ROMANIA
JUDETUL ARAD
COMUNA FELNAC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.72
din 28.06.2022

privind aprobarea raportului de evaluare si a vanzarii cu drept de preemtiune a terenului inscris in CF 306991 proprietate privata a comunei Felnac, aferent imobilului casa, situat in loc. Felnac, nr. 916, com. Felnac, jud. Arad

Consiliul Local al Comunei Felnac Judetul Arad intrunit in sedinta sa ordinara, in data de 28.06.2022.

Avand in vedere:

- cererea d-nului Arsene Claudiu-Cristian, cu domiciliul in loc. Felnac, nr. 916, comuna Felnac, judetul Arad, inregistrata sub nr. 3123/16.05.2022, prin care solicita cumpararea terenului intravilan in suprafata de 1.440 mp, situat in localitatea Felnac, nr. 916, comuna Felnac, judetul Arad si identificat prin CF 306991 si numar cadastral 306991;
- CF nr. 306991 Felnac eliberat in 06.06.2022;
- raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, d-l Buftea Marius;
- cu respectarea prevederilor art. 354 Domeniul *privat (1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public.(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată" si art. 364 „Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat[Practică judiciară] (1) Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."* din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si completata prin Legea nr. 117/2019;
- Prevederile Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art. 129 (2) lit. c), (6) lit. b) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- Referatul de aprobare a d-nului primar;
- Raportul de specialitate a compartimentului de resort;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local.
- Votul pentru a 11 consilieri din totalul de 13 consilieri in functie din care sunt prezenti la sedinta 11 consilieri.

27

ROMANIA
JUDETUL ARAD
COMUNA FELNAC
CONSILIUL LOCAL

In temeiul art. 129 (1), 139 (2) si 196 (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. (1) Se aprobă raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat Buftea Marius.

(2) Se aproba vânzarea cu drept de preemtiune a terenului proprietate privata a comunei Felnac, in suprafata de 1.440 mp, situat in loc. Felnac, nr. 916, com. Felnac, jud. Arad, inscris in CF nr. 306991, numar cadastral 306991, teren aferent imobilului Casa, situata in loc. Felnac, nr. 916, com. Felnac, jud. Arad, proprietatea d-nului Arsene Claudiu-Cristian.

Art. 2. Vanzarea prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului de la art. 1 se face cu pretul de 13.300 lei, pret stabilit de evaluatorul autorizat Buftea Marius in raportul de evaluare.

Art. 3. D-nul Arsene Claudiu-Cristian, care prin cererea nr. 3123/16.05.2022 si-a exprimat intentia de a cumpara terenul, va achita anterior eliberarii certificatului fiscal necesar autentificarii contractului de vanzare-cumparare, pretul terenului prevazut la art. 2 din prezenta hotarare.

Art. 4. Se imputerniceste primarul comunei Felnac sa semneze contractul de vanzare-cumparare.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se însărcinează primarul Comunei Felnac.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţul Arad - Serviciul juridic si Contencios administrativ;
- Primaria Comunei Felnac – Primar, compartiment impozite si taxe;
- OCPI Arad;
- D-nul Arsene Claudiu-Cristian, Felnac, nr. 916, com. Felnac, jud. Arad
- Prin afisare.

Preşedinte de şedinţa,
Milosav Velinca

ROMANIA JUDETUL ARAD COMUNA FELNAC CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează,
Secretar general
Vaida Roxana-Daniela

28

Am primit un exemplar
azi 6.07.2022

Arsene N. Coleta

Secretar

PRIMĂRIA COMUNEI FELNAC
INTRARE / IEȘIRE
3704 17.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Obiectul evaluării: _Curti constructii in intravilan
Tip: Obiectul de evaluat este un activ asupra caruia exista drept de proprietate deplin
Proprietatea este situată în județul _Arad, UAT _Felnac, _Felnac, Nr. 916
și identificată prin CF _306991 și număr cadastral _306991

NR RAPORT REPI_007 DIN 17/06/2022 ȘI DATA EVALUĂRII:17/06/2022

BUFTEA MARIUS
Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36
0748 252 301

41

Cuprins

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul 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. 6
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 9
Analiza de piață 12
Analiza datelor 13
Valoarea/valorile obținute 15
Prezentarea valorilor 15
Alegerea valorii urmărite 15
A N E X E 16
SFÂRȘIT 21

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul

Cuantumul valorilor	
Adresa administrativa	_Felnac, Nr. 916
Numar de Carte Funciara	_306991
Drepturi de proprietate	depline
Utilizare actuală a imobilului	_Curti constructii in intravilan
Suprafata teren intravilan	1.440
Suprafata teren extravilan	0
Suprafata construita desfasurata	0
Suprafata anexe	0
Valoare teren intravilan - Lei	13.328
Valoare teren extravilan - Lei	0
Valoare constructii - Lei	0
Valoare anexe - Lei	0
Total valoare - Lei	**13.300 RON**

*asupra valorilor s-au operat rotunjiri

** valoarea estimată prin prezentul este de **13.300 RON**. Vezi sinteza.

∴ **Tipul valorii**

aloarea 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 intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Scopul evaluarii este acela de vanzare/cumparare a obiectului de evaluat (obiectul evaluării va fi notat în continuare - oe)

∴ **Data evaluării**

Data evaluări este 17/06/2022 .

