

# RAPORT DE EVALUARE

Privind opinarea valorii redevenței pentru proprietatea imobiliară:

- teren intravilan în suprafață de 15.774 mp, înscris în CF nr. 306752 poziție rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad. Înscris în CF nr. 300138, situat în comuna Șagu, județul Arad

Solicitant : COMUNA ȘAGU

Destinatar: COMUNA ȘAGU

Executant: PLEȘ ADELINA LAVINIA – Cabinet individual – evaluator autorizat



PLEȘ ADELINA LAVINIA - EVALUATOR AUTORIZAT

Membru ANEVAR – Legitimatie nr. 17983



2017

## CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 14.07.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

DATA CERTIFICĂRII

14.07.2017

PLEȘ ADELINA LAVINIA

expert evaluator proprietăți imobiliare  
autorizat ANEVAR nr. 17983



## CUPRINS

1.CERTIFICARE.....	2
2.CUPRINS.....	3
3.SINTEZA.....	4
4.GENERALITATI.....	5
5. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE.....	8
6. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT .....	10
7. OPINAREA VALORII DE PIATĂ .....	11
8. RECONCILIAREA REZULTATELOR .....	12

## SINTEZA LUCRĂRII

### a.) OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie: - teren intravilan în suprafață de 15.774 mp, înscris în CF nr. 306752 poziție rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad. Înscris în CF nr. 300138, situat în comuna Șagu, județul Arad.

### b.) PROPRIETAR

Domeniul privat al comunei Șagu.

### c.) DATA EVALUĂRII

Data evaluării este: 14.07.2017 .

### d.) SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este opinarea valorii de piață recomandată a terenului evaluat, în vederea concesionării acestuia, deci stabilirea unei redevențe minime.

### e.) CONCLUZIE :

Redevența minimă recomandată pentru concesionarea bunului imobil de mai sus este:

**„Teren intravilan în suprafață de 15.774 mp”**

**respectiv 11.520,00 lei/proprietate/an, adică 2.524 euro/proprietate/an.**

Valoarea este obținută prin metoda comparației de piață  
Valoarea este exprimată fără TVA

Cursul de schimb B.N.R. din 14.07.2017 , 1 EURO = 4,5645 RON

**EXPERT EVALUATOR**  
**PLEȘ ADELINA LAVINIA**  
autorizat ANEVAR nr. 17983  
expert evaluator proprietăți imobiliare





## 1.GENERALITĂȚI

### 1.1 OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie - teren intravilan în suprafață de 15.774 mp, înscris în CF nr. 306752 poziție rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad. Înscris în CF nr. 300138, situat în comuna Șagu, județul Arad.

Scopul prezentului raport de evaluare este opinarea valorii de piață recomandată a terenului evaluat, în vederea concesionării acestuia, deci stabilirea unei redevențe minime.

### 1.2 DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII

Inspecția bunului imobil s-a efectuat la fața locului la data de 14.07.2017, în prezența reprezentanților comunei Șagu, doamna Emilia Brăneț și domnul Roman Dan, solicitant al prezentului raport de evaluare, ocazie cu care au fost efectuate fotografii.

Evaluarea s-a făcut în circumstanțele de piață existente la data de 14.07.2017.

Opinarea valorii de piață s-a făcut la cursul de schimb LEU/ EURO din data de 14.07.2017.

Data raportului este: 14.07.2017.

### 1.3 DEFINIREA TIPULUI DE VALOARE ESTIMATĂ

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a terenului extravilan pășune, așa cum este definită în Standarde de Evaluare ANEVAR, ediția 2016, standarde care au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR.

#### VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este definită în Standarde de Evaluare ANEVAR.

Conform standardului, valoarea de piață se definește:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Pentru determinarea valorii de piață a terenului ce urmează a fi concesionat a fost aplicată metoda comparației vânzărilor, metodă considerată de evaluator ca fiind cea mai fezabilă în stabilirea redevenței minime ce urmează a fi încasată de la viitorul concesionar.

