

ROMÂNIA , JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL SÂNTANA
INITIATOR: TOMUTA DANIEL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
PRIVIND APROBAREA VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI DIN
SÂNTANA, EVIDENȚIAT ÎN C.F. NR. 302363, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 563 MP

INIȚIATOR – TOMUȚA DANIEL, PRIMARUL ORAȘULUI SÂNTANA
AVÂND ÎN VEDERE:

Motivarea d-lui Tomuța Daniel Sorin, Primarul Orașului Sântana, nr. 17922/25.07.2023;
Raportul de specialitate Direcția Economică al d-nei Răuț Sanda, nr. 17890/25.07.2023;
Extras C.F. nr. 302363 Sântana nr. top. 302363;
Raportul de evaluare întocmit de către către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, autorizație nr. 12507
Prevederile art. 129 alin (2) lit, c), alin (6) lit. b), art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;
În temeiul art . 196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul admistrativ;

PROPUNE:

Art. 1 Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului constând în teren din Sântana, CF nr. 302363 Sântana, cu nr topo 302363 în suprafață de 563 mp

Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică precum și documentația de atribuire a imobilului constând în teren din Sântana, CF nr. 302363 Sântana, cu nr topo 302363 în suprafață de 563 mp, conform Anexelor 1-7, care fac parte integrantă din prezentul proiect;

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, autorizație nr. 12507, Prețul de pornire al licitației este de 50.030 lei fara TVA;

Art.4 Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 5.003 lei.

Art. 5 Costul documentatiei de atribuire este de 50 lei pe suport de hârtie/ fără costuri dacă este transmis prin mijloace electronice;

Art.6 Cu organizarea licitației și semnarea contractului se împuternicește Primarul orașului Sântana.

Art. 7 Se propun membrii în Comisia de licitație, in urmatoarea componenta:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

Membrii supleanti:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

Art. 8 Se propun membrii în Comisia de solutionare a contestatiilor, in urmatoarea componenta:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

Membrii supleanti:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

Art. 9 Comisia se va constitui prin dispoziția primarului.

INIȚIATOR
TOMUȚA DANIEL SORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SAS VIORICA



Primăria Orașului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poștal 317280

Telefon: 0357/100074; Fax: 0357/100075

www.primariasantana.ro

contact@primariasantana.ro



Nr. 17922/25.07.2023

MOTIVARE

Subsemnatul, Tomuța Daniel Sorin, în calitate de primar al Orașului Sântana, având în vedere:

Prevederile OUG 57/2019 privind codul administrativ, respectiv:

- art. 108 lit. e) prin care Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local să fie valorificate;

- art. 129 alin. 2 lit c) portivit căreia Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului și alin. 6 lit.b) prin care Consiliul Local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a orașului;

Menționăm că imobilul constând în teren intravilan, în suprafață de 563 mp, situat în localitatea Sântana, județul Arad, conform CF nr. 302363 Sântana, cu nr topo 302363, se regăsește în inventarul domeniului privat al Orașului Sântana, având număr de inventar 1000100, cu o valoare de inventar în sumă de 27.691,72 lei .

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al Unităților Administrativ Teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Sântana.

În vederea vânzării acestui imobil s-a efectuat evaluarea la valoarea de piață, stabilită potrivit Raportului de evaluare din 24.06.2020, întocmit de către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, autorizație nr. 12507, raport actualizat la data de 19.07.2023 prin adresa nr. 1492, emisă de către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, valoarea imobilului fiind stabilită la suma de 50.030 lei fără TVA.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Potrivit art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019, prețul minim de vânzare propus a fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local este 50.030 lei fara TVA, reprezentând valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Propunem stabilirea garanției de participare la licitație în limita procentului de 10% din prețul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 5.003 lei.

Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător se transferă pe seama prețului contractului, iar garanția de participare a celorlalți ofertanți declarați necâștigători se va restitui acestora în baza unei solicitări scrise în acest sens.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de participare la licitație.

