



România
Județul Arad
Consiliul local al Comunei Felnac
Loc. Felnac, Nr. 330, Jud. Arad, Tel/Fax: 0257411101; 0257411202;
email: primariafelnac@yahoo.com

HOTARAREA NR. 60

din data de 24.06.2021

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, in favoarea domnului Rosca Claudiu-Iosif, asupra terenului in suprafata de 3.783 mp, inscris in CF 303009 de sub constructia proprietate personala in suprafata de 1.009 mp

Consiliul Local al comunei Felnac, întrunit în sedinta sa ordinara din data de 24.06.2021.

Având în vedere:

- Prevederile art. 693-702 pentru punerea in executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;
 - Prevederile Legii nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata;
 - Prevederile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala;
 - Prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
 - Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, privind executarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Referatul de specialitate al compartimentului urbanism nr. 4647/16.06.2021;
 - Referatul de aprobare a primarului comunei Felnac;
 - Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Felnac;
 - Cu10.....voturi pentru,1.....abțineri și2.....voturi împotriva, din totalul de 13 consilieri în functie, din care sunt prezenti la sedinta.....11.....consilieri.
- În temeiul art. 129 alin.1, alin.2 lit.c), alin. 6, lit. c, art. 139, alin (1), alin. 2, lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se insuseste raportul de evaluare in vederea stabilirii prestatiei superficialului pentru terenul in suprafata de 3.783 mp, inscris in CF 303009 situat in localitatea Felnac, nr. 1124, Jud. Arad proprietate privata a comunei Felnac, raport



România
Județul Arad
Consiliul local al Comunei Felnac
Loc. Felnac, Nr. 330, Jud. Arad, Tel/Fax: 0257411101; 0257411202;
email: primariafelnac@yahoo.com

intocmit de evaluator autorizat Anevar Buftea Marius, conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, in favoarea domnului Rosca Claudiu-Iosif (proprietar al constructiei - grajd in suprafata de 1.009 mp) asupra terenului in suprafata de 3.783 mp, inscris in CF 303009, situat in localitatea Felnac, nr.1124, Jud.Arad.

2.2 Pretul superficiei se stabileste la 228,3 lei/luna care se achita lunar sau in rate trimestriale, termenul limita de plata a fiecarei rate fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru.

2.3 Pretul superficiei se actualizeaza anual cu rata inflatiei.

Art. 3 Dreptul de superficie cu titlu oneros prevazut la art. 2 din prezenta hotarare, se constituie pe durata existentei constructiei.

Art. 4 Domnul Rosca Claudiu Iosif are obligatia de a plati, in termen de 30 zile de la adoptarea prezentei hotarari, contravaloarea folosintei terenului de la data dobandirii constructiei si pana in prezent.

Art. 5 Nerespectarea prevederilor art. 4 din prezenta hotarare, duce la neincheierea contractului de superficie.

Art. 6 Se imputerniceste Primarul Comunei Felnac sa semneze contractul de superficie in fata notarului public.

Art. 7 Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale si efectuarea procedurilor de publicitate imobiliara prevazute de lege, vor fi suportate de catre domnul Rosca Claudiu Iosif, in vederea notarii contractului de superficie la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad.

Art. 8 Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul comunei Felnac.

Art. 9 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia prefectului – judetul Arad;
- Primarul comunei Felnac;
- Compartimentul Urbanism;
- Compartimentul Contabilitate/Taxe si Impozite;
- Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Judetului Arad.
- Rosca Claudiu Iosif, Felnac, nr. 522

Presedinte de sedinta,
Trifan Mihai-Radu



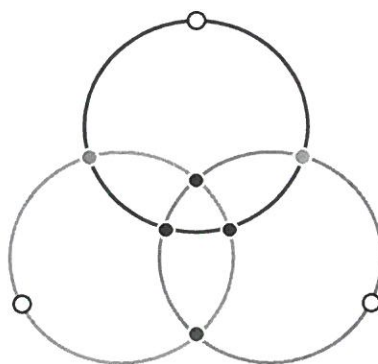
Contrasemneaza,
Secretar general,
Vaida Roxana-Daniela

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Obiectul evaluării: _Agricol in intravilan

Tip: Obiectul de evaluat este un activ asupra caruia exista drept de proprietate deplin
Proprietatea este situată în județul _Arad, UAT _Felnac, și identificată prin CF _303009
și număr cadastral _303009



NR RAPORT _115 DIN 16/06/2021 ȘI DATA EVALUĂRII:16/06/2021

BUFTEA MARIUS

Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36

0748 252 301

Cuprins

Nota de comunicare a valorii	3
Sinteza evaluării	4
Termeni de referință	5
Identificarea și competența evaluatorului	5
Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5
Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată	5
Scopul evaluării și limitări ale acesteia	6
Tipul valorii	6
Data evaluării	6
Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.	7
Ipoteze ale evaluării	7
Tipul raportului. Descrierea raportului	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarația de conformitate	8
Utilizarea desemnată	8
Abordarea/abordări utilizate	8
Metoda/metodele aplicate	9
Datele principale de intrare utilizate	9
Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)	9
Aplicarea abordărilor în evaluare	10
Analiza de piață	11
Analiza datelor	12
Valoarea/valorile obținute	14
Prezentarea valorilor	14
Alegerea valorii urmărite	14
A N E X E	15