### 1.4 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele :

#### Ipoteze

- Situația juridică prezentată de evaluator este presupusă pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții Comunei Șagu, evaluatorul neasumându-și nici o răspundere pentru eventualele neconcordanțe cu realitatea înscrisurilor din documentele prezentate .



- Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, bunul imobil evaluat nu este supus nici unor restricții sau limitări date de efectul unor clauze contractuale, leasing, ipotecă care ar putea îngreuna dreptul de folosință a acestuia după efectuarea concesiunii.
- Valoarea recomandată nu a ținut cont de obligațiile fiscale ce pot apărea în momentul concesiunii și nici de convenții de plată a prețului ce pot apărea între părțile implicate, considerându-se condiții de plată normale;
- Estimările conținute în raport bazate pe condițiile pieței, se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- Evaluarea se raportează în lei, echivalent la un curs valutar de:

1EURO = 4,5645 RON

- Lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate cu ocazia inspecției, precum și a informațiilor furnizate de proprietar;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat, în care condițiile de piață nu se schimbă.
- În opinia finală a evaluatorului, pornind de la valoarea unitară de piață a terenului în zona de amplasare a acestuia, aplicând valoarea unitară de piață la suprafața lotului de teren, folosind apoi metoda comparațiilor de piață și aplicând prevederile art. 17/Legea 50/91 pe perioada concesiunii a rezultat valoarea minimă a redevenței.
- Informațiile obținute de la terți se consideră autentice dar nu se acordă garanții privind acuratețea lor.

#### **Condiții limitative**

- Orice estimare a valorii acestui raport se aplică bunului imobil analizat considerat în întregime, așa cum este el descris la cap. 3 și orice diviziune viitoare în componente sau drepturi parțiale, în vederea concesiunii, va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea este evidențiată în acest raport;
- Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau referințe nu poate fi menționat în alt fel fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitoare la conjunctura de apariție a acestuia.

#### **1.5 IPOTEZE SPECIALE, EXTRAORDINARE**

La estimarea valorii nu au fost luate în calcul ipoteze extraordinare sau condiții ipotetice deosebite care să afecteze asupra valorii sau a concluziilor raportului.

#### **1.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client corectitudinea și precizia datelor fiind în responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană.

## 1.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8 SURSE DE INFORMARE

1. Stabilirea dreptului de proprietate asupra bunului evaluat s-a făcut pe baza următoarelor documente, puse la dispoziție de solicitantul prezentei lucrări și care poartă răspunderea pentru exactitatea datelor furnizate:

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața (mp)	Tip teren	Categorie de folosință
1	306752	306752	15.774	intravilan	pasune

2. Informațiile privind amplasamentul (forma, dimensiunile și încadrarea în zonă) au fost obținute de la Primăria Șagu și ca urmare a inspecției în teren.

3. Informații de pe piața locală și națională apărute în presa cu specific imobiliar, internet, precum și informații obținute de la participanții pe piața imobiliară locală și zonală (agenții imobiliare, vânzători sau cumpărători independenți etc.).

## 1.9 BIBLIOGRAFIE

- Surse bibliografice:
- Standarde de Evaluare ANEVAR – ANEVAR Ed. 2016
- Evaluarea Proprietăților Imobiliare – ediția română Ed. Appraisal Institute
- Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare ANEVAR Ed. 1996
- Culegere de standarde de evaluare ANEVAR Ed. 2001
- Buletine Informative Colectia ANEVAR
- Procesul de evaluare a proprietăților imobiliare Colectia ANEVAR
- Evaluarea proprietăților imobiliare Colectia ANEVAR
- "EVALUAREA ȘI FINANȚAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE"
  - ANEVAR - IROVAL
- "EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE"
  - Ediția română după ediția în limba engleză originală editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- Colecția ANEVAR " BULLEIN INFORMATIV ".
- Art. 17 din Legea 50/1991, actualizată.



