in suprafata de 953mp, Simand	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		17.36	26.25	16.74	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI					
TPUL COMPARABILEI (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%	din analiza pietei, marja de negociere este de 15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-3	-4	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
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)		15	22	13	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistice)					
	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
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)		15	22	13	
CONDITII DE VANZARE					
	repartitoare	repartitoare	repartitoare	repartitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
CONDITII DE PIATA					
	curenta	curenta	curenta	curenta	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
CHELTUELII IMMEDIATE					
	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	22	13	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATE					
LOCALIZARE					
	Sintana periferic	Sintana periferic	Sintana, str.Cioaca	Simand	
Comparativ cu subiectul		similar	mai bun	mai slab	
Cuantum ajustare (%)		0%	-22%	5%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-5	1	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	17	14	
Suprafata (mp)	400.00	1,440.00	800.00	953.00	din analiza pe piata de vanz, comp.2
Cuantum ajustare (%)		-4%	2%	3%	cea mai apropiata de subiect
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-1	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		13	17	14	
Acces, forma, reșet	acces din drum esteșel	construcții 2 loturi cu suprafata de 1440	suprafata de 800 mp.FS 14 m, str.Cioaca	intravilan, curti constructii in suprafata de 953mp, Simand	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei, functie de categoria de drum
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		13	17	14	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		13	17	14	
Forma in plan și deschidere	18	20	14	respectiv	
Cuantum ajustare forma strada (%)		0%	0%	2%	din analiza pietei
Cuantum ajustare forma strada (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		13	17	13	
Echipare teren (utilitati)	utilitati pe teren	utilitati strada	utilitati strada	utilitati strada	
Cuantum ajustare utilitati (%)		-26%	-23%	-27%	din analiza pietei
Cuantum ajustare utilitati (EUR/mp)		-4.00	-4.00	-4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.3	
Caracteristici economice					
	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.3	
Utilizare					
	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	13	10.3	
Componente non imobiliare					
	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	14.16	10.3	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		5	10	5	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	37%	34%	
Numar de ajustari (buc)		2	4	1	
Pretul de evaluare (EUR/mp)	11.00				
Pretul de evaluare (EUR)	4,400.00				

Vând teren

50 000 EUR

Arad, Santana



Specificatii

Accept schimburi
Licitație/Executare

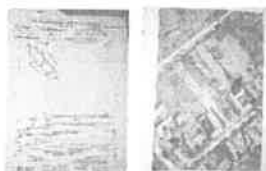
Descriere

Vand doua terenuri (40m latada, 2880mp) de vanzare in santana

Pentru mai multe detalii sunati la : Publi24_1660164988

Vezi detalii pe www.publi24.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/d4d901d8h0ei7745ei2d5003f4753gd4.html>



Postat 20 august 2022

Vând / Inchiriez teren intravilan - loc casa 21 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan - loc casa , în Oras Santana. Suprafata de 800 mp, cu front stradal de 14 metri, pe strada Closca. Suprafata este cu documente în regula, proprietar.

ID: 238479520 Vizualizări: 485

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-loc-casa-IDg8Dp5.html#aae612df87>



Postat 18 august 2022

Loc de casă în Com. Șimand, Jud. Arad

15 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 953 m²

DESCRIERE

Vând loc de casă în Com. Șimand, Jud. Arad.

Suprafață 953 mp.

Preț 15.000 Euro.

Zonă liniștită,

Utilități apă, gaz, curent la stradă.

Parcela 2 este disponibilă spre vânzare. Celelalte două parcele sunt vândute. Parcela propusă spre vânzare are împrejmuirea făcută.