Propunem aprobarea de către Consiliul Local a oportunității vânzării prin licitație publică.

Propunem aprobarea de către Consiliul Local a organizării licitației publice, în vederea vânzării imobilului mai sus menționat.

PRIMAR,
TOMUȚA DANIEL SORIN



Primăria Oraşului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poştal 317280

Telefon: 0357/100074; Fax: 0357/100075

www.primariasantana.ro

contact@primariasantana.ro



DIRECTIA ECONOMICA

NR. 17890 /25.07.2023

Aprobat

PRIMAR

TOMUTA DANIEL SORIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind vânzarea prin licitaţie publică, a imobilului situat în Oraş Sântana
CF nr. 302363 Sântana, în suprafaţă de 563 mp, aparţinând domeniului privat al
Oraşului Sântana, judeţul Arad

Subsemnata Semidrean Adriana, în calitate de inspector la Serviciul buget în cadrul Primăriei Oraşului Sântana, având în vedere:

Prevederile OUG 57/2019 privind codul administrativ, respectiv:

- art. 108 lit. e) prin care Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat local să fie valorificate;

- art. 129 alin. 2 lit c) portivită căreia Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al oraşului şi alin. 6 lit.b) prin care Consiliul Local hotărăşte vânzarea bunurilor proprietate privată a oraşului;

Menţionăm că imobilul constând în teren intravilan, în suprafaţă de 563 mp, situat în localitatea Sântana, judeţul Arad, conform CF nr. 302363 Sântana, cu nr topo 302363, se regăseşte în inventarul domeniului privat al Oraşului Sântana, având număr de inventar 1000100, cu o valoare de inventar în sumă de 27.691,72 lei .

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al Unităţilor Administrativ Teritoriale se face prin licitaţie publică organizată în condiţiile legii şi se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Sântana.

În vederea vânzării acestui imobil s-a efectuat evaluarea la valoarea de piaţă, stabilită potrivit Raportului de evaluare din 24.06.2020, întocmit de către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, autorizaţie nr. 12507, raport actualizat la data de 19.07.2023 prin adresa nr. 1492, emisă de către membru corporativ ANEVAR, Mariana Hortenzia Faur, valoarea imobilului fiind stabilită la suma de 50.030 lei fără TVA.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Potrivit art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019, preţul minim de vânzare propus a fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local este 50.030 lei fara TVA, reprezentând valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raportul de evaluare şi valoarea de inventar a imobilului.

Propunem stabilirea garanţiei de participare la licitaţie în limita procentului de 10% din preţul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 5.003 lei.

Garanţia de participare depusă de ofertantul declarat câştigător se transferă pe seama preţului contractului, iar garanţia de participare a celorlalţi ofertanţi declaraţi necâştigători se va restitui acestora în baza unei solicitări scrise în acest sens.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanţia de participare la licitaţie.

Propunem aprobarea de către Consiliul Local a oportunităţii vânzării prin licitaţie publică.

Propunem aprobarea de către Consiliul Local a organizării licitaţiei publice, în vederea

vânzării imobilului mai sus menționat.

Director Executiv
Răuț Sanda Lucia

Responsabil domeniul public și privat
Inspector Semidrean Adriana

Primăria Orașului SÂNTANA	
INTRARE	Nr. 1376
IEȘIRE	
Ziua 20	Luna 07 Anul 2023

Faur Mariana Hortenzia – Expert evaluator
 CIF 19661500
 Arad, str.Crasna nr.16A

Nr. 1492/19.07.2023

ACTUALIZARE

Privind Raportul de evaluare nr.1030

Referitor la Raportul de evaluare nr.1030 – evaluare proprietăți imobiliare teren intravilan (pășune), înscris în CF 302363 Sântana

Urmare a studierii ofertelor din piață la data prezentei, consider că valorile (în euro) prezentate în raport se modifică după cum urmează:

	CF / topografic	Suprafața mp	valoare lei	valoare euro
Teren intravilan pășune	302363 Sântana	563,00		
Valoare TEREN	Valori rotunjite		50.030,00	10.130,00

Restul prevederilor din Raportul de evaluare nr.1030 rămân valabile

Ing.Mariana Hortenzia Faur



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN-

**situată în
Sântana, 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 - situate în Sântana, 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 (categorie folosință -pășune) – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului pentru eventuala tranzacționare a acestuia.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul - Primăria Sântana.