## 2. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

### 2.1. DEFINIREA PIEȚEI

O piață imobiliară se poate defini ca un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participantii pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Piața imobiliară este determinată de tipul de proprietate, caracteristicile proprietății, de atitudinile, motivațiile și interacțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor de proprietăți imobiliare putând exista la un moment dat supraoferta sau exces de cerere și rareori un echilibru.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale etc.).

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

### 2.2. ANALIZA CERERII ȘI OFERTEI

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-un anumit interval de timp. Pentru că, pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă, cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).



Pe piețele imobiliare, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a respectivului tip de proprietate.

Din analiza de piață efectuată de evaluator, se constată că piața imobiliară locală este puțin activă, numărul de oferte de vânzare este redus, nu se cunosc date certe și credibile despre efectuarea unor tranzacții similare în ultima perioadă de timp.

### 2.3. ECHILIBRUL PIETEI

Se observă că în ultima perioadă de timp piața terenurilor este în declin, numărul de tranzacții cu aceste tipuri de proprietate este scăzut datorită crizei economico-financiare mondiale, a lipsei de lichidități din piață și a lipsei posibilităților de creditare pentru eventualii investitori. Toate aceste aspecte duc la un dezechilibru major în favoarea ofertei.

### 3. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

#### 3.1 SITUAȚIA JURIDICĂ A BUNULUI EVALUAT

Deținătorul dreptului de proprietate asupra bunului imobil supus evaluării, respectiv :

- teren intravilan în suprafață de 15.774 mp, înscris în CF nr. 306752 poziție rezultată din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad. Înscris în CF nr. 300138, situat în comuna Șagu, județul Arad.

este Comuna Șagu și face parte din domeniul privat al acesteia.

#### 3.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI EVALUAT

Conform informațiilor furnizate de reprezentanții Primăriei și a înscrisurilor din CF (vezi anexa), terenul supus evaluării, este compus dintr-o singură parcelă, având o formă de patruleter, foarte aproape (100 m) de DJ 682G, în partea stângă a acestuia în direcția Cruceni – Șagu accesul fiind făcut printr-un drum asfaltat, toate utilitățile se află în imediata apropiere a acestuia.

Topografia terenului este regulată, iar din informațiile obținute de către evaluator ca urmare a discuțiilor purtate la Primăria Comunei Șagu, a rezultat că nu există nici un indiciu privind existența unor contaminanți naturali sau chimici care să afecteze valoarea opinată. De asemenea, evaluatorul nu are cunoștință despre efectuarea unor inspecții sau rapoarte care să indice prezența contaminanților sau a unor materiale periculoase.

#### 3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII

Principiul celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Analiza privind cea mai bună utilizare pune accent pe utilizările potențiale adecvate ale proprietății evaluate.

S-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului în cauză este aceea de teren cu destinație intravilan, se propune concesionarea terenului unor potențiali investitori care să-i dea o utilitate și să contribuie la obținerea unor venituri suplimentare de către administrația publică locală.



#### 4. OPINAREA VALORII DE PIAȚĂ

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluare conform ultimelor standarde în evaluare. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru proprietatea de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între proprietăți. Evaluatorul a colectat informații despre vânzările actuale, dar și oferte, baze de date, listinguri și opțiuni privind schimbul de proprietate; a căutat să identifice asemănări și diferențieri în date; a sortat informațiile în funcție de relevanța acestora a căutat să corecteze prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile proprietății de evaluat, formulând concluzii asupra celei mai rezonabile și probabile valori de piață a proprietății evaluate.