Nota de comunicare a valorii

Cuantumul chiriei	
Adresa administrativa	_Teren intravilan Felnac, Felnac
Numar de Carte Funciara	_303009
Utilizare imobil / obiect de evaluat	_Agricol in intravilan
Suprafata teren (mp)	3.783
Suprafata constructii (mp)	0
Valoarea chiriei lunare, din care	RON 228,30
- teren intravilan curti constructii	RON 0,00
- teren intravilan arabil, pasune, etc	RON 228,30
- teren extravilan	RON 0,00
- constructii rezidentiale	RON 0,00
- constructii anexe	RON 0,00

*Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

Tipul valorii

Valoarea oe (oe = obiectul evaluării, reprezintă bunul, bunurile, drepturile sau obligațiile a căror valoare este estimată prin prezentul raport) definită prin prezentul raport este Valoarea echitabila.

Definiția acesteia: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauza și hotărâte, pret care reflecta înțelesurile acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Scopul evaluării este acela de închiriere/cedarea folosinței obiectului de evaluat (obiectul evaluării va fi notat în continuare - oe)

Data evaluării

Data evaluării este 16/06/2021 .

Copyright @ 2021-v1 – Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Semnătura

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



pag. 3/ 15

100

Sinteza evaluării

Numele clientului	Comuna Felnac	
Data evaluării	16/06/2021	
Tipul proprietatii	_Agricol in intravilan	
Adresa proprietatii	_Teren intravilan Felnac, Felnac, _Felnac, _Arad	
Proprietar (i) si drepturi	Proprietar este clientul avand drepturi de proprietate depline	
Numar cadastral	_303009	
Numar Carte Funciara	_303009	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	_Agricol in intravilan	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _Teren intravilan Felnac, Felnac identificat prin CF _303009
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	3.783
	Teren extravilan	0
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Terenul este situat in comuna Felnac, sat Felnac, într-o zona periferica agricola. Terenul este incadrat ca si arabil in intravilan. Accesul se realizeaza dintr-un drum comunal	
Anul construirii (punerii in functiune)	Nu este cazul	
Structura	Nu este cazul	
Finisaje (descriere imobil)	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren arabil agricol	
Utilitati edilitare si instalatii existente	Electrice	Nu este cazul
	Termice	Nu este cazul
	Alimentare cu apa	Nu este cazul
	Alimentare cu gaze	Nu este cazul
	Canalizare	Nu este cazul
Concluzie privind imobilul evaluat	_Agricol in intravilan	
Gradul de finalizare al constructiei	100%	
Valoarea costurilor de finalizare	0%	
Gradul de lichiditate	Mediu	
Metode de evaluare utilizate	Metoda comparatiei vanzarilor	
Valoarea echitabila	68.500 RON	
	13.932 EUR	



Termeni de referință

Prezentul a fost realizat având în vedere cerințele SEV 101 (*Termeni de referință ai evaluării*), SEV 230 (*Drepturi asupra proprietății imobiliare*), precum și a altor standarde naționale de evaluare, după caz. În ce privește condițiile de formă și cerințele de raportare a concluziilor asupra valorii, acest raport s-a întocmit cu respectarea prevederilor SEV 103 (*Raportare (IVS 103)*).

Identificarea și competența evaluatorului

BUFTEA Marius, evaluator ANEVAR, posesor al legitimației nr. 11.022, calificat pentru realizarea de evaluări de Proprietăți Imobiliare (EPI) și evaluări de Întreprinderi (EI), având și calitatea de expert tehnic judiciar în materia evaluărilor imobiliare, în temeiul Autorizației Ministerului Justiției cu Nr. 7418072014, din 18/07/2014, cu adresă de corespondență în mun. Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, jud. Arad, prin Cabinet Individual BUFTEA Marius, având Cod Fiscal 30634247, afirm următoarele:

∴ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară evaluată, de natură a influența opiniile conținute în raport.

∴ Onorariul evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

∴ Opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

∴ În conceperea și realizarea acestui raport evaluatorul nu a apelat și nu a folosit alte surse sau asistența altor persoane, în afara celor precizate în prezentul.

∴ Evaluatorul are calificarea necesară și este competent să efectueze evaluarea.