Copyright @ 2022-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

Sinteza evaluării

Numele clientului	**Comuna Felnac**	
Data evaluarii	17/06/2022	
Tipul proprietatii	_Curti constructii in intravilan	
Adresa proprietatii	_Felnac, Nr. 916, _Felnac, _Arad	
Proprietar (i) si drepturi	Proprietar este utilizator desemnat avand drepturi de proprietate depline	
Numar cadastral	_306991	
Numar Carte Funciara	_306991	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	_Curti constructii in intravilan	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _Felnac, Nr. 916 identificat prin CF _306991
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	1.440
	Teren extravilan	0
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea se află la marginea comunei Felnac, cu acces auto la o cale rutiera - pe un drum comunal de pamant. Accesul se face din CF 306991-C1 sau de pe un drum agricol Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe NU este ingradit si actualmente pe teren NU exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica. Destinatia sa fiind agricola (gradina)	
Anul construirii (punerii in functiune)	Nu este cazul	
Structura	Nu este cazul	
Finisaje (descriere imobil)	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren neimprejmuit	
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	_Curti constructii in intravilan	
Gradul de finalizare al constructiei	0%	
Valoarea costurilor de finalizare	0%	
Gradul de lichiditate	Mediu	
Metode de evaluare utilizate	Metoda comparatiei vanzarilor	
Valoarea echitabila	**13.300 RON**	
	2.691 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 membru 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si 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	ARSENE Claudiu Cristian
Adresa sediu / domiciliu	Felnac 916
CUI/CF/CNP	0

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	_comuna FELNAC
Identificare Carte Funciara	_306991
Identificare cadastrala	_306991
Judet	_Arad
Localizare UAT	_Felnac
Adresa administrativa	_Felnac, Nr. 916
Descriere	Proprietatea se află la marginea comunei Felnac, cu acces auto la o cale rutiera - pe un drum comunal de pamant. Accesul se face din CF 306991-C1 sau de pe un drum agricol Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe NU este ingradit si actualmente pe teren NU exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica. Destinatia sa fiind agricola (gradina)
Natura oe	_Curti constructii in intravilan

Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembramant	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

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 declarații ale clientului.

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 4,9419 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 evaluarii este acela de vanzare/cumparare a obiectului de evaluat „ – notat în cele ce urmează "**oe**". Raportul trebuie să definească o valoare conformă prevederilor OUG 57/2019, art. 363.

Prin prisma standardelor de evaluare si a înțelegerii profesionale, scopul prezentei se definește ca fiind: „Estimarea pretului care ar fi convenit, in mod rezonabil, intre doua parti specifice, pentru schimbul unui activ."

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

Sunt aplicabile prevederile legale incidente:

ORDONANTA DE URGENTA 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.

Tipul valorii

∴ **Premisele valorii/Utilizarea presupusă**

Condițiile în care oe este utilizat sunt cel mai bine descrise utilizând ca premise ale evaluării - Utilizare curenta/existenta .

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

∴ **Tipul valorii**

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

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

Data evaluării

Data evaluări este 17/06/2022 . 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.

Inspecția proprietății a fost realizată de către autor în data de 14/06/2022 .

Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluare	
Informații obținute direct cu ocazia inspecției oe 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

Ipoteze ale evaluării

∴ Ipoteze generale

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oe, precum si alte aspecte juridice, au fost preluate din documentele referite in 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 si informatiile furnizate cu ocazia inspectie oe, consemnate in Fisa de inspectie, 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 si 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 legislatia incidenta nu se va modifica in perioada urmatoare, asa cum presupune si lipsa unor cauze de forta majora, modificari economice si/sau sociale majore.
- Estimarile privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusa, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum si Tipul valorii definit in raport, sunt considerate rezonabile, considerand informatiile, conditiile si limitarile existente la data evaluarii.

Ipoteze fundamentale de cuantificare a valorii	
Natura tranzactiei presupuse este	
ipotetica	Nu
reala	Da
de achizitie	Da
de cedare	Nu
pe o piata specifica	Da
Relatia dintre parti este	
ipotetica	Nu
sunt cunoscute	Da
sunt membri ai unui grup	Nu
sunt supuse unor conditii sau motivatii	Da
Motivatia proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de	
vanzare	Da
inchiriere	Nu
concesionare	Nu
schimb	Nu
garantare	Nu
Motivatia utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului	
cumparare	Da
inchiriere	Nu
concesionare	Nu
schimb	Nu
gajare	Nu
Expunerea pe piata a oe va fi	
suficienta	Nu
insuficienta	Da

∴ Ipoteze speciale

Ipoteze speciale	
Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale in urma tranzactiei	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemptiune	Da
Este oe intr-o sinergie cu alte proprietati/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflata in exploatare/folosinta	Da
oe este considerat ca o entitate separata, indiferent de sinergiile sale	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupata de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupata 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 evaluarii
- Termeni de referinta ei evaluarii
- Abordarea in evaluare si rationamentul (profesional)
- Desfasurarea evaluarii
- Valoarea/Valorile obtinute

- Data raportului de evaluare
- Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declaratii, 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 si informatiile continutein raport sunt confidentiale. Publicarea oricaror informatii din raport trebuie sa aiba aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

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

Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 2022. 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 se arată în Termenii de referință natura oe este de Teren intravilan iar valoarea estimată prin prezentul este Valoarea echitabila .

Definiția tipului de valoare aleasă: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Premisele valorii

Putem pleca de la una din cele patru premise: Cea mai buna utilizare – CMBU, Utilizare curenta/existenta, Vânzare ordonată sau Vânzare forțată.

Premisele definirii valorii oe, în acest raport, pleacă de la Utilizare curenta/existenta.

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 agricola .

*Utilizarea rezidențială este maxim productivă însă condițiile existente (locația și natura folosinței din zonă) precum și limitările impuse de dotarea cu utilități, indică o utilizare specifică, limitată.

