

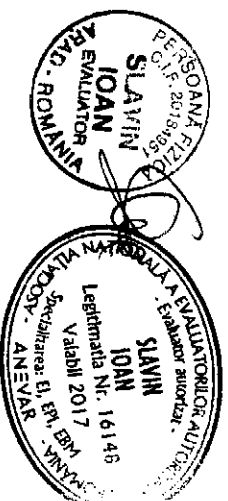
PF SLAVIN IOAN – Evaluator autorizat  
CIF: 20184951  
Legitimatie ANEVVAR 16148 – valabila 2017  
Arad , str. Voinicilor nr.39, bloc 510, ap.21  
Tel: 0257/259973; 0728.27.27.01  
Nr. 16 / 30.01.2017

**RAPORT DE EVALUARE  
BUNURI IMOBILE**

Teren intravilan  
in suprafata de 400 mp  
Com.Zadareni, sat Bodrogul Nou, f.n., jud. Arad  
CF nr.302424-Zadareni (CF vechi: 32-Bodrogul Nou)

CLIENT: Comuna Zadareni, jud. Arad

Evaluator autorizat  
Ing. Slavin Ioan



CUPRINS:

Cap.I. INTRODUCERE

I.1. Certificarea valorii

I.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

Cap.II. Premisele evaluarii

II.1. Ipoteze si conditii limitative

II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

II.3. Definitia valorii si data estimarii valorii

II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata: numerar, echivalent al numerarului sau alte modalitati

II.5. Drepturile de proprietate evaluate

II.6. Sfera evaluarii

Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

III.4. Informatii despre amplasament

III.5. Descrierea amenajarilor si a constructiilor

Cap.IV. Definirea pietei

Cap.V. Analiza datelor si concluziilor

V.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

V.1.1. Abordarea prin comparatie relativa

V.1.2. Abordarea prin comparatie vanzarilor

V.1.3 Abordarea prin venit.

V.1. Reconcilierea valorilor diferite calculate intr-o valoare finala.

V.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata cum este coonstruita

Cap.VI. Concluzii

VI.1. Calificarile evaluatorului

Anexe

Anexa nr.1 – Fotografii

Anexa nr.2 – Extras CF, plan de situati

Anexa nr.3 – Oferte si cotatei curente

Anexa nr.4 – Abordarea prin piata

Anexa nr.6 – Metoda valorii reziduale

Anexa nr.5 – Surse de informare



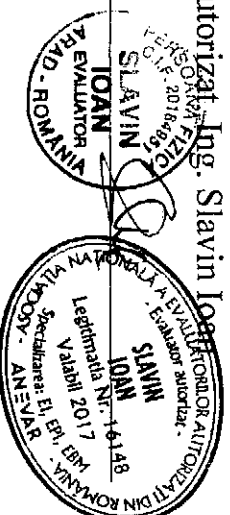
## Cap.I. Introducere

### I.1. Certificarea valorii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafața totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodroglul Nou, f.n. (CF nr. 302424 Comuna Zadareni), jud.Arads
  - Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
  - Documente juridice:
    - extras CF nr.302424 loc.Zadareni, jud.Arads (nr.CF vechi: 32-Bodroglul Nou)
      - nr.Top: 114/b/14-Bodroglul Nou
      - Sarcini: nu sunt
  - Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
  - Utilizarea: vanzarea
  - Data de referinta a evaluarii: 27.01.2017
  - Evaluatorul a luat in considerare toti factorii care influenteaza valoarea
  - Evaluatorul nu a avut, nu are si nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluata
  - Dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
  - Raportul este supus doar acelor ipoteze si conditii limitative prezentate in raport si raportul identifica toate conditiile limitative impuse de termenii proiectului.
  - Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de suma (valoarea) raportata.
  - Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2016
    - SEV 100 – cadrul general
    - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
    - SEV 102 – Implementare
    - SEV 103 – Raportare
    - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
    - SEV 400 – Verificarea evaluarilor
    - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
    - Altele - după caz
- Valoarea de piata estimata a terenului cu suprafața totala de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodroglul Nou, f.n, jud. Arad, inscris in CF 302424-Bodroglul Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