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Datele de identificare ale clientului și ale utilizatorilor desemnați:

Identificare client / utilizator	
Denumire / Nume Prenume client	Comuna Felnac
Adresa sediu / domiciliu	Felnac
CUI/CF/CNP	3519518
Utilizator desemnat	Comuna Felnac
Adresa sediu / domiciliu	Felnac
CUI/CF/CNP	3519518

Informațiile conținute în prezentul raport sunt destinate utilizării de către client și utilizator. Nu există alți utilizatori desemnați.

Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată

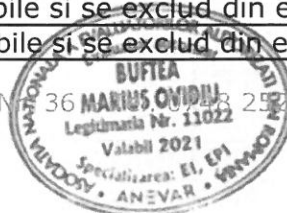
Identificarea obiectului de evaluat	
Proprietar	Com. Felnac
Identificare Carte Funciara	303009
Identificare cadastrala	303009
Judet	Arad
Localizare UAT	Felnac
Adresa administrativa	Teren intravilan Felnac, Felnac

Terenul este situat in comuna Felnac, sat Felnac, într-o zona periferica agricola. Terenul este incadrat ca si arabil in intravilan. Accesul se realizeaza dintr-un drum comunal

Descriere

Natura oe	Agricol in intravilan
Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembrament	Da
- posesie	Da
- folosinta	Da
- dispozitie	Da
Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)?	Da
Activele utilizate in combinatie cu oe se includ in evaluare(terenuri, constructii, etc)?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun disponibile si se exclud din evaluare ?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ?	Da

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 301



Proprietatea este descrisă în capitolul 2, în anexa *Termeni de referință* și în *Fișa de inspecție* (la dosarul de lucru) prin atestare sub semnătură privată, de către client.

∴ **Drepturi**

Atestarea drepturilor sa realizat prin extras CF iar funcțiunile au fost confirmate prin PUG.

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, ori obținute de evaluator din surse publice de informare, împreună cu informații culese la inspecție. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul " Ipoteze ale evaluării", nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

∴ **Moneda raportului**

Sumele sunt exprimate în moneda RON, la data raportului, dată la care cursul leu/euro era de 4,9168 lei pentru 1 euro.

Acolo unde valorile sunt exprimate în altă monedă, raportul va specifica aceasta.

Scopul evaluării și limitări ale acesteia

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, care precizează scopul estimării valorii proprietății/lor: „ Scopul evaluării este acela de închiriere/cedarea folosinței obiectului de evaluat „ – notat în cele ce urmează "oe". Raportul trebuie să definească o valoare conformă prevederilor OUG 57/2019, art. 363 și 364.

Prin prisma standardelor de evaluare și a înțelegerii profesionale, scopul prezentei se definește ca fiind: „Estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din detinerea unui activ.”

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

ORDONANȚA DE URGENTĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019

ART. 363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

...
(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

ART. 364 Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Tipul valorii

∴ **Premisele valorii/Utilizarea presupusă**

Condițiile în care oe este utilizat sunt cel mai bine descrise utilizând ca premise ale evaluării - Cea mai buna utilizare - CMBU .

Prin aplicarea acestor premise, utilizarea rezultată este cea agricolă (vezi Cap. 2).

∴ **Tipul valorii**

Valorile recunoscute explicit de către standardele de evaluare naționale sunt: Valoarea de piață, Chiria de piață, Valoarea echitabilă, Valoarea de investiție, Valoarea de sinergie, Valoarea de lichidare, Valoarea justă IFRS, Valoarea justă de piață.

Tipul valorii determinate prin prezentul este Valoarea echitabilă iar metoda/metodele prin care se va urmări determinarea ei este/sunt Metoda comparației vânzătorilor (vezi Cap. 2).

Data evaluării

Data evaluării este 16/06/2021 . Informațiile privind condițiile fizice ale oe, condițiile pieței, ale zonei și locației, precum și ipotezele formulate plecând de la acestea și, care stau la baza fundamentării opiniei și la estimarea valorii din prezentul, au ca dată de referință, această dată.

CI BUȚEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



Inspecția proprietății a fost realizată de către autor în data de 03/06/2021 .

Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.

Pentru determinarea valorii au fost folosite / considerate, după caz, următoarele:

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
Informații obținute direct cu ocazia inspecției și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspecție;	Da
Extras de Carte Funciara a oe;	Da
Documente de reglementare urbanistică;	Da
Curs BNR pentru valuta EURO;	Da
SEV100 – Cadrul general;	Da
SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;	Da
SEV102 – Implementare;	Da
SEV103 – Raportare;	Da
SEV 104 – Tipuri ale valorii;	Da
SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;	Da
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.	Da