Data efectuării evaluării: 24.06.2020

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: iunie 2020. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea 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.

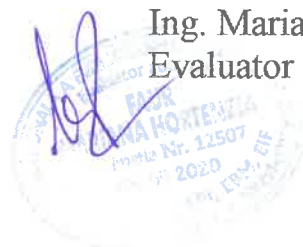
Rezultatele obținute în urma evaluării sunt:

	CF / topografic	Suprafața mp	valoare lei	valoare euro
Teren	302363 Sântana	563		
Valoare TEREN	Valori rotunjite		26.640,00	5.500,00

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,
24.06.2020



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

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 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 Inspekția 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

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE



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

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietate imobiliară analizată este compusă din teren (categorie folosință-pășune) cu suprafața de 563 mp. Obiectivul supus evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea orașului Sântana.

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

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 iunie 2020. 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, 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 condiții 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 părtinire legată de proprietatea care face obiectul;
- Subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iunie 2020
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a interesului în proprietatea descrisă, la data de 24.06.2020 este:

Total teren evaluat	26.640,00 lei	5.500,00 euro
----------------------------	----------------------	----------------------

Arad,
24.06.2020

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



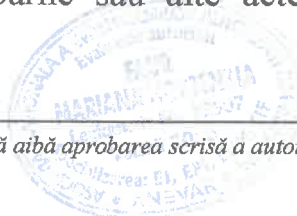
CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze principale și ipoteze speciale

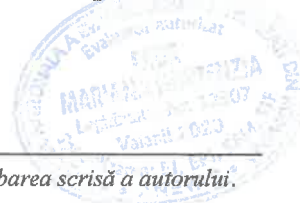
Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- 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. 302363 Sântana
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci 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.
- Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- 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.
- Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului.
- 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.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- 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.
- Previzunile, 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 nementionați 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 (categorie folosință -pășune) cu suprafața de 563 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 .

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 563 mp. Proprietea este înscrisă în CF nr. 302363 Sântana în favoarea orașului Sântana cota 1/1, proprietate privată. 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 100 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 24.06.2020.

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= 4,8432 lei

2.7 Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: iunie 2020. 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 cvasiinexistența 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 definitiv 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 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care sunt amplasate activele supuse analizei, caracteristicile și stadiul actual al clădirilor
- 5 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR

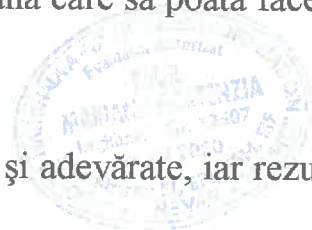
2.10 Clauza de nepublicare

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 accepta 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 părtinire 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

Propeitatea imobiliară analizată este compusă din teren intravilan cu suprafața de 563 mp, situat în Sântana, județ Arad. Propeitatea este înscrisă în CF nr. 302363 Sântana în favoarea orașului Sântana, cota 1/1, propeitate privată.

Terenul are categoria de folosință înregistrată în cartea funciară – pășune. 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 bapțiști (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 orașul Sântana, adresa nespecificată, județ Arad, zonă destinată preponderent construcției de locuinșe 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 zona 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 563 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 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.