ID: 240469154Vizualizări: 282

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/loc-de-casa-in-com-simand-jud-arad-IDggZOK.html?reason=extended_search_extended_distance

ANEXA 2

DOCUMENTE JUSTIFICATIVE
Extrase CF



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302310 Sântana

Nr. cerere 11435
Ziua 22
Luna 06
Anul 2018

Cod verificare



100050643301

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	302310	400	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	302310-C1	Loc. Sântana, Jud. Arad	S. construita la sol:168 mp; S. construita desfasurata:168 mp; Locuinta si Garaj P, edificat intre ani 2012- 2018

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5454 / 19/04/2011		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 233, din 08/04/2009 emis de ORDIN PREFECT;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1 1) ORASUL SANTANA, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 301603/Sântana, inscrisa prin incheierea nr. 4919 din 19/05/2010;	A1
11435 / 22/06/2018		
Act Administrativ nr. 5596, din 28/03/2018 emis de PRIMARIA ORASULUI SANTANA; Act Administrativ nr. 10848, din 22/06/2018 emis de PRIMARIA ORASULUI SANTANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota: actuala 1/1 1) SCUNDEA MARIUS-FLORIN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

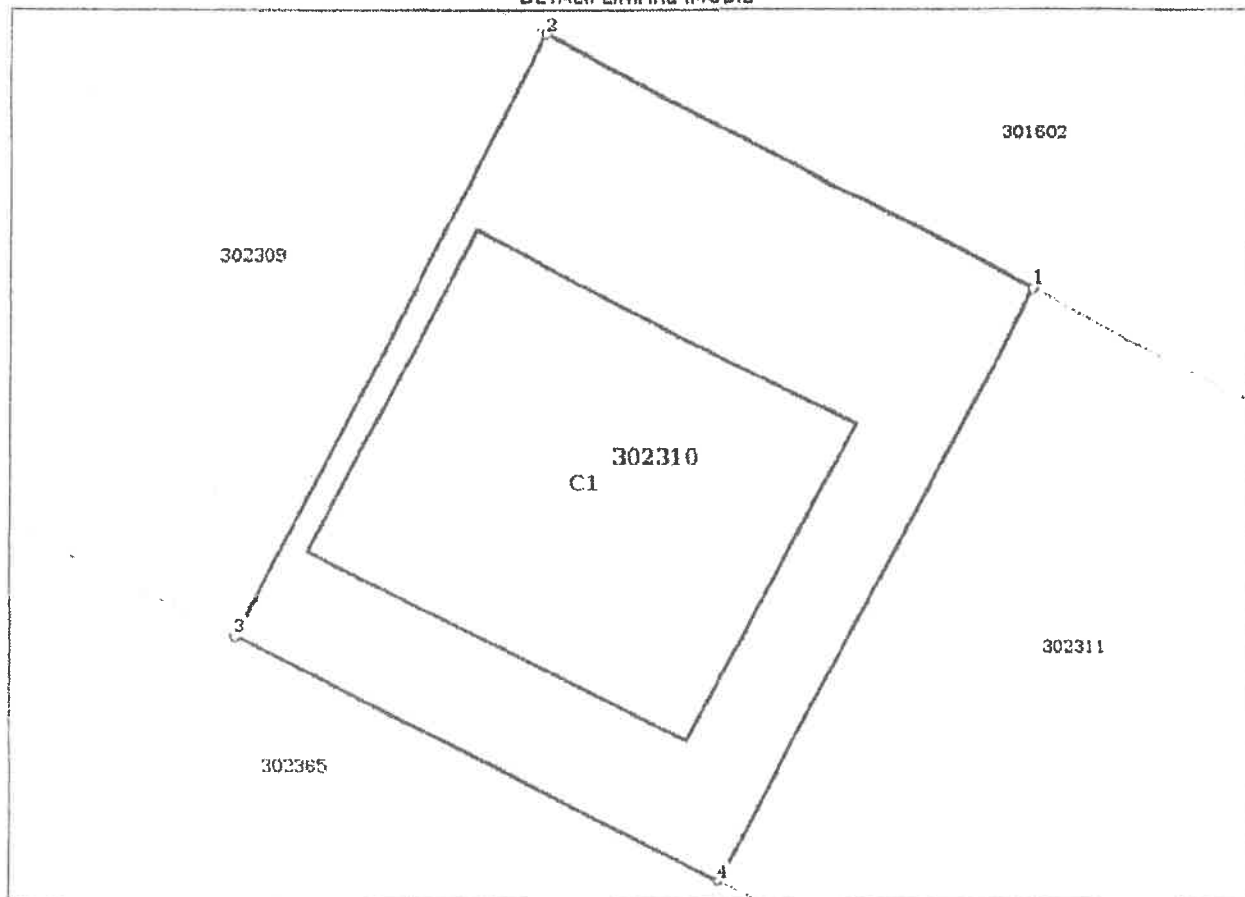
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
12073 / 30/08/2011		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.102, din 23/06/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SANTANA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) SCUNDEA MARIUS-FLORIN	A1