Ipotheze ale evaluării

Ipotheze generale

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oe, precum și alte aspecte juridice, au fost preluate din documentele referite în raport. Nu se asumă responsabilități privind situația juridică și/sau drepturile de proprietate, altele decât cele definite în prezentul, pe baza declarațiilor și documentelor prezentate de client/utilizator/părți.
- Proprietatea a fost evaluată pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/utilizator/părți și a informațiilor de piață la care evaluatorul a putut avea acces, existând posibilitatea ca să existe și alte informații din piață la care evaluatorul nu a avut acces.
- Datele și informațiile furnizate cu ocazia inspecției oe, consemnate în Fisa de inspecție, sunt considerate corecte.
- Informațiile primite despre proprietate au fost considerate autentice dar NU garantăm exactitatea lor. Menționăm că evaluarea s-a efectuat pe baza unei atestări a proprietății realizate pe baza de documente și declarații prelevate de la client/utilizator/părți. Toate informațiile privitoare la suprafețe și caracteristici ale obiectului de evaluat au fost obținute astfel.
- Se presupune o administrare competentă și o posesie și dispoziție responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu au fost observate în timpul inspecției materiale periculoase prezente pe proprietate, dar nu se asuma responsabilități privitor la eventuale riscuri ecologice ascunse.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor doar informațiile pe care le-a avut la dispoziție dar e posibil ca să existe și alte informații relevante pentru valoare de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Presupune ca legislația incidentă nu se va modifica în perioada următoare, așa cum presupune și lipsa unor cauze de forță majoră, modificări economice și/sau sociale majore.
- Estimările privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusă, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum și Tipul valorii definit în raport, sunt considerate rezonabile, considerând informațiile, condițiile și limitările existente la data evaluării.

Ipotheze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este		ipotetica	Nu
		reală	Da
		de achiziție	Da
		de cedare	Nu
		pe o piață specifică	Da
Relația dintre părți este		ipotetica	Nu
		sunt cunoscute	Da
		sunt membri ai unui grup	Nu
		sunt supuse unor condiții sau motivații	Da
Motivația proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de		vanzare	Nu
		inchiriere	Nu
		concesionare	Da
		schimb	Nu
		garantare	Nu
Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului		cumparare	Nu
		inchiriere	Nu
		concesionare	Da
		schimb	Nu
		gajare	Nu
Expunerea pe piață a oe va fi		suficientă	Nu
		insuficientă	Da

Ipotheze speciale

Ipotheze speciale	
Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale în urma tranzacției	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemțiune	Da
Este oe într-o sinergie cu alte proprietăți/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflată în exploatare/folosință	Da
oe este considerat ca o entitate separată, indiferent de sinergiile sale	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupată de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupată de utilizator/beneficiar/cumparator	Da
Altele	Nu

Tipul raportului. Descrierea raportului

Raportul va fi redactat și transmis clientului/utilizatorului în formă scrisă, cuprinzând următoarele capitole:

- Nota de comunicare a valorii
- Sinteza evaluării
- Termeni de referință ai evaluării

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



- Abordarea în evaluare și raționamentul (profesional)
- Desfasurarea evaluării
- Valoarea/Valorile obținute
- Data raportului de evaluare
- Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declarații, etc)

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Orice parte a raportului sau raportul integral **nu pot fi** publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat la *Scopul evaluării*.

Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Copyright @ 2021 – Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2020. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

Utilizarea desemnată

Raportul va fi utilizat pentru realizarea scopului desemnat al acestuia, de către persoana/persoanele, entitatea/entitățile desemnate prin Termenii de Referință și, în condițiile definite de către aceștia.

Abordarea/abordări utilizate

Așa cum am arătat în Termenii de referință:

Natura obiectului

Teren extravilan

Tipul valorii selectat

Valoarea echitabilă

Definiția tipului de valoare aleasă: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți. - SEV 104 : 50.1

Premisele valorii

Putem pleca de la una din cele patru premise: Cea mai bună utilizare – CMBU, Utilizare curentă/existentă, Vânzare ordonată sau Vânzare forțată.

Premisele definirii valorii obiectului, în acest raport, pleacă de la Cea mai bună utilizare - CMBU. Rațiunile pentru care aceasta a fost aleasă sunt la dosarul de lucru.

Conform datelor extrase din evidențele cadastrale și de carte funciară, din Planul de Urbanism General al unității administrativ teritoriale, precum și din informațiile prelevate cu ocazia inspecției proprietății (prezentate de către client și consemnate de evaluator) și din calculele efectuate de evaluator pentru estimarea productivității maxime (aflate doar la dosarul de lucru), rezultă următoarele:

Utilizarea permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă este cea agricolă.

*

Astfel, considerând ipotezele, condiționările și informațiile disponibile, avem:

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



pag. 8/ 15

105

Abordari posibile**Teren extravilan**Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin **COST** ?

-se poate determina Cost de Reconstructie - CR ? NU

-se poate determina Cost de Inlocuire Net - CIN? NU

Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin **PIATA** ?

-exista suficiente tranzactii pe piata specifica ? DA

-Suprafata terenului are o marime normala in piata specifica / aria pietei oe ? DA

-Terenul este amenajat ? NU

-Exista terenuri libere vandute pe piata specifica / aria pietei oe ? DA

-Se poate determina cu acuratete CIN ? NU

-Valoarea constructiilor este mica ? NU

-Cunoastem CIN ? NU

-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ? NU

-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ? NU

-Exista informatii despre rente/chirii funciare pe piata specifica / aria pietei oe ? NU

Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin **VENIT** ?