În acest moment există pe piață cerere pentru terenuri agricole, în loturi compacte cu suprafețe ce depășesc 200 ha, urmând ca pe acestea să se dezvolte ferme agricole, iar pe cele situate în imediata apropiere a arterelor principale zone industriale.

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 celui 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 subcentrală a localității 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 10-20 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, cea 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 piața 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 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 Anexa 1 este prezentată grila comparațiilor de piață și descrierea comparabilelor.

Valoarea terenului (563 mp) este 26.640 lei, respectiv 5.500,00 euro

OPINIA EVALUATORULUI ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

Analiza valorilor

- * Abordarea prin metoda comparației de piață: 26.640,00 lei = 5.500,00 euro

Analiza valorilor

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de această metodă, în condițiile pieței actuale, iunie 2020, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda extracției 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 563 mp, situat în Sântana (adresa nespecificată), este de 5.500,00,00 euro adică 26.640,00 lei la data de 24.06.2020, 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



ANEXA 1

TABELE EVALUARE

OFERTE PIAȚĂ



TEREN SÂNTANA ANEXA nr. 1a CF 302363					
VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE					
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.ota.ro	B - ID: www.ota.ro	C - ID: www.atoria.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	563,00	2.804,00	3.800,00	968,00	
DESCRIERE	Intravilan, pășune	intravilan, curți construite în suprafața de 2804 mp, str. Someșului nr.10	intravilan, curți construite în suprafața de 380000 mp, str. Someșului	construcții în suprafața de 968 mp, str. Ion Creangă nr.28	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		12,00	12,00	14,00	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	
Margje de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%	din analiza pieței, marja de negociere este de 15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-2	-2	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	10	12	
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)		10	10	12	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistice)		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)		10	10	12	
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)		10	10	12	
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)		10	10	12	
CONDITII DE PIATA	curante	curante	curante	curante	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	10	12	
CHELTUELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	10	12	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Sintana periferic	Sintana periferic	Sintana, nespecificat	Sintana periferic	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		10	10	12	
Suprafata (mp)	563,00	2.804,00	3.800,00	968,00	
Cuantum ajustare (%)		-14%	-14%	0%	din analiza pe perechi de date, comp.3
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-1	-1	0	cea mai apropiată de subiect
Pret ajustat (EUR/mp)		9	9	12	
Acces, forma, relief	intravilan, pășune	construcții în suprafața de 2804 mp,	în suprafața de 380000 mp, str. Someșului	construcții în suprafața de 968	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	funcție de categoria de drum
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		9	9	12	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		9	9	12	
Formă în plan și deschidere	22	38	38-40	nespecificat	
Cuantum ajustare front strada (%)		-1%	-1%	-10%	din analiza pieței
Cuantum ajustare front strada (EUR/mp)		-0,09	-0,09	-1,19	
Pret ajustat (EUR/mp)		9	9	11	
Echipeare teren (utilitati)	utilitati zona	utilitati strada	utilitati strada	utilitati strada	
Cuantum ajustare utilitati (%)		-5%	-5%	-5%	din analiza pieței
Cuantum ajustare utilitati (EUR/mp)		-0,43	-0,43	-0,54	
Pret ajustat (EUR/mp)		8,2	8	10,2	
Caracteristici economice	pășune	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,4	-0,5	
Pret ajustat (EUR/mp)		7,8	8	9,7	
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		7,8	8	9,7	
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)		7,8	8,73	9,7	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		2	2	2	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		20%	20%	10%	
Numar de ajustari (buc)		2	4	1	
Valoarea de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	9,70				
Valoarea de piata a terenului de evaluat (EUR) rotunjit	5.500,00				



Vand teren intravilan in Santana

25 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan/intravilan
- Suprafata utila: 400 m²

Descriere

Vand teren intravilan cu doua fronturi stradale, proiect de casa si fundatie incepută. Casa veche cu o camera, bucatarie si baie. Utilități la poarta pe abele fronturi stradale. Terenul este inpartit in doua parcele cu CF-uri separate.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-santana-IDdbSmE.html#154812dffb>

Teren de casă cu front stradal de 20 m

19 900 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Ofert de Agentie
- Suprafata utila 700 m²

Descriere

Vă oferim spre vânzare o parcelă de teren cu o suprafață de 700 mp, front stradal de 20 m. Toate utilitățile sunt la strada.