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

Abordari posibile	Teren intravilan
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 **PIAT**A ?	
-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, în baza raționamentelor profesionale 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

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 _Felnac, Nr. 916 identificat cu CF _306991 avand ca proprietar _comuna FELNAC
Componenta	Teren intravilan in suprafata de (mp) 1440
Judet	_Arad
Unitate Administrativ Teritoriala	_Felnac
Adresa	_Felnac, Nr. 916
Numar Carte Funciara	_306991
Numar cadastral	_306991
Numar topografic	0
Utilizare observata la inspectie	_Curti constructii in intravilan
Suprafata teren intravilan - mp	1.440
Suprafata teren extravilan - mp	0
Suprafata constructie - mp	0
Suprafata anexe - mp	0

Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparației (Directe) Vânzărilor.

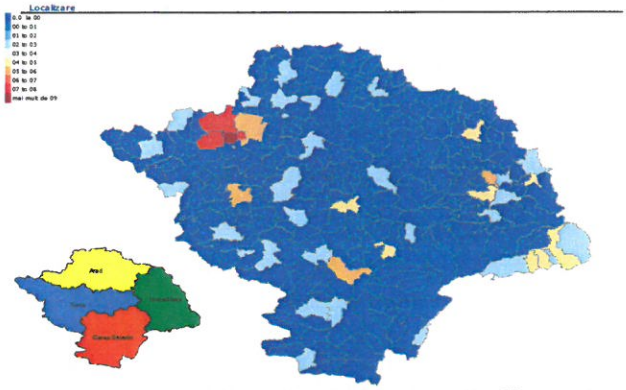
Conform raționamentelor de mai sus :

Metoda comparatiei vanzarilor Este aplicabila

se bazează pe principiul economic al substituţiei. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informaţiile de piaţă ale preţurilor de tranzacţie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă ale terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecţii ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele dintre preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor şi tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie). Această metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeaşi arie de piaţă.

∴ Localizare și Zonă

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

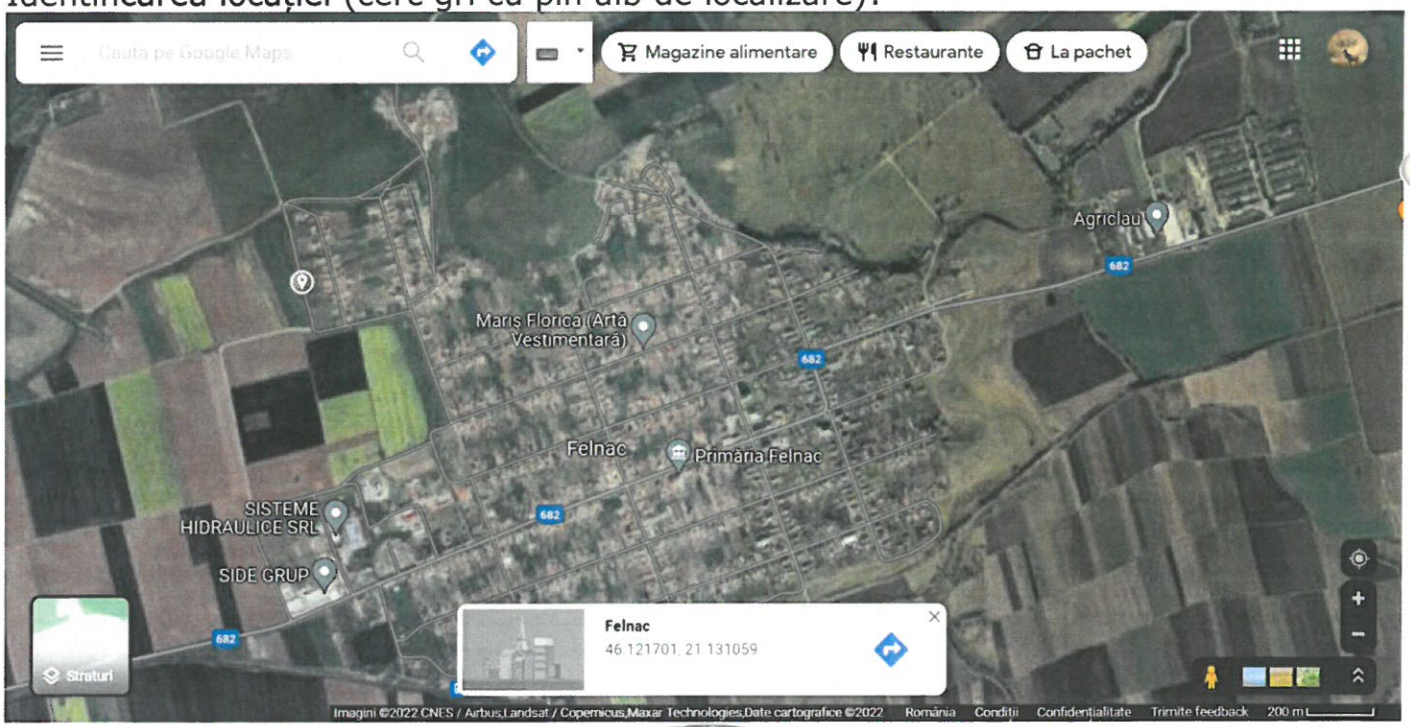


Zona	
Tipologia zonei	Rural mediu
Tipologia locatiei	Resedinta de comuna
Amplasament in zona	intravilan
Aria pietei	Zadareni-Felnac
Amplasament in aria pietei	Periferic
Modalitati de acces	rutier
Proximitate unitati comerciale - km	1
Proximitate unitati educationale - km	1,5
Proximitate unitati medicale - km	1,5
Proximitate unitati culturale - km	1,5
Proximitate unitati de cult - km	1
Proximitate sedii SPL - km	10
Proximitate zone de agrement - km	3

*Terenul ce face obiectul evaluării are destinație agricolă și, la inspecție, s-au observat culturi vegetale pe teren. Nu putem estima natura acestora și nici costuri sau riscuri de mediu.