-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ? NU

-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ? NU

-Cunoastem costurile de exploatare ale oe ? NU

Abordarea/abordările ce vor fi utilizate sunt: Abordarea prin PIATA .

Metoda/metodele aplicate

Plecând de la cele de mai sus avem:

Metode si tehnici de evaluare aplicabile

Cost de Reconstructie Nu este aplicabila

Cost de Inlocuire Net Nu este aplicabila

Metoda comparatiei vanzarilor Este aplicabila

Metoda alocarii Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate

Metoda extractiei Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate

Metoda capitalizarii directe Nu este aplicabila deoarece scopul nu este cedarea folosintei

Metoda Reziduala Nu este aplicabila deoarece fluxul de venit nu este dependent si de constructie si de teren

Metoda parcelarii Nu este aplicabila deoarece suprafata de teren nu permite dezvoltare imobiliara

Capitalizarea venitului Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Actualizarea fluxului de numerar Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Astfel, metoda/metodele aplicabilă/e în determinarea valorii oe este Metoda comparatiei vanzarilor

Datele principale de intrare utilizate**Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)**

Evaluatorul a inspectat personal imobilul/imobilele specificate în raport, care i-au fost prezentate ca obiect al evaluării de către client.

Date de identificare obiect de evaluat

Identificare obiect de evaluat Imobil situat in _Teren intravilan Felnac, Felnac identificat cu CF _303009 avand ca proprietar Com. Felnac

Componenta Teren intravilan in suprafata de (mp) 3783

Judet _Arad

Unitate Administrativ Teritoriala _Felnac

Adresa _Teren intravilan Felnac, Felnac

Numar Carte Funciara _303009

Numar cadastral _303009

Numar topografic 0

Utilizare observata la inspectie _Agricol in intravilan

Suprafata teren intravilan - mp 3.783

Suprafata teren extravilan - mp 0

Suprafata constructie - mp 0

Suprafata anexe - mp 0

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparăției (Directe) Vânzărilor.

Conform raționamentelor de mai sus :

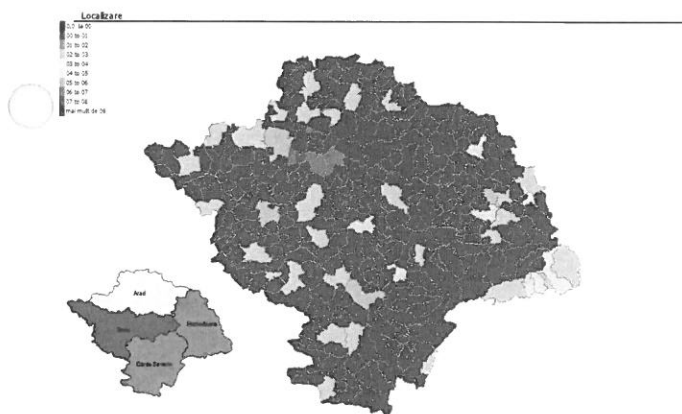
Metoda comparatiei vanzarilor

Este aplicabila

se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzație ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzațiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzațiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