Pentru mai multe detalii va rog să mă contactați.

CP694153

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-casa-cu-front-stradal-de-20-m-IDchMbl.html#154812dffb>

Teren

Arad (judet), Santana

14 000 €. 14 €/m²



Alex

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): 968 m²

Descriere anunt

Vand teren intravilan in orasul Santana, strada Ion Creanga nr 28. Teren se afla intr-o zona linistita cu posibilitate de racordare la toate utilitatile. Gardul a fost refacut anul trecut, pe teren se afla o fantana forata. Toate documentele sunt la zi.

<https://www.storia.ro/oferta/teren-IDi7jo.html#337a8050fd>

Teren de vânzare cu 3800 mp Arad, Santana

Detalii

Preț / m²: 12 €

Deschidere stradala 84,4 m

Suprafata 3800 m²



ComisionNu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Etaj Nespecificat

Descriere

Vand teren propriu, 3800 mp situat in orasul Santana pe strada Unirii. Acces la utilitati: gaz, curent, canalizare, apa cu front stradal 84,40 ml. Mai multe detalii la nr. afisat. Pret 12 euro/mp.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3800-mp-teren-vanzare-santana-31499223>

Vând teren intravilan

15 000 €

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 1 000 m²

Descriere

Vând teren intravilan, pe str. Cloșca, orș. Sântana, 1000 m², preț 15000 €.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDdnwGo.html>

Teren intravilan

12 €

- Ofert de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 2 804 m²

Descriere

Teren intravilan in Sântana, strada Someșului nr. 10.

Curent trifazat cu construcție mică.