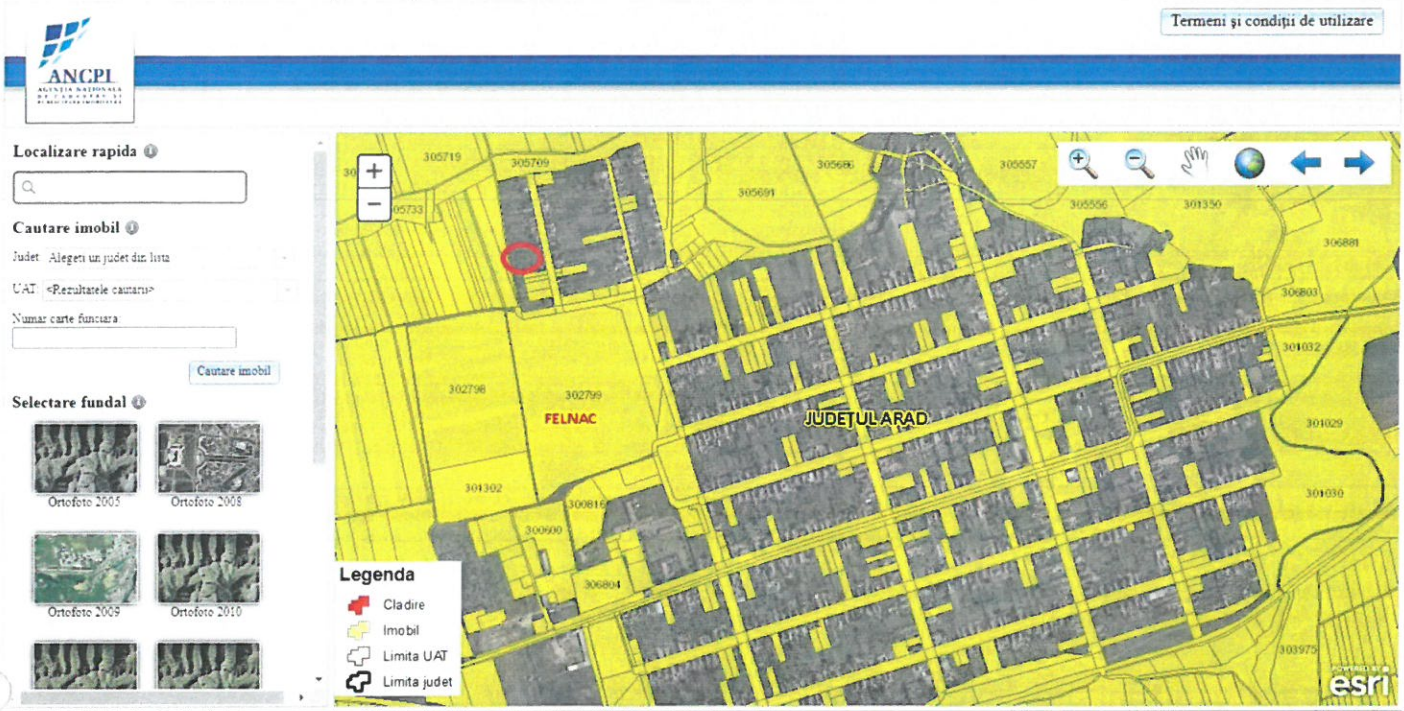
Accesul la teren se poate face atât din proprietatea înscrisă în CF 306991-C1 cât și de pe un drum agricol.

Identificarea locației (cerc gri cu pin alb de localizare):



Terenul oe NU este ingradit si actualmente pe teren NU exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica. Destinatia sa fiind agricola (gradina)

Localizare utilizând aplicația ANCPI:



Conform PUG avem:

POT NU exista, **CUT** NU exista

*Terenul NU este construit.

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 Satisfacatoare
- Amplasament	Amplasamentul oe este Bun
- Aria pietei	Aria pietei oe este Mare B
- amplasament in aria pietei	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Acces	Accesul la oe este Bun
- Proximitati	Proximitatile oe sunt Satisfacatoare
Concluzie	**Starea si localizarea oe sunt SATISFACATOARE**

∴ **Descrierea proprietății / proprietăților**

Proprietatea se află la marginea comunei Felnac, cu acces auto la o cale rutiera - pe un drum comunal de pamant.

Accesul se face din CF 306991-C1 sau de pe un drum agricol_Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto.

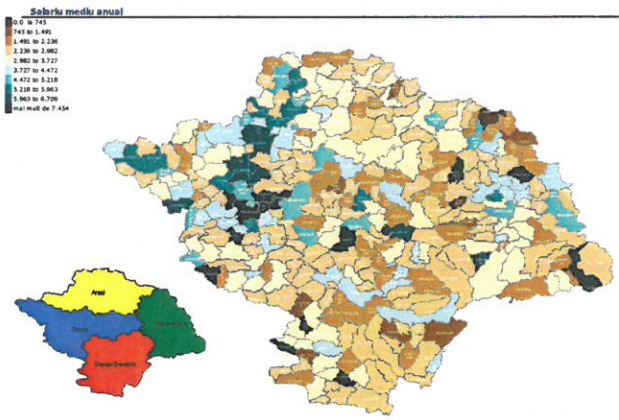
*Terenul este acoperit de vegetație.

Descrierea obiectului de evaluat	
Localizare	Proprietatea evaluata este situata in Felnac avand adresa _Felnac, Nr. 916 si numar de CF 306991
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 1440 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 20 mp
Solul	In elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat utilizarii presupuse:
Structura	Nu este cazul
Drepturi de servitute	Pe baza analizei documentatiei cadastrale, pe proprietate nu exista servituti
Utilităti	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 situaitiei urbanistice si de mediu exista urmatoarele restrictii: NU exista existand urmatoarea situatie a utilitatilor :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

Nivelul veniturilor



Principala oportunitate investițională în regiunea VEST, este dată de costurile mici ale forței de muncă și proximitatea față de piețele europene. Acest trend încă se păstrează și, în lipsa unei mai bune conectivități a infrastructurii naționale cu cea europeană, el va continua. Nivelurile de salarizare în toată regiune de dezvoltare VEST sunt mici și foarte mici și, acolo unde există investiții ele tind spre minimele la nivel european.