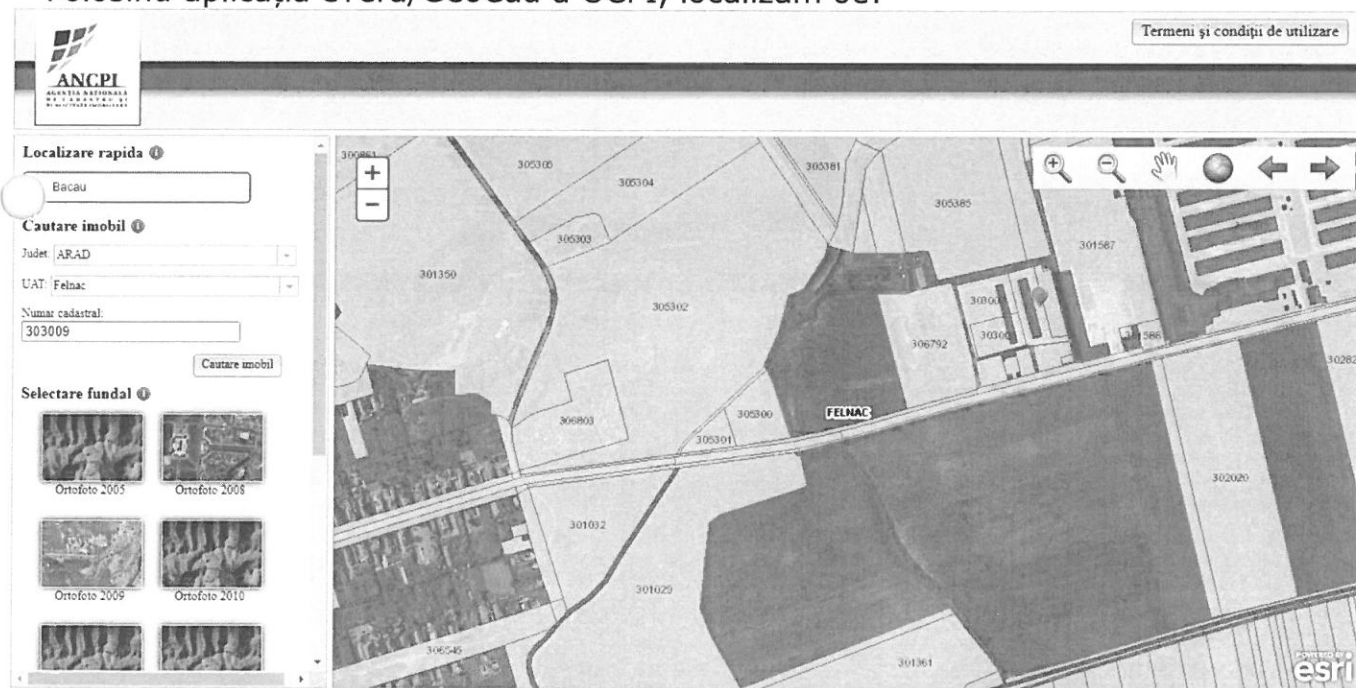
Localizare și Zonă

Locația oie (amplasare sa geografică și administrativă) este descrisă sintetic în harta și tabelul de mai jos:



Zona	
Tipologia zonei	Rural
Tipologia locatiei	Resedinta de comuna
Amplasament in zona	intravilan
Aria pietei	Fantanele Frumusei Zabran
Amplasament in aria pietei	Periferic
Modalitati de acces	rutier
Proximitate unitati comerciale - km	1
Proximitate unitati educationale - km	1,5
Proximitate unitati medicale - km	1,5
Proximitate unitati culturale - km	5,5
Proximitate unitati de cult - km	1,5
Proximitate sedii SPL - km	5,5
Proximitate zone de agrement - km	1

Folosind aplicația eTera/GeoCad a OCPI, localizăm oie:



Configuratia geometrica a terenului este una rectangulara, figurata si in extrasul CF. Conform PUG avem:

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, 30634247, 301



POT nu exista, **CUT** nu exista

*Terenul nu este ocupat de o construcție.

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație a Locației și Zonei oe:

Pozitionarea si facilitatile obiectului de evaluat	
- Zona	Zona oe este Satisfacatoare
- Locatia	Locatia oe este Buna
- Amplasament	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Aria pieteii	Aria pieteii oe este Mare B
- amplasament in aria pieteii	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Acces	Accesul la oe este Foarte bun
- Proximitati	Proximitatile oe sunt Satisfacatoare
Concluzie	Starea si locatia oe sunt BUNE

∴ Descrierea proprietății / proprietăților

Proprietatea se află în comuna Felnac

Nu sunt cunoscute rețele subterane, depozite poluante sau alti factori care pot deprecia valoarea. Accesul se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto.

Descrierea obiectului de evaluat	
Localizare	Proprietatea evaluata este situata in Felnac avand adresa _Teren intravilan Felnac, Felnac si numar de CF 303009
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 3783 mp
Suprafata terenului extravilan	terenul extravilan are o suprafata de 0 mp
Suprafata construita	nu exista constructii
Suprafata anexe	nu exista anexe
Forma si deschiderea	Forma terenului este poligonala acesta avand o deschidere de mp
Solul	In elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat utilizării presupuse;
Structura	Nu este cazul
Drepturi de servitute	Pe baza unei inspecții vizuale și a analizei documentatiei cadastrale, pe proprietate nu exista servituti
Utilități	Situatia racordarii la utilitati este urmatoarea: Energie electrica nu exista; Apa potabila nu exista; Canalizare nu exista; Gaze naturale nu exista; Telefonie fixa nu exista; Internet nu exista
Restrictii	Datorita situatitiei urbanistice si de mediu exista urmatoarele restrictii: nu exista existand urmatoarea situatie :Energie electrica nu exista; Apa potabila nu exista; Canalizare nu exista; Gaze naturale nu exista; Telefonie fixa nu exista; Internet nu exista
Elemente de mediu înconjurător	Evaluatorul, prin prezentul raport nu poate garanta ne existenta unor minerale, deseuri periculoase sau alte substante, pe proprietate

Analiza de piață

"Nu din bunăvoința măcelarului, a berarului sau a celui care face pâine așteptăm masa, ci din atenția pe care aceștia o acordă propriului lor interes." - Adam Smith