Front stradal 38-40m

Preț 12euro m²

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdkDLs.html>

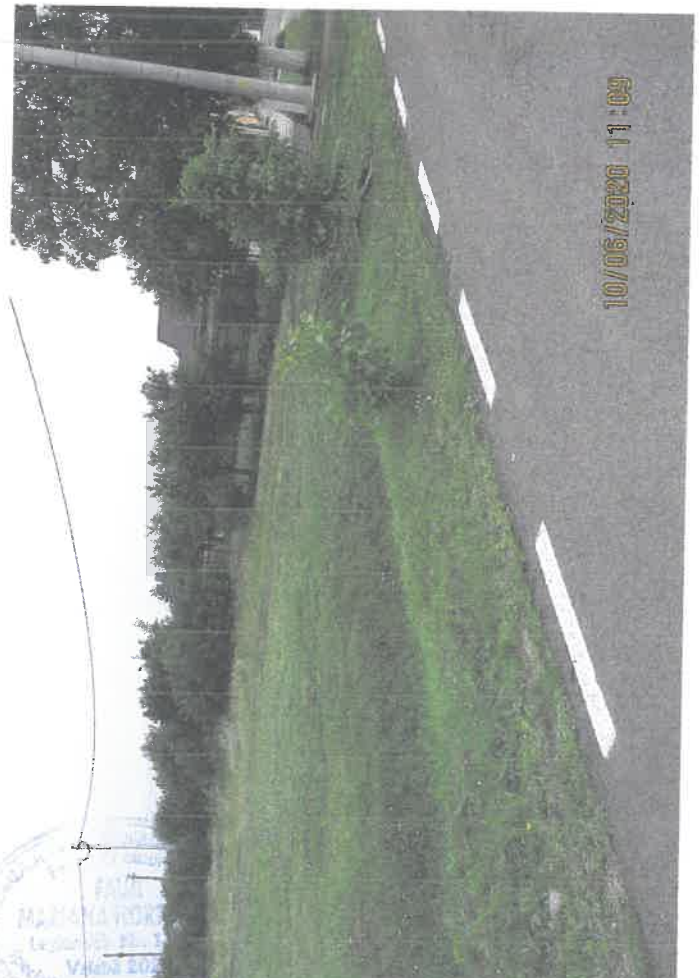
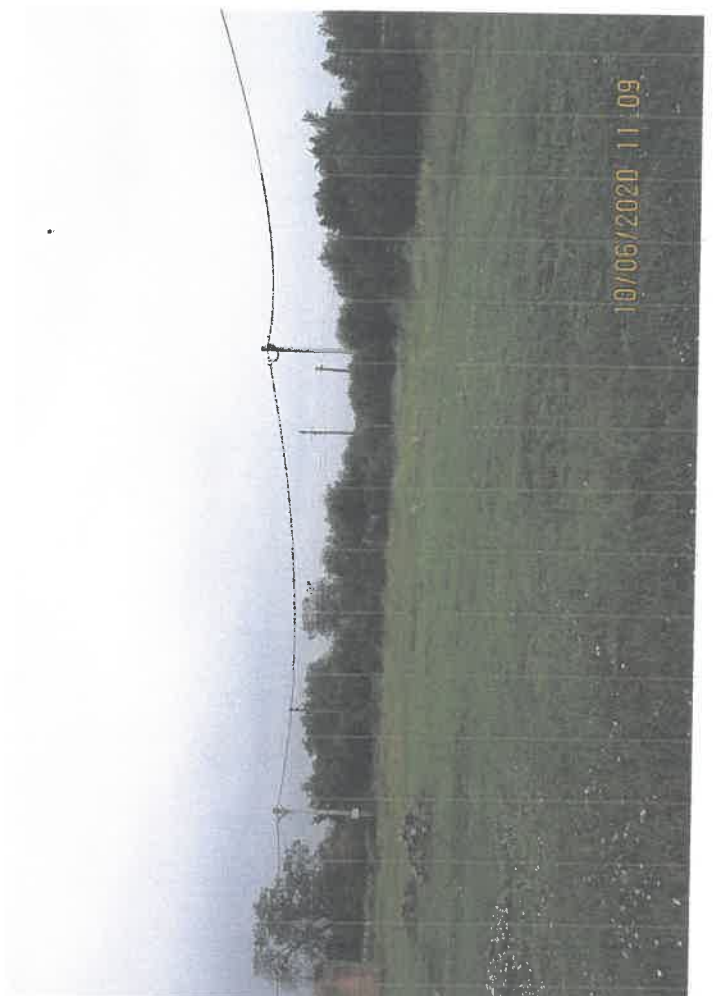


ANEXA 2

DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

- 2.1. POZE ALE PROPRIETĂȚII**
- 2.2. EXTRAS CARTE FUNCİARĂ**
- 2.3. DOCUMENTE JUSTIFICATIVE**







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

ANC

Nr. cerere **8608**
Ziua **11**
Luna **05**
Anul **2020**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302363 Sântana

Cod verificare
100084366221



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	302363	563	

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, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA , proprietate privata	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 301603/Sântana, inscrisa prin incheierea nr. 4919 din 19/05/2010;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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