Singurul pol de dezvoltare al câștigurilor salariale rămâne Timișoara (doar cu Giroda și Remetea Mare), care se poate apropia de nivelurile europene de salarizare(deși media nu depășește 2.000 euro/salariat).

Aria de piață este definită de localitățile Zadareni-Felnac, în regiunea de dezvoltare VEST. Pe această piață avem următoarea situație a veniturilor și a valorilor medii de tranzacționare (Valori indicative pentru piețele imobiliare în regiunea VEST):

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

∴ **Activitatea pe piața locală**

Piata locala are un nivel al ofertei mic, iar nivelul cerererii este mediu. Activitatea pietei locale este medie. Pe tipuri de proprietati se observa urmatoarele tendinte ale pietei locale: Teren extravilan -crestere moderata; Teren intravilan -crestere moderata; Constructii -crestere moderata.

*NU există o piață specifică a proprietăților similare oe (**teren intravilan, drept de folosință afectat și preempțiune în favoarea proprietarului construcțiilor**).

Analiza datelor

*Pornind de la constatările și ipotezele prezentate mai sus, observăm că oe are o piață foarte specifică, limitată, el fiind comparabil cu terenuri cu destinație agricolă, în intravilan, dar a căror drept de folosință (ius fruendi) este afectat de proprietarul clădirilor existente pe teren.

Din aceste motive (limitări și condiționări expuse mai sus) nu se poate determina o valoare de piață a oe, tipul valorii pe care prezentul raport îl va determina, conform Standardelor, va fi Valoarea Echitabilă.

Pentru că nu putem încadra estimare de valoare în definiția valorii de piață: *Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. – Valoare de piață,* determinăm valoarea echitabilă: *Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. – Valoare echitabilă*, această definiție pentru valoarea estimată prin prezentul fiind mai apropiată de descrierea situației de fapt.

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă Utilizare curenta/existenta, aplicarea căreia a definit utilizarea agricola. În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile ofertate spre vânzare.

Proprietati identificate si comparabile din : Arad			Teren intravilan				
Nr	Indicatori	OE	1	2	3	4	5
1	Sursa	-	Imoradar	Imoradar	Flatfy	Publi24	
2	Link		[illegible]	[illegible]	https://flatfy.ro/realty/74985597	[illegible]	
3	Data		14/06/2022	14/06/2022	14/06/2022	14/06/2022	
4	Locatie	_Felnac, Nr. 916	Felnac	Felnac	Felnac	Felnac	
5	Distanta fata de OE (m)	1	3000	500	3000	3000	
6	Suprafata teren (mp) - intravilan	1.440	1440	5760	1154	600	
7	Suprafata teren (mp) - extravilan	0	0	0	0	0	
7	Suprafata construita (mp)	0	0	0	0	0	
8	Pret (EURO)	-	27.360	22.500	15.500	4.200	

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:

A	Sursa (tranzactiei sau ofertei), credibilitatea ei							
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1 Felnac	Comparabila 2 Felnac	Comparabila 3 Felnac	Comparabila 4 Felnac	Comparabila 5
	Sursa			Imoradar	Imoradar	Flatfy	Publi24	0,00
	Link			[illegible]	[illegible]	https://flatfy.ro/realty/74985597	[illegible]	0,00
	Credibilitate			3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	Credibilitate			Medie	Medie	Medie	Medie	Medie

Intervalul de expunere al unităților comparabile:

B	Data (nivelul de actualitate)							
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	- valabilitatea la data evaluarii	0/1	1	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil
	- distanta, in zile, fata de data evaluarii	zile	14/06/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	44.726,00

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

C	Substituibilitatea - Abordarea prin piata							
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Nr	Criteriu	Ki	oe	1	2	3	4	5
1	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	5		19,00	3,91	13,43	7,00	0,00
				superioare	inferioare	superioare	inferioare	similare
Indicatorul defineste valoarea maxima a pretului unitar pentru fiecare metru patrat ce poate fi construit pe unitatea comparabila								
2	Drepturi de proprietate transmise	5		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				similare	similare	similare	similare	similare
Indica diferitele afectari ale dezmembramintelor dreptului de proprietate al unitatilor comparabile								
3	Conditii de finantare	3		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
				superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Indica modalitatile de plata (numerar, rate, credit, gaj, etc)								
4	Conditii de vanzare	3		3,00	0,00	3,00	3,00	0,00
				superioare	similare	superioare	superioare	similare
Indica existenta unor angajamente, relatii speciale, conditionari, intre parti, in cazul vanzarii/tranzactiei								
5	Cheltuieli necesare după tranzacție	2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				similare	similare	similare	similare	similare
Indica necesitatea efectuarii unor cheltuieli dupa momentul tranzactionarii pentru normalizarea proprietatii (ingradiri, acorduri, avize, etc)								
6	Conditii de piata	4		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				similare	similare	similare	similare	similare
Indica starea cererii si ofertei de proprietati similare pe piata								
7	Localizare - Amplasament/Vecinatati	3		6,00	3,00	6,00	6,00	0,00
				superioare	inferioare	superioare	superioare	similare
Indica dezirabilitatea zonei, proximitatea facilitatilor si functiunilor urbane, elemente de mediu si ambianta, gradul de urbanizare si confort urban								
8	Caracteristici fizice	3		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
				superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Indica adecvarea proprietatii pentru utilizarile desemnate								
9	Caracteristici economice	3		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
				superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Releva capacitatea economiei locale si impactul acesteia asupra preturilor								
10	Componente non imobiliare	1		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				superioare	superioare	superioare	superioare	superioare
Indica raritatea, caracteristici artistice, istorice, de conjunctura si/sau mediu speciale								

*A fost utilizată metoda profilogramei, fiecare comparabilă, pentru fiecare indicator considerat putând avea valori de la 1 la 5, valori care prin înmulțire cu un coeficient de importanță al indicatorului (Ki), ne dau Starea (S) a fiecărei comparabile, pentru fiecare indicator.