Arad, 30.01.2017

Evaluator autorizat Ing. Slavina Ioan



## 1.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafata totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodrogul Nou, fn. (CF nr. 302424 Comuna Zadareni), jud.Arad
- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
  - extras CF nr.302424 loc.Zadareni, jud.Arad (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
    - nr.Top: 114/b/14-Bodrogul Nou
    - Sarcini: nu sunt
    - Nr./DataCF: 70259/26.07.2016
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea
- Descrierea proprietatii:
  - Regim juridic: intravilan.
  - Categoria de folosinta: constructii de locuinte
  - Zona de incadrare: com. Zadareni, sat Bodrogul Nou, periferic, pe partea stanga a DJ Arad – Zadareni, aproape de marginea strazii spre zona rezidentiala noua
    - Suprafata: 400 mp
    - Front: cca 15 m
    - Forma: patulater
    - Tip drum de acces: asfaltat
    - Vecinatii: case unifamiliale
    - Specificul zonei: campie
    - Teren neinundabil.
    - Caracteristica specifica care influenteaza preponderent valoarea: parcela de teren cu o suprafata mica
  - Retele edilitare: in zona, apa curenta, canalizare, energie electrica, telefonie fixa
  - Gradul de poluare: nu este cazul
  - Ambient: linisit, rural.
  - Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta periferica, poluare scazuta, trafic auto redus.
  - Piata specifica:
    - Piata terenurilor intravilane pentru constructii rezidentiale cu dimensiune foarte mica.



- Nu sunt tranzactii frecvente si nici oferte de terenuri similare ca dimensiuni
- Analiza pietei locale:
  - Au fost identificate oferte de vanzare de terenuri in zona.
    - Max: 12 Euro / mp
    - Min: 3,5 Euro / mp
  - Este prognozata o stationare a preturilor terenurilor in zona
- Data efectiva si data inspectiei
  - Raportul de evaluare este valabil la data de 21.11.2016
  - Data inspectiei: 21.11.2016
- Ipoteze speciale si concluziile
  - Ipoteze speciale: conf. Cap. II.
  - Concluzii: valoarea estimata este valoarea de piata a proprietatii
- Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2016
  - SEV 100 – cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 103 – Raportare
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 400 – Verificarea evaluarilor
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
  - Altele - după caz
- Estimarea valorii terenului:
  - metoda comparatiei vanzarilor: 9.000 lei echivalent 2.000 Euro (5 Euro/mp)
  - metoda valorii reziduale: 7.700 lei echivalent 1.700 Euro (4,25 Euro/mp).

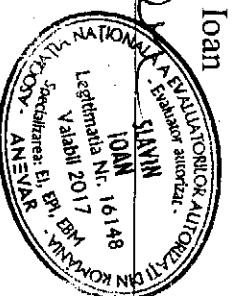
Valoarea de piata estimata a terenului cu suprafata totala de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodrogu Nou, fn., jud. Arad, in scris in CF 302424-Bodrogu Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

Raportul de evaluare a fost executat de catre Ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVVAR, posesor al legitimatiei de evaluator autorizat nr. 16148, cu specializare in evaluarea intreprinderilor, evaluari bunuri imobile si bunuri mobile.

Arad, 30.01.2017

Evaluator autorizat:

Slavin Ioan



## Cap. II. Premisele evaluării

### II.1. Ipoteze și condiții limitative

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legele de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schimb din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui Corp Judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Conștiințământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Conștiințământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

## II.2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## II.3. 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: 27.01.2017.
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 care sunt 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.