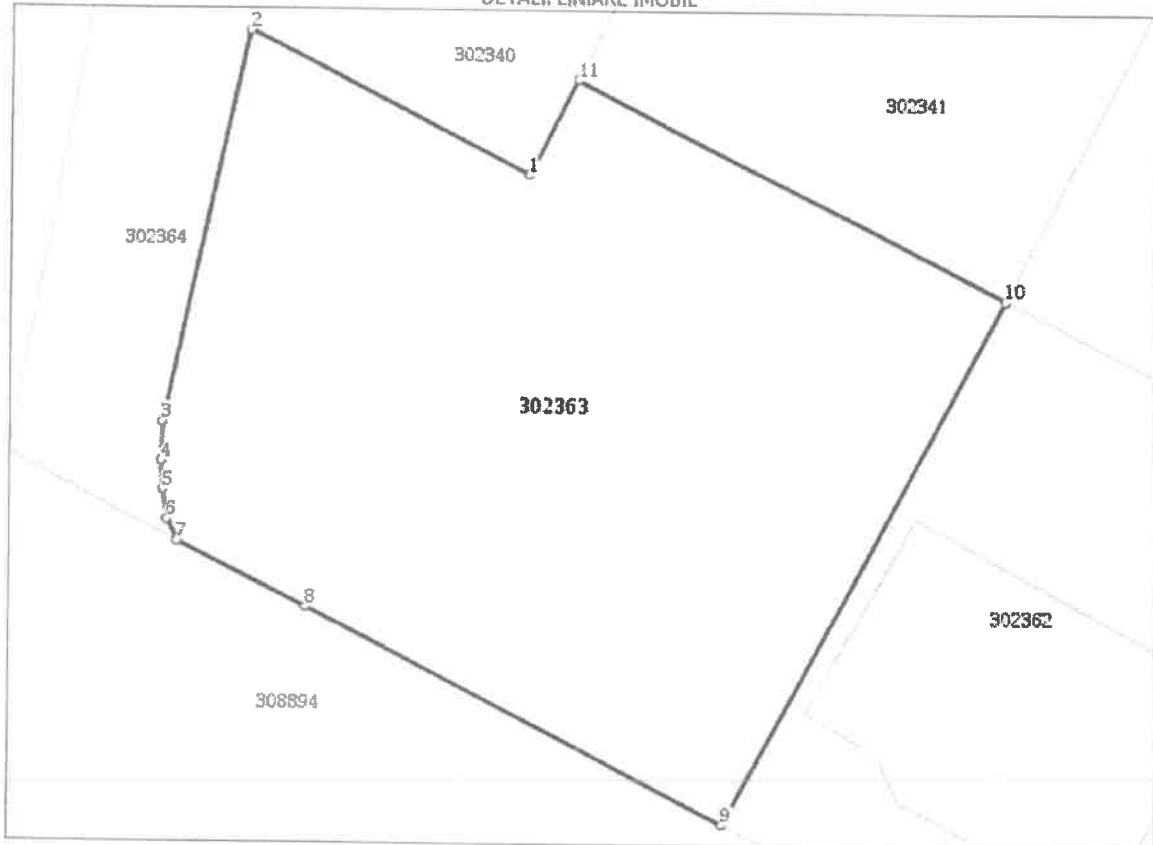
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
302363	563	

* 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	563	-	-	-	LOT56

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.713
2	3	14.991
3	4	1.471
4	5	1.05
5	6	1.135
6	7	0.886



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.336
8	9	17.625
9	10	22.203
10	11	18.0
11	1	4.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/05/2020, 10:02

BICHER FLORENTINA-MONICA



ANEXA 3

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. 23, bloc G2, ap. 16, 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 - prezent – cadru didactic asociat, disciplina managementul proiectelor, Școala Postliceală Sanitară Arad

2013- prezent – 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 intreprinderi
- 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

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

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 900 rapoarte de evaluare
 - Rapoarte de reevaluare mijloace fixe pentru raportare financiară – aprox.200
 - Rapoarte de evaluare pentru impozitare-aprox.200
 - 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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302363 Sântana

Nr. cerere	26679
Ziua	21
Luna	07
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	302363	563	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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	A1
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:	