114

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
302310	400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	400	-	-	-	LOT 3

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	302310-C1	construcție de locuințe	168	Cu acte	S. construita la sol: 168 mp; S. construita desfasurata: 168 mp; Locuinta si Garaj P. edificat între ani 2012- 2018

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.0
2	3	22.261
3	4	17.931
4	1	22.269

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

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

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

S-a achitat tariful de 825 RON, -Chitanța internă nr.191326/22-06-2018 în suma de 825, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
02-07-2018

Data eliberării,
02-07-2018

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

CONSILIER

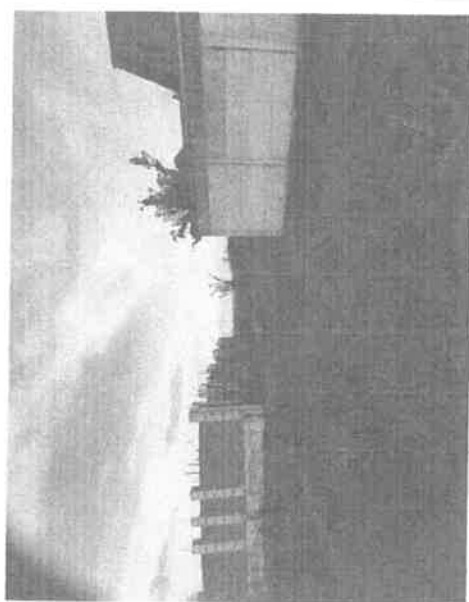
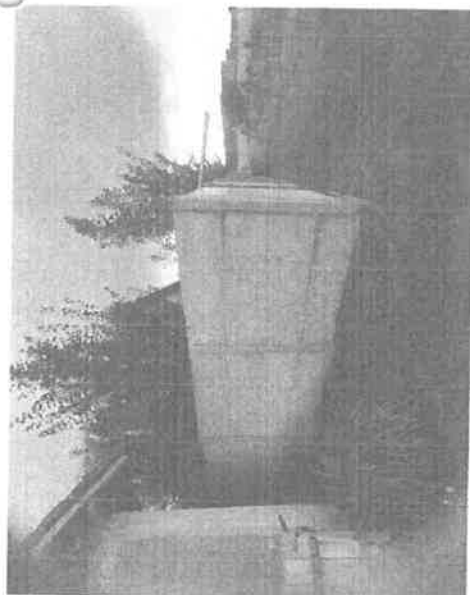
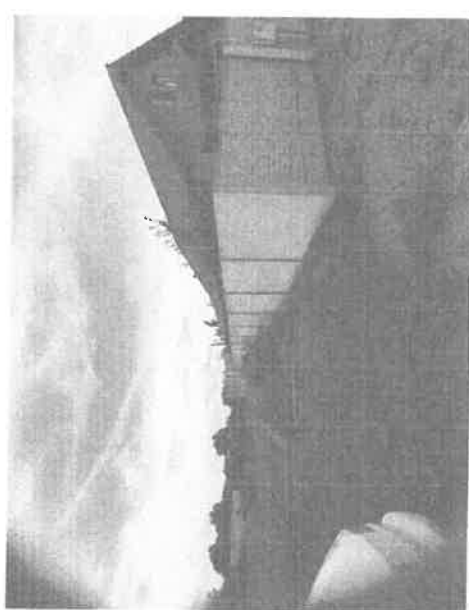
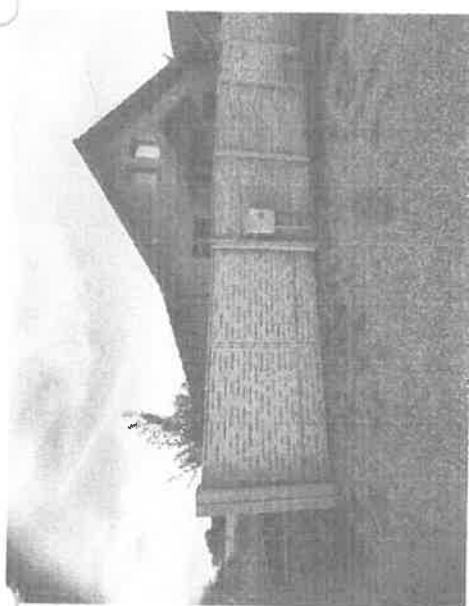
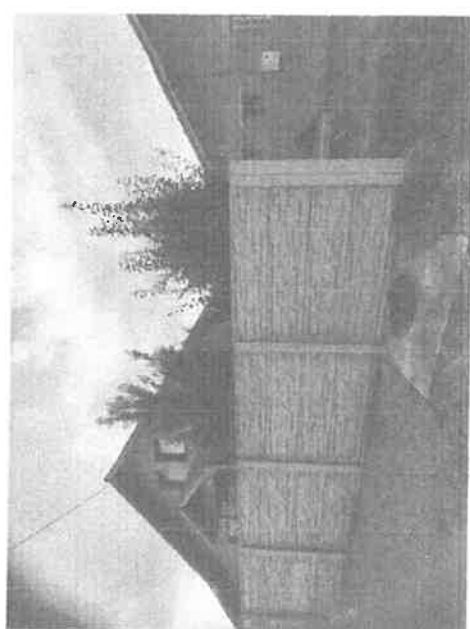
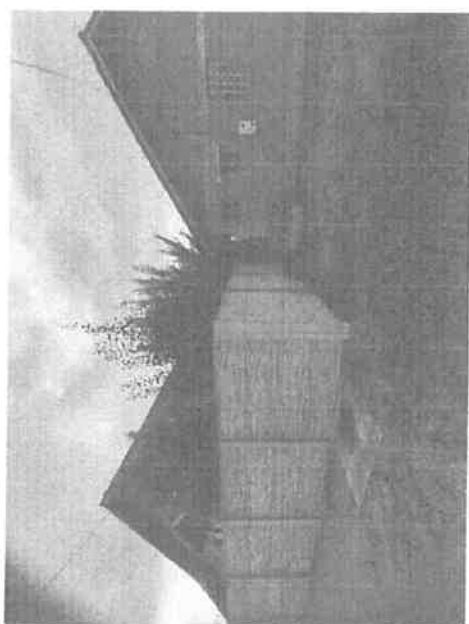
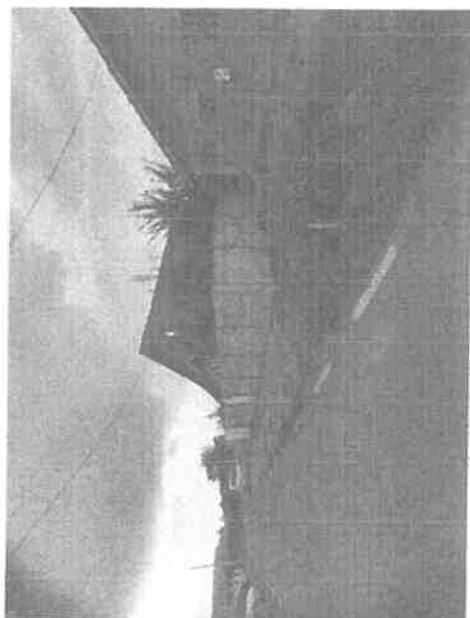
SECIANȘCHI MIHONA