## II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafata totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodrogul Nou, f.n. (CF nr. 302424 Comuna Zadareni), jud.Arads
- Client, proprietar si destinatari: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
  - extras CF nr.302424 loc.Zadareni, jud.Arads (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
    - nr.Top: 114/b/14-Bodrogul Nou
    - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea

## II.3. Definitia valorii si data estimarii valorii

Valoarea de piata estimata este definita conform standardului international de evaluare:

*“Valoarea de piata este marimea estimata pentru care proprietatea va fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator decis intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunosinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

## II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata:

Valoarea de piata este exprimata cash, in moneda nationala (lei) si in Euro  
Cursul de referinta BNR la data de 27.01.2017 a fost de 4,5077 lei/Euro.

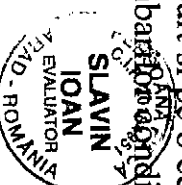
## II.5. Drepturile de proprietate evaluate:

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului.

## II.6. Sfera evaluarii

Informatiile utilizate in prezentul raport de evaluare au fost colectate pe parcursul a 3 zile, evaluatorul avand la dispozitie informatii mai vechi.

Raportul de evaluare este valabil la data specificata. Previzunile, proiectiile sau estimarile continute se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt deci supuse schimbarii din conditiilor viitoare.





### Cap. III. Prezentarea datelor

#### III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica.

Documente puse la dispozitia evaluatorului:

- Documente juridice:
  - extras CF nr.302424 loc.Zadareni, jud.Arads (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
  - nr.Top: 114/6/14-Bodrogul Nou
  - Sarcini: nu sunt
  - Nr./DataCF: 70259/26.07.2016

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.  
Nu este cazul.

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare.

3.1. Date despre zona: com. Zadareni, distanta cca. 10 km de Mun. Arad, acces pe drum judetean asfaltat.

3.2. Consideratii privind piata locala:

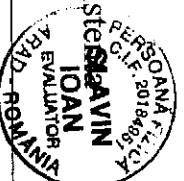
'Se constata o scadere moderata a preturilor la imobiliare.

3.3. Specificul pietei locale

Zona rezidentiala, activitati agricole

III.4. Informatii despre amplasament

- Calitatea drumurilor de acces: asfaltate, cu 1 benzi pe sens, pietruite sau neamenajate, cu una benzi pe sens.
- Alte caracteristici:
  - Retea de transport in comun: da
  - Unitati comerciale: da, rurale
  - Unitati de invatamant: mediu
  - Unitati medicale: cabinete medicale
  - Institutii de cult: da
  - Sedi de banci: nu
  - Institutii guvernamentale: da
  - Muze: nu
  - Lacuri: da
  - Cursuri de apa: da, raul Mures
  - Altele: nu
- Retele edilitare:
  - Retea urbana de apa: existenta
  - Retea urbana de termoficare: inexistentă
  - Retea urbana de gaze: existenta
  - Retea urbana de canalizare: existenta
  - Retea urbana de energie electrica: existenta



- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: nu
- Gradul de poluare: nu este cazul.
- Ambient: linistit, trafic auto redus
- Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta rurala, amplasare favorabila. Dotari si retele edititare suficiente. Poluare scazuta.

### III.5. Descrierea terenului

Inspectia proprietatii in scopul evaluarii: evaluatorul a efectuat inspectia proprietatii, constatand urmatoarele:

- Descrierea proprietatii:
  - Regim juridic: intravilan.
  - Categoria de folosinta: constructii de locuinte
  - Zona de incadrare: com. Zadareni, periferic, pe partea stanga a DJ Arad – Zadareni, aproape de capatul strazii, langa zona rezidentiala noua
  - Suprafata: 400 mp
  - Front stradal: 15 m
  - Forma: patrulater
  - Tip drum de acces: asfaltat
  - Vecinatati: case unifamiliale vechi si noi
  - Specificul zonei: campie
  - Teren neinundabil.
  - Caracteristica specifica care influenteaza preponderent valoarea: parcela de teren cu o suprafata mica

### Cap.IV. Defnirea pietei

*O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.*

Pentru a defini piata imobiliara specifica, au fost examinati urmatoorii factori:

*Tipul proprietatii:* proprietatea evaluata este o parcela de teren in intravilan, dimensiuni mici.