Aria de piață este definită de localitățile Fantanele Frumusei Zabrani. Pe această piață avem următoarea situație a veniturilor și a valorilor medii de tranzacționare (Valori indicative pentru piețele imobiliare în regiunea VEST):

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



			EUR	EUR/cap	EUR/Ha	EUR/Mp	EUR/Mp
Judet	Localitate	Tip	Venituri din afaceri	Salariu mediu anual	Teren extravilan	Teren intravilan	Constructii
AR	ARAD JUD	CJ	60.885.834	3.248	5.042	8	276
AR	ARAD	Municipiu	3.264.599.977	6.483	30.000	180	700
CS	CARAS SEVERIN	CJ	13.569.771	3.980	2.618	8	316
CS	RESITA	Municipiu	467.352.312	4.313	3.000	45	700
HD	HUNEDOARA	CJ	31.906.551	4.902	7.113	2	127
HD	DEVA	Municipiu	785.207.327	4.428	12.552	19	335
TM	TIMIS	CJ	88.383.255	6.425	7.876	23	469
TM	TIMISOARA	Municipiu	5.797.708.412	7.006	35.000	650	820
AR	SECUSIGIU	Comuna	4.230.711	3.060	6.500	5	300
AR	FELNAC	Comuna	37.912.169	2.995	6.500	7	350
AR	ZADARENI	Comuna	2.889.751	2.539	6.500	14	350
AR	PECICA	Oras	88.943.222	3.812	8.500	13	350

Activitatea pe piața locală

Piața locală are un nivel al ofertei mediu, iar nivelul cererii este mediu. Activitatea pieței locale este redusă. Pe tipuri de proprietăți se observă următoarele tendințe ale pieței locale: Teren extravilan -creștere moderată; Teren intravilan -creștere moderată; Construcții -creștere moderată.

*Există o piață specifică, în creștere, a proprietăților similare oe.

Analiza datelor

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă determinarea celei mai bune utilizări, aplicarea căreia a definit utilizarea agricolă. În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile ofertate spre vânzare.

Proprietăți comparabile din : **Frumuseni**

Nr	Indicatori	OE	Teren extravilan		
			1	2	3
1	Sursa	-	Storia	OLX	Flatfy
2	Link		https://www.storia.ro	https://www.olx.ro	https://flatfy.ro/real
3	Data		14/05/2021	14/05/2021	12/07/2020
4	Locație	Teren intravilan Felnac, Felnac	Calugareni	Bodrogul Nou	Felnac
5	Distanța față de OE (m)	1			
6	Suprafața teren (mp) - intravilan	3.783	750	500	22.400
7	Suprafața teren (mp) - extravilan	0			
7	Suprafața construită (mp)	0			
8	Pret (EURO)	-	12.500	6.500	75.000
9	Stare obiectiv	0,14	1,00	0,75	0,81

Pentru determinarea unității comparabile care are cele mai asemănătoare caracteristici față de oe am realizat grile de comparație. Vom utiliza metoda profilogramelor pentru a determina unitatea comparabilă cea mai asemănătoare cu oe.

Nivelul de credibilitate al informațiilor:

Sursa (tranzacției sau ofertei), credibilitatea ei						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Sursa			-	Storia	OLX
	Link			https://www.storia.ro	https://www.olx.ro	https://flatfy.ro/realty/73997393
	Credibilitate			3,00	3,00	1,00
	Credibilitate		Mica	Mica	Mica	Foarte mare

Intervalul de expunere al unităților comparabile:

Data (nivelul de actualitate)						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	- valabilitatea la data evaluării	0/1	1	Valabil	Valabil	Valabil
	- distanța, în zile, față de data evaluării	zile	03/06/2021	20,00	20,00	326,00

Nivelul de substituibilitate, asemănare, al unităților comparabile față de oe:



Substituibilitatea						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Nr	Criteriu	Ki	oe	1	2	3
1	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	5		2,65	2,07	0,28
				inferioare	inferioare	inferioare
Indicatorul defineste valoarea maxima a pretului unitar pentru fiecare metru patrat ce poate fi construit pe unitatea comparabila						
2	Drepturi de proprietate transmise	5		5,00	5,00	5,00
				similare	similare	similare
Indica diferentele afectari ale dezmembramentelor dreptului de proprietate al unitatilor comparabile						
3	Conditii de finantare	3		3,15	3,15	3,15
				superioare	superioare	superioare
Termene si conditii de plata, avans, rate						
4	Conditii de vanzare	3		3,00	3,00	3,00
				similare	similare	similare
Ingerinta sau afectari ale libertatii de optiune in privinta vanzarii						
5	Cheltuieli necesare după tranzacție	2		2,00	2,00	2,00
				similare	similare	similare
Avice, imprejurimi, terasari						
6	Conditii de piata	4		4,00	4,00	4,00
				similare	similare	similare
Echilibrul pietei, analize de piata, interviuri, metode in afara grilei						
7	Localizarea	3		3,15	3,15	3,00
				superioare	superioare	similare
Amplasament, vecinatati, conditii de locuire						
8	Caracteristici fizice	3		3,00	3,00	3,00
				similare	similare	similare
Forma, topografie, panta						
9	Utilitati disponibile	3		3,30	3,30	3,15
				superioare	superioare	superioare
Apa, Canalizare, Energie electrica, Gaz, Telefonie, Televiziune, Internet						
10	Zona. Reglementari si functiuni ale Zonei	1		0,95	0,95	1,05
				inferioare	inferioare	superioare
PUG, PUZ, PUD, POT, CUT						
				32,00	30,20	29,62
					0,94	0,93
						0,86
Pozitionarea unitatilor comparabile fata de oe				inferior	inferior	inferior