(parafa și semnătura)



ANEXA 3

POZE PROPRIETATE



ANEXA 4

PREZENTAREA EVALUATORULUI



INFORMAȚII PERSONALE

Nume

Adresă

Telefon

E-mail

Naționalitate

Data nașterii

EXPERIENȚĂ PROFESIONALĂ

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

FAUR MARIANA HORTENZIA

Arad, str. Crasna nr. 16A, cod 310187 ROMÂNIA

0722/542687, 0745/365781

faurmaia@yahoo.com

Română

19.08.1959

August 2017 – octombrie 2019 – Inspector de specialitate C.I.P.V. Arad

Iunie 2014 – Iunie 2017 – Șef serviciu S.C. RECONS S.A.

2010-2012, 2013 – 2019 – cadru didactic asociat, disciplina managementul proiectelor, Școala Postliceală Sanitară Arad

2013- 2019 – consilier al directorului general al SC REVA Simeria SA

2012 -2015 – membră în C.A. al SC C.T.P. SA Arad

1994- 2013

SIF BANAT CRIȘANA

Departament Gestiune Portofoliu

ANALIST INVESTIȚII

Monitorizarea și analiza rezultatelor economice ale societăților comerciale din portofoliu, evaluări ale pachetelor de acțiuni deținute, studii de oportunitate privind investițiile, membră în Consiliul de Administrație la diverse societăți din portofoliul SIF Banat Crișana

1984-1994

SC ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI SA ARAD

Tehnolog- secția Vagoane speciale

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

EDUCAȚIE ȘI FORMARE

1999 - Universitatea "Aurel Vlaicu" Arad, Facultatea de Inginerie și Științe Economice
1984 - Institutul Politehnic "Traian Vuia" Timișoara
Secția Tehnologia Construcțiilor de Mașini
Inginer - licențiat în Tehnologia Construcțiilor de Mașini

**APTITUDINI ȘI
COMPETENȚE
PERSONALE**

Expert evaluator, membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.12507

- E.I. - evaluator întreprinderi
- E.P.I - evaluator proprietăți imobiliare
- E.B.M - evaluator bunuri mobile
- E.I.F. - evaluator instrumente financiare

**PREGĂTIRE
POSTUNIVERSITARĂ**

Curs evaluatori ANEVAR 1992
Curs operatori calculator 1993
Seminar - Tehnici de moderare a negocierilor și conflictelor 1997
Seminar - Tehnica și necesitatea comunicării 2000
Seminar - Reglementări contabile armonizate cu directiva a IV-a a CEE
Seminar - Consultanță financiară 2002
Seminar - Standarde internaționale de contabilitate 2004
Seminar - Consultanță investiții 2004
Curs specializare - Evaluări imobiliare 2005
Curs specializare - Evaluări bunuri mobile 2006
Seminar - Managementul riscului 2006
Curs specializare - Evaluări funciare 2007
Seminar - Rata de actualizare - 2007
Seminar - Standarde internaționale de evaluare - 2007
Seminar - Piețe financiare internaționale - 2007
Seminar - Evaluarea stocurilor - 2008
Seminar - Evaluarea pentru raportare financiară 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021
Seminar - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor 2009, 2010, 2011
Seminar - Evaluarea activelor din sectorul public - 2010
Seminar - verificarea evaluării - 2014
Seminar - Evaluarea terenurilor - 2015
Seminar - Evaluarea pentru impozitarea clădirilor - 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022
Seminar de legislație - 2016, 2017
Seminar - Evaluarea proprietății imobiliare istorice - 2017
Seminar - Evaluarea proprietății imobiliare - 2018
Master - Universitatea Aurel Vlaicu Arad - Finanțarea și managementul proiectelor - 2011

Limba maternă

română

Limbi străine cunoscute

engleza - b , franceza - s

**Aptitudini și competențe
sociale**

Persoană fizică autorizată în domeniul evaluărilor și consultanței în afaceri

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

Aptitudini și competențe organizatorice

Director curs formare evaluatori ANEVAR Arad –2000,2002,2003,2004, 2005, 2006,2007
Secretar organizatoric, secretar general – organizație neguvernamentală 1992-2005
Președinte executiv -organizație neguvernamentală 2010-2016
Președinte Centrul Teritorial Arad al ANEVAR 2008-2009
Membră în Consiliul Filialei Vest ANEVAR 2013-2015

Aptitudini și competențe tehnice

Utilizare calculator – Word, Excel,

Permis de conducere

Categoria B

INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Consilier municipal – Consiliul Local Municipal Arad – secretar la Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului - 2002-2004

Pasiuni – muzica, sportul și lucrul bine făcut

PORTOFOLIUL DE LUCRĂRI

- * Peste 1300 rapoarte de evaluare**
 - **Rapoarte de reevaluare mijloace fixe pentru raportare financiară – aprox.200**
 - **Rapoarte de evaluare pentru impozitare-aprox.400**
 - **Rapoarte de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietăților imobiliare, bunurilor mobile și societăți comerciale – aprox.300 în ultimii trei ani. Raport de evaluare active financiare**