*Calitatea amplasamentului:* periferic

*Calitatea dimensiunilor:* sub medie

*Proprietati echivalente disponibile:* sub medie

*Cererea:* mica



## Cap. V. Analiza datelor si concluziile

Pe baza informatiilor identificate, se pot trage urmatoarele concluzii:

- Au fost identificate putine oferte de vanzare de terenuri in zona.
  - Max: 12 Euro / mp
  - Min: 3,5 Euro / mp
- Sunt terenuri neutilizate in zona insa datorita cererii scazute nu sunt publicate
- Valoarea de piata este influentat de:
  - Distanta fata de centrul localitatii
  - Deschiderea la strada
  - Distanta fata de utilitati
  - Dimensiunile parcelei

V.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Cea mai buna utilizare poate fi definita dupa cum urmeaza:

*“Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta dintr-o valoare maxima”.*

Cea mai buna utilizare a terenului, posibila legal este de “construcții locuinte”.

Datele avute la dispozitie de evaluator permit aplicarea urmatoarelor 2 metode de evaluare a terenului:

V.1.1. Abordarea prin piata

Aplicarea metodei are la baza baza ofertele si cotatiile curente prezentate in

Anexa nr.3

Au fost utilizate urmatoarele oferte identificate:

1. Teren intravilan, in suprafata de 400 mp, in zona similara a localitatii. Oferta de vanzare este de 2.000 Euro, echivalent a 5 Euro/mp, Sursa de informatii Notar Public – tranzactie recenta
2. Teren intravilan, in suprafata de 3.450 mp, in zona similara a localitatii. Oferta de vanzare negociabila este de 3.450 Euro, echivalent a 5,85 Euro/mp.
3. Teren intravilan, in suprafata de 2.000 mp, in zona superioara. Oferta de vanzare negociabila este de 12.000 Euro, echivalent a 6 Euro/mp.

Aplicarea metodei este prezentata in Anexa nr.4.

Corectiile considerate de expert necesare au fost urmatoarele:

- Corectie a pretului de oferta a comparabilelor B si C cu un procent calculat intre comparabila A si B



- Corectie datorata dimensiunii terenului, calculata intre comparabila A si comparabila C.

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat, rotunjit, rezultat din aplicarea acestei metode este de **9.000 lei echivalent 2.000 Euro** ( 5 Euro/mp)

#### V.1.2.Abordarea pe baza valorii rezidualei

Pe baza ofertelor si cotelilor curente prezentate in Anexa nr.3 a fost intocmita grila de comparatie din Anexa nr.5.

La baza aplicarii metodei sunt urmatoarele date:

Oferta vanare imobil cu suprafata construita desfasurata de 180 mp si teren aferent de 550 mp, constructie rezidentuala noua, P+E

Cost de inlocuire net al constructiei: 180 mp x 483 Euro/mp = 86.900 Euro  
Valoare de piata: 105.000 Euro, corectata cu -10% rezulta 92.900 Euro

Valoarea terenului este diferenta dintre valoarea de piata corectata si costul de inlocuire net al constructiei si este 94.500 Euro – 92.000 Euro ≈ 2.500 Euro, echivalent 4,50 Euro/mp

Valoarea de piata estimata a terenului intravilan evaluat in suprafata de 150 mp este de **8.100 lei echivalent 1.800 Euro** (4,50 Euro/mp)

#### V.1.4.Reconcilierea valorilor diferite calculate intr-o valoare finala

In urma aplicarii a 2 metode de evaluare, au rezultat urmatoarele valori de piata estimate:

- Metoda comparatiei: 9.000 Lei echivalent 2.000 Euro
- Metoda valorii reziduale: 8.100 lei echivalent 1.800 Euro.