Având în vedere faptul că terenul supus evaluării este pe domeniul privat al comunei Șagu, deci poate fi vândut sau concesionat în eventualitatea vreunei oferte. La determinarea valorii de piață în acest caz, s-a ținut cont și de prevederile art. 17 din Legea 50/91 actualizată – „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărâre a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Ca surse de informare au fost utilizate :

- informații furnizate de proprietar;
- baza de date proprie a evaluatorului;
- informații publice furnizate de diferiți notari publici;
- informații de la agenții imobiliare ce acționează în zonă;
- informații din publicațiile imobiliare specifice (Vând și Cumpăr, Jurnalul Arădean etc.) precum și informații furnizate de diferite site-uri de internet, specializate în publicitate imobiliară;
- informații acumulate pe teren cu ocazia inspecției proprietății.

Din analiza de piață efectuată de evaluator, se constată că piață imobiliară locală este puțin activă, numărul de oferte de vânzare este redus, nu se cunosc date certe și credibile despre efectuarea unor tranzacții similare în ultima perioadă de timp. Totuși din informațiile culese de evaluator (vezi anexa nr. 2), au fost alese trei intenții de vânzare recente ale unor amplasamente comparabile din zona Șagu, pentru care s-a putut realiza o documentare suplimentară, cu ajutorul cărora, prin analiza comparativă, s-a întocmit fișa de calcul din anexa 1, pentru estimarea celei mai probabile valori de piață pentru proprietatea evaluată. Dreptul de proprietate este deplin. Condițiile curente ale pieței sunt defavorabile (reducerea finanțării tranzacțiilor, fluctuații ale cererii și ofertei, recesiunea piețelor, etc.).

În urma aplicării singurei metode fezabile în acest caz, conform standardelor de evaluare, și anume metoda comparațiilor de piață pentru stabilirea valorii de piață a terenului în scopul concesionării lui, s-a ajuns la următoarea concluzie:

Redevența minimă recomandată pentru concesionarea bunului imobil de mai sus este:

**„Teren intravilan în suprafață de 15.774 mp”**

**respectiv 11.520,00 lei/proprietate/an, adică 2.524 euro/proprietate/an.**

Valoarea este obținută prin metoda comparației de piață  
Valoarea este exprimată fără TVA

Cursul de schimb B.N.R. din 14.07.2017 1 EURO = 4,5645 RON





## 5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente și corecte. În analiza rezultatelor și concluziilor, au fost respectate următoarele principii:

- valoarea este o predicție și reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor ce fac piața;
- valoarea este subiectivă, ea poate diferi pentru diferiți cumpărători datorită unor motive emoționale;
- evaluarea este o comparare întrucât se iau în considerare o mulțime de comparații și nu o selecție arbitrară și inconsistentă de componente parțiale în cadrul fiecărei metode;
- evaluarea trebuie să respecte piața, folosirea fără discernământ a formulelor financiare sau a criteriilor de comparație care nu respectă gândirea participanților pe piață, pot conduce la rezultate inacceptabile;

Pentru realizarea lucrării s-a urmărit atingerea următoarelor aspecte:

- a fost identificată și descrisă proprietatea evaluată;
- a fost identificat dreptul de proprietate supus evaluării;
- a fost enunțat scopul evaluării, data inspecției, data raportului și a fost definită valoarea estimată;
- au fost enunțate ipotezele și condițiile limitative ce au stat la baza întocmirii raportului de evaluare;
- au fost explicate bazele de evaluare aplicate și motivele aplicării acestora;
- a fost inclusă o certificare profesională privind obiectivitatea, nepărtinirea și eventualele relații personale sau de afaceri cu proprietatea sau cu clientul, care ar putea duce la un potențial conflict de interese.

Pentru opinarea valorii de piață a lotului de teren supus evaluării, a fost aplicată metoda comparațiilor de piață. În acest scop evaluatorul a realizat o documentare în teren, din informațiile culese de evaluator (vezi anexa nr. 2), fiind alese trei intenții de vânzare recente ale unor amplasamente comparabile din zona comunei Șagu.