Relevanța caracteristicilor unităților comparabile în determinarea valorii oe:

D	Relevanta - prima iteratie							
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Intervalul de valori	Eur/MP		1,97	1,62	1,11	0,30	0,00
3	Numar de ajustari			7,00	6,00	7,00	7,00	4,00
4	Totalul ajustarilor in valoare absoluta			6,47	1,19	4,58	2,38	0,00
5	Totalul ajustarilor in valoare bruta			19,00	13,00	19,00	19,00	10,00
6	Ajustari deosebit de mari			9,00	7,00	9,00	8,00	9,00
				43,44	28,80	77,38	36,69	23,00

Grila de comparație a celor 3 proprietăți alese este prezentată în Anexa.
Valoarea unitară rezultată prin aplicarea metodelor și procedurilor descrise și definite în prezentul raport este de 1,87 euro/mp, respectiv 9,26 lei/mp.

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 echitabila a proprietății imobiliare ce este obiectul acestei evaluări.

Mai jos sinteza valorilor rezultate prin aplicarea metodei alese:

Piata - valori in Lei (RON)	**aplicabila**
Valoare teren intravilan	13.328
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. Valoarea unitară rezultată:

	Comparabila 2	Comparabila 4	Comparabila 3
Valoare (EUR/MP)	**1,87**	**0,00**	**0,00**
Valoare (RON/MP)	**9,26**	**0,00**	**0,00**

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	*13.328*
Valoare teren extravilan	*0*
Valoare constructii	*0*
Valoare anexe	*0*
Piata - valori in Lei (RON)	**RON 13.328,49**
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	13.328
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 oe, prezentări ale unităților comparabile, interviuri și cercetări ale pieței, orice alte documente, informații și analize, se regăsesc la dosarul și/sau fișierele de lucru.

ANEXE

Fisa Evaluare - Teren

_Felnac, Nr. 916 inscris in CF _306991 situat in _Felnac format din _Curti constructii in intravilan

Metoda comparatiei directe

incluzand 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 2	Comparabila 4	Comparabila 3	Criterii	
	Pret de vanzare	**EUR**		**22.500**	**4.200**	**15.500**		
	Suprafata teren	MP		5.760	600	1.154		
	CUT			0,80	0,80	1,50		
	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	PSCUT		4,88	8,75	8,95		
	Pret tranzactie sau oferta	**Eur/MP**		**3,91**	**7,00**	**13,43**	maxim superior	15
	Corectie %	%	**1,87**	-10,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,39	-0,70	-1,34	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		3,52	6,30	12,09	similar	0
	In urma discuţiilor avute cu dezvoltatorii imobiliari si/sau proprietarii/vanzatori au fost determinate diferite marje de negociere a preturilor de oferta. In functie de marginea de negociere acceptata de catre vanzatori au fost incadrate corectiile pentru fiecare unitate comparabila in parte.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
1	**Drepturi de proprietate transmise**			**depline**	**depline**	**depline**	maxim superior	15
	Corectie %	%	folosinta	-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,18	-0,32	-0,60	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		3,34	5,99	11,48	similar	0
	1. In functie de afectarea proprietăţii unitatii comparabile fata de oe, fie prin afectarea folosintei, a posesiei sau a dispozitiei, exprimate prin diferite forme (preemptiune, servitute, uzufruct, nuda proprietate, etc), folosind rationamentul profesional, in baza experientei proprii, evaluatorul a estimat incidenta asupra valorii.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
2	**Conditii de finantare**			**similare**	**similare**	**similare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	preemptiune si folosinta	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		3,34	5,99	11,48	similar	0
	2. Pornind de la conditia de finantare normala (Numerar-Cash), ce presupune plata la momentul tranzactiei, functie de modalitatile de finantare si plata asociate potentialelor tranzactii ale unitatilor comparabile, se estimeaza diferite corectii ale valorilor.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
3	**Conditii de vanzare**			**similare**	**similare**	**similare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Piata ofertei	-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,17	-0,30	-0,57	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		3,17	5,69	10,91	similar	0
	3. Conditiile de vanzare normale sunt considerate Nepartinitoare, in care nu exista nici o ingerinta ce s-ar putea regasi/rasfrange asupra valorii. Diferitele afectari ale dezmembramintelor dreptului de proprietate nu fac obiectul acestei corectii. Conditii speciale de vanzare (pe loturi, licitatii, ordonat, fortat, etc) influenteaza aceasta corectie.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
4	**Cheltuieli necesare după tranzacţie**			**similare**	**superioare**	**superioare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Nivelare si terasare	-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,16	-0,28	-0,55	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		3,01	5,40	10,36	similar	0
	4. Acest element de comparatie estimeaza cat din valoarea de tranzactionare a unitatilor comparabile va fi alocat pentru cheltuieli de amenajare/constructii/avizare, dupa eventuala tranzactionare a oe. Natura acestor cheltuieli nu este una de dezvoltare imobiliara ci doar legata de functiunile oe (imprejmuri, avize pentru utilitati, documentatii urbanistice, etc).						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
5	**Conditiile de piata**			**similare**	**similare**	**similare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Satisfacator	-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,15	-0,27	-0,52	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		2,86	5,13	9,85	similar	0
	5. Pe o piata a cererii valoarea oe va tinde sa fie mai mare iar pe o piata a ofertei valoarea oe va tinde sa fie mai mica decat valoarea normala a sa (pe o piata echilibrata). Concluziile Analizei de piata formeaza o imagine despre starea pietei oe tocmai pentru a putea determina impactul situatiei pietei asupra valorii oe						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
6	**Localizarea**			**similare**	**similare**	**similare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Cale ferata, Depozit, Spalatorie auto	-15,00%	-15,00%	-15,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,43	-0,77	-1,48	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		2,43	4,36	8,37	similar	0
	6. Acest criteriu de corectie ia in considerare pozitia geografica/administrativ teritoriala a oe raportat la unitatile comparabile. Caracteristicile urmarite sunt atat privitoare la utilizarea posibila (industrial, comercial, rezidential, agricol) cat si la conditiile vecinatilor (salubritate, criminalitate, educatie, cultura, etc)						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
7	**Caracteristici fizice**			**similare**	**similare**	**inferioare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Deponeu diverse	-5,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,12	-0,44	-0,84	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		2,31	3,93	7,53	similar	0
	7. Forma, Topografia, Panta, Calitatea solului, Adecvarea pentru fundare, etc, sunt caracteristicile fizice ce pot afecta valoarea si, se estimeaza pe baza ezperientei profesionale sau a informatiilor disponibile, de catre evaluator.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
8	**Utilitati disponibile**			**similare**	**similare**	**similare**	maxim superior	15
	Corectie %	%	Nu este cazul	-10,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,23	-0,39	-0,75	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		2,08	3,53	6,78	similar	0
	8. Retelele de apa, canalizare, energie electirca, gaz, telefonie, televiziune, internet si orice alte utilitati ce pot acoperi nevoi ale proprietarilor sunt cuantificate si sintetizate in acest element de comparatie.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15
9	**Zona. Reglementari si functiuni ale Zonei**			**superior**	**superior**	**superior**	maxim superior	15
	Corectie %	%	_Curti constructii in intravilan	-10,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-0,21	-0,35	-0,68	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		1,87	3,18	6,10	similar	0
	9. Reglementarile urbanistice (PUG/PUZ/PUD), functiunile asociate zonei oe, limitarile de aceeasi natura (POT,CUT) comparativ cu cele ale unitatilor comparabile, determina aceasta corectie, ce se bazeaza atat pe informatiile urbanistice existente/disponibile cat si pe rationamentul profesional si experienta evaluatorului.						min inferior	-5
							mediu inferior	-10
							max inferior	-15