Analiza rezultatelor aplicarii celor 2 metode de evaluare

Abordarea prin comparatiei vanzarilor

- comparabilele necesare intocmirii grilei de comparatie sunt oferte inasa au fost corectate
- informatiile obtinute sunt suficient de complete in ceea ce priveste amplasarea
- informatiile identificate sunt apreciate ca fiind credibile

Metoda valorii reziduale:

- Cantitatea si calitatea informatiilor este apreciata ca insuficienta, expertul nu a avut acces la informatiile necesare estimarii unui cost de inlocuire net corect

Ca urmare, evaluatorul apreciaza ca valoarea de piata a terenului este cea rezultata din abordarea prin piata.



## Cap. VI. CONCLUZII

Valoarea de piata estimata a terenului cu suprafata totala de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodrogul Nou, fn. jud. Arad, inscris in CF 302424-Bodrogul Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

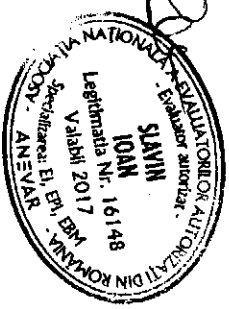
- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
  - extras CF nr.302424 loc.Zadareni, jud.Arad (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
    - nr.Top: 114/b/14-Bodrogul Nou
    - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea
- Data de referinta a evaluarii: 27.01.2017

### VI.1. Calificarile evaluatorului

Raportul de evaluare a fost executat de catre Ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVVAR, posesor al legitimatiei de evaluator autorizat nr. 16148, cu specializare in evaluarea intreprinderilor, evaluari bunuri imobile si bunuri mobile.

Arad, 30.01.2017

Expert – Evaluator  
Ing. Slavin Ioan

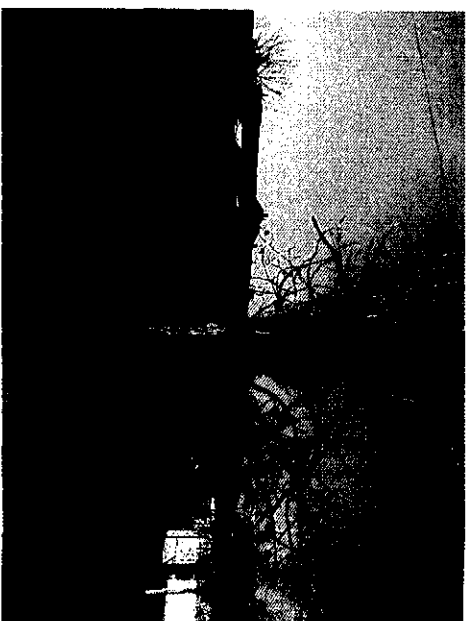


**Anexe**

- Anexa nr.1 – Fotografii**
- Anexa nr.2 – Extrase CF, plan parcela**
- Anexa nr.3 – Oferte si cotatii curente**
- Anexa nr.4 – Abordarea prin venit**
- Anexa nr.5 – Metoda valorii reziduale**
- Anexa nr.5 – Surse de informare**



# Comun Zadareni, jud. Arad



PERIODANIA FIZICĂ  
S.L. nr. 2018/4851  
SLAVIN  
IOAN  
EVALUATOR



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ  
A NOTARILOR  
PUBLICI (ANCPPI)

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr.căutare	70259
Zile	26
Luna	07
Anul	2016

TEREN intravilan

Adresa: Bodrogu Nou

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Nr. CF vechi: 32-Bodrogu Nou

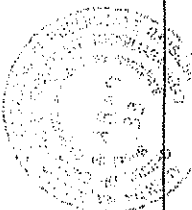
N F C T	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata * (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 114/ b/14	400	