Relevanța caracteristicilor unităților comparabile în determinarea valorii oe:

Relevanta						
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Intervalul de valori	Eur/MP		1,51	1,18	0,30
3	Numar de ajustari	Nr		5,00	5,00	4,00
4	Totalul ajustarilor in valoare absoluta	Val		30,20	29,62	27,63
5	Totalul ajustarilor in valoare bruta	Nr		0,94	0,93	0,86
6	Ajustari deosebit de mari	Nr		0,00	0,00	0,00
7	Gradul de credibilitate	Nr		15,00	15,00	5,00
8	Nivel de actualitate	zile		0,20	0,20	3,26
Comparabila cea mai apropiata-similara cu oe, este comparabila 3				52,86	51,92	41,06
				0,00	0,00	1,00

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



Valoarea/valorile obținute

Prezentarea valorilor

Concluziile raportului sunt rezultatul ipotezelor de lucru și condițiilor limitative specificate în lucrare și reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra valorilor prezentate.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Naționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat Valoarea echitabilă a proprietății imobiliare ce este obiectul acestei evaluări.

Mai jos sinteza aplicării acestei metode:

Piata - valori in Lei (RON)		aplicabila
Valoare teren intravilan	68.489	
Valoare teren extravilan	0	
Valoare constructii	0	
Valoare anexe	0	

Prezentarea raționamentelor profesionale și a calculelor se regăsește în dosarul de lucru și în fișiere specifice, ale evaluatorului.

Alegerea valorii urmărite

Alegerea si concilierea valorii	
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Cost - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	68.489
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Piata - valori in Lei (RON)	RON 68.489,44
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Venituri - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	68.489
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0

Valoarea aleasă este cea cu cea mai mare probabilitate de realizare, conform cu scopul și definiția valorii urmărite prin prezentul. Asupra acestor valori s-au operat rotunjiri.

* Fișa de inspecție a oei, prezentări ale unităților comparabile, interviuri și cercetări ale pieței, orice alte documente, informații și analize, se regăsesc la dosarul și/sau fișierele de lucru.

CI BUFTEA Marius → CUI 30634247,

Evaluator
BUFTEA Marius



pag. 14/ 15

ANEXE

Fisa Evaluare - Teren

_Teren intravilan Felnac, Felnac inscris in CF _303009 situat in _Felnac format din _Agricol in intravilan

Metoda comparatiei directe

Includand elemente de comparatie relevante, fata de care proprietatea obiect se distinge, avand caracteristici superioare sau inferioare.

Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate oe	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Criterii	
	Pret de vanzare	EUR		12.500	6.500	75.000		
	Suprafata teren	MP		750	500	22.400		
	CUT			0,80	0,80	1,50		
	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	PSCUT		20,83	16,25	2,23		
	Pret tranzactie sau oferta	Eur/MP		16,67	13,00	3,35	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,83	-0,65	-0,17	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	1 Drepturi de proprietate transmise			depline	depline	depline	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		15,83	12,35	3,18	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	2 Conditii de finantare			numerar	numerar	numerar	maxim superior	15
	Corectie %	%		5,00%	5,00%	5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,79	0,62	0,16	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	3 Conditii de vanzare			piata	piata	piata	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	4 Cheltuieli necesare după tranzacție			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	5 Conditii de piata			curente	curente	crestere	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		16,63	12,97	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	6 Localizarea			median	median	periferic	maxim superior	15
	Corectie %	%		5,00%	5,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,83	0,65	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		17,46	13,62	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	7 Caracteristici fizice			plat	plat	plat	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		17,46	13,62	3,34	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	8 Utilitati disponibile			apa, ee	apa, ee	ee	maxim superior	15
	Corectie %	%		10,00%	10,00%	5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		1,75	1,36	0,17	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		19,20	14,98	3,51	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	9 Zona. Reglementari si functiuni ale Zonei			intravilan	intravilan	intravilan	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,96	-0,75	0,18	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		18,24	14,23	3,68	similar	0
							min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
	Valoare (EUR/MP)			0,00	0,00	3,68		
	Valoare (RON/MP)			0,00	0,00	48,10		

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36



112