În urma calculelor efectuate în anexa 1 privind determinarea valorii de piață a terenului evaluat redevența minimă recomandată pentru concesiunea bunului imobil de mai sus este:

**„Teren intravilan în suprafață de 15.774 mp”**

**respectiv 11.520,00 lei/proprietate/an, adică 2.524 euro/proprietate/an.**

Valoarea este obținută prin metoda comparației de piață  
Valoarea este exprimată fără TVA

Cursul de schimb B.N.R. din 14.07.2017 , 1 EURO = 4,5645 RON

**EXPERT EVALUATOR**

**PLEȘ ADELINA LAVINIA**





## Metoda comparatiei vanzarilor

Teren intravilan în suprafața de 15.774 mp, situat în localitatea Cruceni, comuna Sagu

Proprietar: Comuna Sagu, jud. Arad, Domeniu privat

NR.	ELEMENTE DE COMPARATIE	UM	SUBIECT DE EVALUAT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<b>1</b>	<b>PRET DE OFERTA</b>	<b>EUR/mp</b>	<b>?</b>	<b>3,00</b>	<b>5,00</b>	<b>6,00</b>
	Drepturi de proprietate transmise		domeniu privat al com. Frumușeni	libera	libera	libera
	Corectie pentru tipul tranzactiei (procentual)	%		-7%	-7%	-7%
	Corectie pentru tipul tranzactiei (valoric)	EUR/mp		-0,21	-0,35	-0,42
<b>2</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,79</b>	<b>4,65</b>	<b>5,58</b>
	Conditii de finantare		concesiune	la piata	la piata	la piata
	Corectie pentru conditiile de finantare (procentual)			-5%	-5%	-5%
	Corectie pentru conditiile de finantare (valoric)			-0,14	-0,23	-0,28
<b>3</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,65</b>	<b>4,42</b>	<b>5,30</b>
	Conditii de vanzare		concesiune	independent	independent	independent
	Corectie pentru conditiile de vanzare (procentual)			-5%	-5%	-5%
	Corectie pentru conditiile de vanzare (valoric)			-0,13	-0,22	-0,27
<b>4</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>5,04</b>
	Conditiiile pietei		14.07.2017	11.07.2017	14.07.2017	08.07.2017
	Corectie pentru conditiile pietei (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corectie pentru conditiile pietei (valoric)	EUR		0,0	0,0	0,0
<b>5</b>	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>EUR</b>		<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>5,04</b>
	Localizare		intrare in Cruceni dinspre Sagu	intrare in Cruceni dinspre Sagu	DJ Ar - Zadareni	Sagu - iesire spre TM
	Corectie pentru localizare (procentual)	%		0%	0%	-5%
	Corectie pentru localizare (valoric)	EUR		0,00	0,00	-0,25
<b>6</b>	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>EUR</b>		<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>4,78</b>
	Utilitati		in apropiere	similar	similar	similar
	Corectie pentru utilitati (procentual)	%		0%	0%	0%
	Corectie pentru utilitati (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
<b>7</b>	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>EUR</b>		<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>4,78</b>
	Acces (tip de drum)		asfaltat	asfaltat	asfalt	asfalt
	Corectie pentru acces (procentual)	EUR		0%	0%	0%
	Corectie pentru acces (valoric)	EUR		0,00	0,00	0,00
<b>8</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>4,78</b>
	Forma, front stradal		patrulator	patrulator	patrulator	patrulator
				0%	0%	0%
	Corectii pentru forma si front stradal (valoric)			0,00	0,00	0,00