**B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3515 / 30.10.1858		
Act		
BI	Intabulare, drept de PROPRIETATE, posesie faptica de la localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 32-Bodrogu Nou)
1) COMUNA BODROGUL NOU		

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





TOGHIS → POP 114/6/8	LOC VIRAN	LOC VIRAN	BRATU	NEDELCU SEVER	NEDELCU SILVIA	114/6/11	IVANOV → RANEDU
BLINA → VETRAU 114/6/9	▲ 114/6/7	114/6/6	114/6/5	114/6/4	114/6/3	114/6/2	
LOC VIRAN - HORTA - 114/6/10 - HORTA YASIE - GEORGHE	PANCU ICAN	DRANAU D-TRU	DRANAU MLADIN	FILIP RATU	NEDELCU D-TRU → BALIAN ICAN	114/6/18	GABOR LINDU
114/6/11	114/6/12	114/6/13	114/6/14	114/6/15	114/6/16	114/6/17	GABOR RUMAN

	REGARTA					
FILIP RUSOIA ←	TELLEAN	LOC VIRAN	MARUSCA SEVER CASA	GAVREA	GAVREA	GAVREA CRISTU
LOC VIRAN 114/6/25		SEVER 23	22	114/6/21	114/6/20	114/6/19
LOC VIRAN 114/6/26	114/6/24					
CASA		LOC VIRAN SEVER	FANDATIE SEVER	BURDIS		MARE TELICH NR. 121
PETRU MARUSCA ACUS	114/6/28	114/6/29	114/6/30	114/6/31	114/6/32	114/6/33
	LOC VIRAN					114/6/34
		GABOR STEFAN	DAVID PANEL	CIRIN EMILIA	BASTIN SABIN	CIRIETIN TEODORA

0448106764 - DANU GABOR (BODROG)

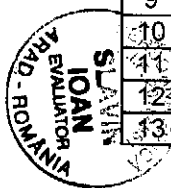


Terenuri

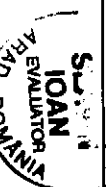
Nr. crt.	Loc.	Zona	Sursa informatii	Regim juridic	Utilizare	Suprafata (mp)	Front stradal (m)	Utilitati	Constr. de demolat	Obs.	Pret oferta (EUR)	Pret unitar (EUR/mp)
1	Zadareni	central	imobiliare	intravilan	constructii	1,000.00	neprec.	da	nu	nu	12,000	12.00
2	Zadareni	central	imobiliare	intravilan	constructii	1,400.00	17.00	da	nu	nu	8,400	6.00
3	Zadareni	Centrul Crestin	imobiliare	intravilan	constructii	1,460.00	neprec.	da	nu	nu	8,200	5.62
4	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	590.00	neprec.	da	nu	nu	3,000	5.08
5	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	1,400.00	16.00	da	nu	nu	12,000	8.57
6	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	590.00	neprec.	da	nu	nu	3,450	5.85
7	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	2,000.00	neprec.	da	nu	nu	12,000	6.00
8	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	2,000.00	neprec.	da	nu	nu	16,000	8.00
9	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	1,440.00	neprec.	da	nu	nu	10,080	7.00
10	Zadareni	Bodrogul Nou	notar public	intravilan	constructii	1,440.00	neprec.	da	nu	nu	5,000	3.47
11	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	784.00	neprec.	da	nu	nu	7,150	9.12
12	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	400.00	neprec.	da	nu	nu	2,000	5.00
13	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	1,184.00	neprec.	da	nu	nu	7,000	5.91

Casa

Nr. crt.	Loc.	Zona	Tip imobil	Vechime imobil	Regim de inaltime	Nr. cam.	Sd imobil (mp)	Suprafata teren	Starea tehnica	Finisaj	Obs.	Pret oferta (EUR)
1	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+E	3	180.00	550.00	buna	finisata	nu	105,000
2	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+E	4	180.00	488.00	buna	in rosu	nu	50,000
3	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+M	5	270.00	720.00	buna	finisata	nu	83,000