Proprietăți comparabile:

C1

https://www.imoradar24.ro/anunturi/1440-mp-teren-vanzare-felnac-4379957

Teren de vânzare in Felnac la 27.360 €

Loc de casa in Felnac

Detalii

Preț / m²:19 € **Suprafaţă utilă** 1440 m² **Clasificare teren:**Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Va propunem spre achizitie un loc de casa situat in comuna Felnac. Terenul are un front stradal generos iar utilitatile sunt la strada in fata terenului. Destinatia terenului este intravilan, fiind ideala constructia unei case pentru o familie care doreste sa locuiasca intr-o zona linistita in apropiere de Arad. Cauti un loc de casa pentru tine si familia ta? Suna si programeaza o vizionare! Valentin Vermesan Consultant imobiliar 0357 780025 CP 1501929 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

C2

https://www.imoradar24.ro/anunturi/5760-mp-teren-vanzare-felnac-4-681933

Teren intravilan de 5760 m2 in Felnac cu PUZ de P+2+M

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:3,91 € **Suprafaţă utilă** 5760 m² **Clasificare teren:**Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

In continuare, va prezentam oportunitatea unica de a face o investitie extrem de profitabila, in cazul in care terenul este exploatat la adevaratul potential si sa achizitionati un teren intravilan de 5760 m2 pe care se poate construi, atat case, cat si blocuri cu nivel de inaltime de P+2+M sau o hala. Terenul se afla in Felnac, aproape de drumul principal. Terenul are forma aproape patrata si este impartit in 2 zone, o zona mai inalta aproape plata si una mai joasa. In prezent pe teren este construita o casa si cateva anexe ce pot fi daramate. Ca si utilitati, terenul dispune in prezent de curent electric monofazic si trifazic si de apa forata la o adancime de 25 m. La o distanta de aproximativ 200 m se afla apa de la retea, iar in perioada urmatoare urmeaza sa fie introduse canalizarea si gazul. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati

C3

https://flatfy.ro/realty/74985597

15.500 €

Vand teren (loc de casa) in comuna Felnac jud Arad cu o suprafata totala de 1154 m ...Terenul dispune de instalatia de apa si nr de casa...situat la drumul principal din localitate si foarte bine intretinut Pret 15500 euro usor negociabil Informatii suplimentare la nr de tel

Locație

Arad,Felnac

C4

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilant/ed67g72i0hii7h4id10g8fd0hi52di54.html

Descriere

Vînd tern Intavilant loc pentru casa 600 m pătrați în Felna .prețul e 7euro metru patrat .terenul e in panta . Cine vrea sa îmilase un mesaj vă mulțumesc . Publi24_

Termeni de referinta ai evaluarii

Identitateta evaluatorului	
Nume	CI BUFTEA Marius Ovidiu
CUI	30634247
Nr legitimatie	11022
Adresa	Arad, Str. Ghiba Birta, Nr. 36

Calificarea evaluatorului	
Autorizare	EI (Evaluare Intreprinderi), EPI (Evaluare Proprietati Imobiliare)

Impartialitatea si neutralitatea evaluatorului
Nu exista nic o legatura sau implicare importanta a evaluatorului cu obiectul evaluarii
Nu exista nici o legatura sau implicare importanta a evaluatorului cu clientul