<b>9</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>4,78</b>
	Teren liber sau construit		liber	liber	liber	liber
	Corectie pentru teren liber / construit (procentual)			0%	0%	0%
	Corectie pentru teren liber / construit (valoric)			0,00	0,00	0,00
<b>10</b>	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>EUR</b>		<b>2,52</b>	<b>4,20</b>	<b>4,78</b>
	Marimea terenului	mp	15.774	100.000	46.538	139.000
	Corectii pentru marime (procentual)			-7%	-5%	-7%
	Corectii pentru marime (valoric)			-0,18	-0,21	-0,33
<b>11</b>	<b>PRET CORECTAT</b>			<b>2,34</b>	<b>3,99</b>	<b>4,45</b>
	Corectie totala neta	EUR		-0,66	-1,01	-1,55
	Corectie totala neta (procent din pret vanzare)	%		-22%	-20%	-26%
	Corectie totala bruta			0,66	1,01	1,55
	Corectie totala bruta (procent din pret vanzare)			22%	20%	26%

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei directe a terenului este comparabila cu corectia totala bruta cea mai mica

respectiv, comparabila

B

EUR / MP                      **4,00** , fara TVA  
Curs EUR/LEI                4,5645 14.07.2017  
LEI / MP                      **18,26** , fara TVA

**Valoare teren =**

**288.002** lei, fara TVA  
**63.096** euro, fara TVA

Evaluator  
Pleș Adelina Lavinia  
Membru ANEVAR  
Legitimatie nr. 17983







10005992470

Carte Funciară Nr. 306752 Comuna/Oras/Municipiu: Sagu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	47937
Ziua	11
Luna	05
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cruceni, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	306752	15.774	Teren împrejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>47937 / 11/05/2017</b>	
Act Administrativ nr. 38, din 09/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL SAGU;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 306752 a imobilului cu numarul cadastral 306752/Sagu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 300138 inscris in cartea funciara 300138;	A1
Hotarare nr. 11, din 20/03/2009;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul de proprietate, PROPRIETATE PRIVATA INCH. 22085/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA SAGU</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 300138/Sagu, inscrisa prin incheierea nr. 25671 din 30/04/2009; (provenita din conversia CF 3309)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



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

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

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța internă nr. 407378/11-05-2017 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

25-05-2017

Data eliberării,

**26 MAI 2017**

Asistent Registrator,

DIANA CIRTÎ

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)







Intra in cont

Adauga anunt!

Carti de vizita

Despre noi

Oferta de publicitate

Contact



Terenuri, Locuri De Casa

Vanzari

< Inapoi



Citeste anunt



Info anunt



9@2

COMPARABILA 8



0 anunturi preferate

Accesati aici pentru lista cu anunturile preferate  
Printati sau trimiteti pe email

Vand teren 46.538 mp , front strada 120 mi la dj arad - zadareni, la intersectia cu drumul spre 3 insule, utilitati curent electric, apa, pretabil pentru diverse investitii, pret 5 euro/mp. telefon 0742781651 original imobiliare.



Pentru oferta completa de anunturi va invitam sa  
cumparati editia tiparita a ziarului Vand si Cumpar.

Distribuie pe:



22 de prieteni apreciază asta



imi place Pagina

vandsicumpar

8,1 mi aprecieri

ADUGA USOR UN

PLATESTI IN 5

ANUNTUL TAU AC

EUROFORM

Societate comerciala Cauta Rigipsari Pentru Germania.  
6 locuri.

Sef echipa cu abilitati de Ottire Pian, Coordonare echipa,  
Organizarea lucrului, Necesar materiale, Masuratori si  
Verificat Plan.

1 loc

Cerinte:

- Experienta Minima 6 luni

- Se valorifica:

- Spirit de echipa;

- Limbi straine: Germana

(prezinta avantaj)

- Disponibilitate de deplasare;

- Permis conducere auto cat. B;

- Abilitati tehnice.

- Montaj de Pereti, Tavane, Glet

LUNI = POZĂ GRATUITĂ

1. CUMPERI ZIARUL LUNI LA SEDIUL NOSTRU

2. COMPLETEZI + DEPUJI TALONUL

3. TRIMITI POZA SAU ADUCI POZA (STICK, CD, EMAIL)

4. OFERTA VALABILA DOAR LUNI DOAR LA SEDIUL NOSTRU