Nr. crt.	Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
0	1	2	3	4	5
1	Pret oferta (Euro)		2.000	3.450	12.000
2	Suprafata (mp)	400	400	590	2.000
3	Pret unitar (Euro)		5.00	5.85	6.00
4	Drept de proprietate transmis	libera	libera	libera	libera
5	Pret corectat (Euro)		5.00	5.85	6.00
6	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
7	Corectie (Euro)		-	-	-
8	Conditii de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.
9	Corectie (Euro)		0	0	0
10	Pret corectat (Euro)		5.00	5.85	6.00
11	Conditii ale pietei		tranzactie	oferta	oferta
12	Corectie (%)		0.00%	-14.49%	-14.49%
13	Corectie (Euro)		-	(0.85)	(0.87)
14	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.13
15	localitatea	Bodrogu Nou	Zadareni	Zadareni	Bodrogu Nou
16	Corectie (Euro)		-	-	-
17	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.13
18	Zona	periferic	similar	similar	similar
19	Corectie (%)		0.00%	0.00%	0.00%
20	Corectie (Euro)		-	-	-
21	Pret corectat		5.00	5.00	5.13
22	Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
23	Corectie (Euro)			-	-
24	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.13
25	Dimensiuni	400.00	400.00	590.00	2.000.00
26	Corectie (Euro)		-	-	(0.13)
27	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.00
28	Corectie totala neta		-	(0.85)	(1.00)
29	Corectie totala neta(% pret vanzare)		-	(0.02)	(0.01)
30	Corectie totala bruta		-	0.85	1.00
31	Corectie totala bruta (% pret vanzare)			14.49	16.67
32	Numar corectii			1	2



Valoare de piata estimata, in Euro	5.00
Valoare de piata estimata, in Lei	22.54

Suprafata teren evaluat (mp)	400.00
Valoarea totala - Euro	2.000.00
Valoarea totala - lei	9,015.40

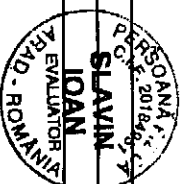
Rotunjit	
Valoarea totala - Euro	2,000.00
Valoarea totala - lei	9,000.00

EVALUARE TEREN  
METODA VALORII REZIDUALE

27.01.2017		4.5077
1	Obiectul evaluarii	Imobil
2	Suprafata desfasurata constructii, mp	180.00
3	Suprafata teren, mp	550.00
4	Cost constructii (Euro/mp)	511
5	Cost constructii, total, in Euro	92.000
6	Valoare de plata, teren + constructii (Euro/mp)	94,500
Alocarea valorii		
A	Constructii	92,000
B	Teren, in Euro	2,500
Valoarea unitara teren (Euro/mp)		
		4.55
Valoarea unitara teren (Lei/mp)		
		20.49

Suprafata teren evaluat (mp)		400.00
Valoare de plata, in Euro		1,818.18
Valoare de plata, in lei		8,195.82

Rotunjii		
Valoare de plata, in Euro		1,800.00
Valoare de plata, in lei		8,100.00



EVALUARE TEREN  
METODA VALORII REZIDUALE

ANEXA Nr.5

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE  
FISA NR.34 (adeptata)/Indepartare tehnic

CURS BNR 4.5077 Lei/Euro

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE (model de calcul orientativ conform Indrumarului de evaluare rapida si se va adapta dupa caz)

IMOBIL parter

1. ADRESA:

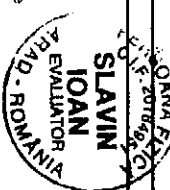
2. DATE DE REFERINTA:

- suprafața construită (mp) Ac 90.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 180.00
- arie utila (mp) Au cca. 153.00
- inaltime medie 2.7