Competenta si capacitatea evaluatorului	
Evaluatorul este competent sa realizeze evaluarea	Da
Pentru realizarea evaluarii este necesara expertiza altor specialisti	Nu
- topografi	Nu
- ingineri constructori	Nu
- juristi	Nu

Identificare client / utilizator	
Denumire / Nume Prenume client	Comuna Felnac
Adresa sediu / domiciliu	Felnac
CUI/CF/CNP	3519518
Utilizator desemnat	ARSENE Claudiu Cristian
Adresa sediu / domiciliu	Felnac 916
CUI/CF/CNP	0

Scopul (*declarat al*) evaluarii		
vanzare/cumparare obiectului de evaluat		Da
concesionarea obiectului de evaluat		Nu
inchirierea obiectului de evaluat		Nu
schimbarea obiectului de evaluat cu un alt bun		Nu
Altul: Estimarea valorii folosintei, superficie		Nu
Estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala		Nu
Estimarea beneficiilor pe care o persoana sau o entitate le va obtine din detinerea unui activ		Nu
Estimarea pretului care ar fi convenit, in mod rezonabil, intre doua parti specifice, pentru schimbul unui activ		Da

Identificarea obiectului de evaluat	
Proprietar	_comuna FELNAC
Identificare Carte Funciara	_306991
Identificare cadastrala	_306991
Judet	_Arad
Localizare UAT	_Felnac
Adresa administrativa	_Felnac, Nr. 916
Descriere	Proprietatea se află la marginea comunei Felnac, cu acces auto la o cale rutiera - pe un drum comunal de pamant. Accesul se face din CF 306991-C1 sau de pe un drum agricol Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe NU este ingradit si actualmente pe teren NU exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica. Destinatia sa fiind agricola (gradina)
Natura oe	_Curti constructii in intravilan

Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembramant	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

Ipoteze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzactiei presupuse este

ipotetica	Nu
reala	Da
de achizitie	Da
de cedare	Nu
pe o piata specifica	Da

Relatia dintre parti este

ipotetica	Nu
sunt cunoscute	Da
sunt membri ai unui grup	Nu
sunt supuse unor conditii sau motivatii	Da

Motivatia proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de

vanzare	Da
inchiriere	Nu
concesionare	Nu
schimb	Nu
garantare	Nu

Motivatia utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului

cumparare	Da
inchiriere	Nu
concesionare	Nu
schimb	Nu
gajare	Nu

Expunerea pe piata a oe va fi

suficienta	Nu
insuficienta	Da

Ipoteze speciale

Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale in urma tranzactiei	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemptiune	Da
Este oe intr-o sinergie cu alte proprietati/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflata in exploatare/folosinta	Da
oe este considerat ca o entitate separata, indiferent de sinergiile sale	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupata de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupata de utilizator/beneficiar/cumparator	Da
Altele	Nu

Tipul valorii

Valoarea de piata	Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.	Nu
Chiria de piata	Suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. - SEV 104 : 30.1	Nu
Valoarea echitabila	Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1	Da
Valoarea de investitie	Valoarea unui activ pentru prorpietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. SEV 104 : 60.1	Nu
Valoarea de sinergie	Rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. SEV 104 : 70.1	Nu
Valoarea de lichidare	Suma care ar fi obtinuta cand un activ sau un grup de active se vinde in mod individual. SEV 104 : 80.1	Nu
Valoarea justa IFRS	Pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii. SEV 104 : 90.1	Nu
Valoarea justa de piata	Pretul pe care un cumparator decis l-ar plati unui vanzator hotarat, intr-o tranzactie pe piata libera. SEV 104 : 100.1	Nu

Documentarea necesara evaluarii

exista limitari si/sau restrictii privitor la inspectia obiectului de evaluat ?	Nu
exista limitari si/sau restrictii privitor la documentarea evaluarii ?	Nu

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluare

Informații obținute direct cu ocazia inspecției oe 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BUFTEA
MARIUS OVIDIU
Legitimația Nr. 11022
Valabil 2021
Specializarea: EI, EFI
ANEVAR

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Datele si informatiile continutein raport sunt confidentiale. Publicarea oricaror informatii din raport trebuie sa aiba aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

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

Declaratia de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 2022. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

Descrierea raportului de evaluare

Nota de comunicare a valorii	Da
Sinteza evaluarii	Da
Termeni de referinta ei evaluarii	Da
Abordarea in evaluare si rationamentul (profesional)	Da
Desfasurarea evaluarii	Da
Valoarea/Valorile obtinute	Da
Data raportului de evaluare	Da
Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declaratii, etc)	Da

Data evaluarii

Data inspectiei proprietatii	14/06/2022		
Data evaluarii			17/06/2022
Nr Raport		REPI_007	
Data raportului	17/06/2022		
Curs de schimb			4,9419
An curent		2022	
Moneda raportului			RON

Client

Evaluator

Urmează extrasul de Carte Funciară _306991 _Felnac .

SFÂRȘIT

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

Nr. cerere	68314
Ziua	06
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116306534

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306991 Felnac

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3625

Adresa: Loc. Felnac, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 469/1/267/38. 469/1/267/53/b	1.440	Constructia C1 inscrisa in CF 306991-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
0 / 08/04/1959		
Act nr. 0, din 08/04/1959 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-adus din cf 1370 Felnac-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA FELNAC**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
54264 / 09/07/2008		
Certificat De Mostenitor nr. 238, din 01/01/2008 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) **ARSENE CLAUDIU CRISTIAN**	

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

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

Formular versiunea 1.1

52

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 469/1/267/38. 469/1/267/53/b	1.440	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.440	-	-	469/1/267/38 . 469/1/267/53 /b	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3089913/06-06-2022 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
07-06-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)