C. Partea III. SARCINI .

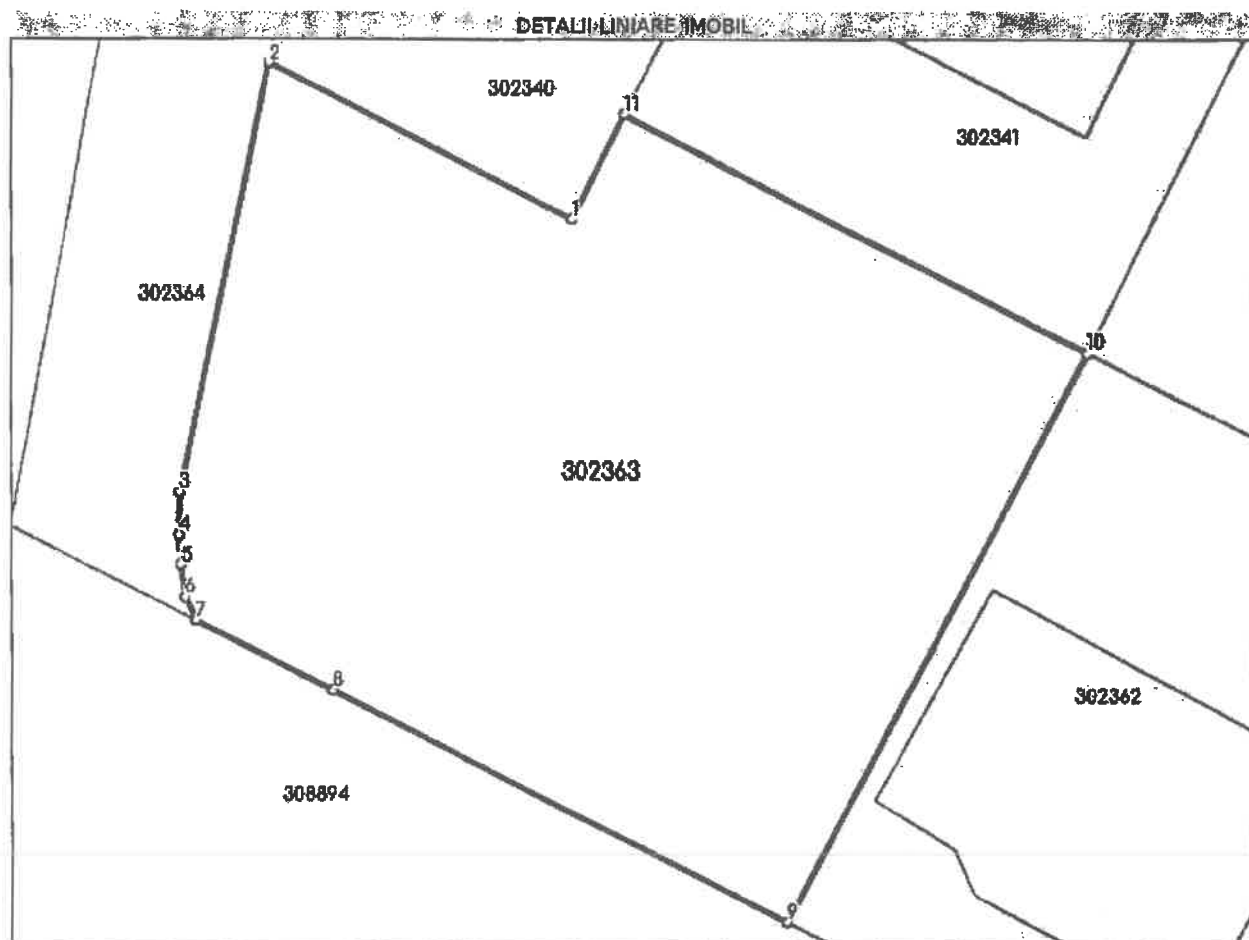
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
302363	563	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	563	-	-	-	LOT56

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.713
2	3	14.991
3	4	1.471
4	5	1.05
5	6	1.135
6	7	0.886

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.336
8	9	17.625
9	10	22.203
10	11	18.0
11	1	4.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/07/2023, 10:40