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE

3.1. Valoarea unitara (lei/ mp)

Denumirea lucrarii	UIM	Cant./mpxUIM C	Cost/UM (lei/impAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0.4800	102.20	1.84%	7.121.03
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	53.80	0.30%	1.171.45
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.4000	119.90	1.80%	6.981.94
Beton armat	mc	0.1420	941.80	5.02%	19.413.23
Beton simplu	mc	0.3500	459.00	6.03%	23.320.16
Scaii si podeste din lemn	mc	0.0480	142.20	6.83	990.61
Zidarii	mc	0.6100	981.00	598.41	86.985.97
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	83.30	2.43	352.13
Coacelii metalice	kg	0.4000	16.70	6.68	969.68
Izolatie si protectie pod	mp	0.7330	34.50	25.29	3.670.91
Termoizolatii conducte	mp	0.0640	33.30	2.13	309.37
Tamplarie din lemn	mp	0.3300	330.30	109.00	15.822.44
Tamplarie metalica	kg	0.2000	20.30	4.06	589.35
Gearmuri simple	mp	0.2300	41.50	9.55	1.385.56
Gearmuri armate	mp	0.0150	79.80	1.20	173.78
Paroaseli din beton simplu	mp	0.2240	91.50	20.50	2.975.23
Paroaseli din gresie glazurata	mp	0.0820	153.50	12.59	1.627.15
Paroaseli dusumaa	mp	0.3900	122.00	47.58	6.906.77
Tencuiala interioara	mp	4.3000	77.00	331.10	48.082.90
Zidareala interioara	mp	3.9900	17.70	70.62	10.251.73
Pisacile cu farama interior	mp	0.1100	62.50	6.88	997.93
Vopsitorii interioara	mp	0.2000	36.90	7.38	1.071.29
Tencuiala exterioara	mp	0.8500	81.90	69.62	10.105.40
Trotoar din beton	mp	0.2290	80.00	18.32	2.699.35
Sarpanta	mp	0.7330	112.00	82.10	11.917.16
Invelitoare, inclusiv asteroala	mp	1.6210	130.00	210.73	30.599.04
Ligneaburi si burfane	ml	0.1830	43.50	7.96	1.155.56
Sistemina infiltrata	mp	0.3960	127.50	50.49	7.329.19
Taiechere si lucame	mp	0.0140	337.00	4.72	684.87
Sobe	carlie	2.7300	31.00	85.26	12.375.00
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	36.63	5.317.96
Bransament apa caldă	lei	1.0000	105.80	105.80	15.398.05
Calcare si legaturi sanitare	ml	0.4580	34.00	15.57	2.280.45
Obiecte si armaturii sanitare	lei	1.0000	16.70	16.70	2.424.19
Boiler electric	lei	1.0000	6.20	6.20	900.00
Obiecte si armaturii sanitare	lei	1.0000	16.70	16.70	2.424.19
Bransament electric	lei	1.0000	39.50	39.50	5.733.87
Cabluți, conductori, tev. electrice	ml	3.0590	6.90	21.05	3.054.92
Aparate electrice	lei	1.0000	18.70	18.70	2.714.52
Carpuți de iluminat	lei	1.0000	9.30	9.30	1.350.00
Bransament gaze	lei	1.0000	52.90	52.90	7.679.03
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	9.07	1.316.98
Diverse, organizare, proiectare	%	9.0000	0.00	228.51	33.170.52
<b>TOTAL</b>			<b>2.662</b>	<b>100.00%</b>	<b>386.477</b>
					<b>85.737</b>
					<b>476</b>



10%

4.2. Valoarea de reconstrucție (lei)

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

- \* conditiile de exploatare normale
- \* starea tehnica buna

5.1. Gradul de uzura fizica:

- \* Constructii 2.15%
- \* Inchideri si compartimentari 0%
- \* Finisaje 5%
- \* Instalatii 5%
- 5.2. Neadeccare functionala 0.00%
- 5.3. Depreciere din cauze externe 0.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCȚIE

416.000 RON  
92.000 EUR  
511 EUR/MP