

Proiect de hotărâre nr. 59 din 15.11.2021

HOTĂRÂREA

nr. ____ din _____ 2021

privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu ofertă imobilului înscris în CF 305244 Petriș, nr. Cadastral 305244, nr. Top 166-167/a.1-1 în suprafață de 1159 mp, aflat în proprietatea privată a comunei Petriș

Consiliul Local al comunei Petriș

Având în vedere:

- referatul primarului comunei Petriș, înregistrat cu nr. 4090/15.11.2021 de aprobare a proiectului de hotărâre;
- raportul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 4091/15.11.2021 prin care se propune adoptarea proiectului de hotărâre;
- avizele _____ ale Comisiilor de specialitate nr. 1,2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Petriș;
- adoptarea hotărârii cu __ voturi „pentru” , __ voturi „abținere” și __ voturi „împotrivă” exprimate de cei ____ consilieri locali prezenți, din totalul de 9 consilieri locali în funcție;
- raportul de evaluare nr. 06/IX/20.09.2021 întocmit de către expert evaluator acreditat ANEVAR Surdu Romelia Aurelia, prin care se stabilește prețul minim al vânzării;
- prevederile art. 129 alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) , art. 363 alin.(1)și alin. (4) coroborat cu art. 334 – 346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1), alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. (a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. 06/IX/20.09.2021 întocmit de către expert evaluator acreditat ANEVAR Surdu Romelia Aurelia, prin

care se stabilește prețul minim al vânzării imobilului (teren și construcție) la 8.220 euro;

Art. 2. Se însușește și se aprobă Studiul de Oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcție) proprietate privată a Comunei Petriș, în suprafață de 1159 mp (din care 81 mp construcții), situat în localitatea Ilteu, nr. 166, înscris în CF nr.305244 Petriș nr.cadastral 305244, nr. Top 166-167/a.1-1 cuprins în **Anexa nr.1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe format CD;

Art. 3. Se aprobă vânzarea prin **licitație publică cu ofertă**, a imobilului proprietate privată a comunei Petriș, **Teren intravilan și construcții, având CF 305244 Petriș, nr. Cadastral 05244, nr. Top 166-167/a.1-1, în suprafață de 1159 mp din care 81 mp construcții;**

Art.4. Prețul minim de la care pornește licitația publică de 10.000 euro.

Art.5. Se aprobă documentația de atribuire prevăzută în **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre, pe suport CD care cuprinde Caietul de sarcini și fișa de date a procedurii.

Art.6. Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde în mod obligatoriu clauza prin care cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului, la valoarea ofertată, la data semnării acestuia de către ambele părți în fața notarului public.

Art.7. Cheltuielile legate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

Art.8. Cu semnarea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică se mandatează domnul Berari Ionel Gheorghe, primarul comunei Petriș.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se mandatează Primarul comunei Petriș, prin serviciile de specialitate.

Art.10. Comisia de evaluare a ofertelor va fi desemnată prin act administrativ al primarului comunei Petriș.

Art. 11. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Arad;
- Primarului comunei Petriș;
- Prin afișare;

INIȚIATOR AL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

PRIMAR

Ionel – Gheorghe Berari



PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ

Sediul: Com.Petriș, nr. 253 Arad – 317245

Tel: 0257433811 fax: 0257433701

www.comunapetris.ro, contact@comunapetris.ro

Operator date cu caracter personal înregistrat sub numărul 46241

Anexa nr. 2 la HCL NR. 93/26.11.2021

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**pentru vânzarea prin licitație publică cu ofertă a imobilului proprietate privată a
Comunei Petriș, în suprafață de 1159 mp, situat în localitatea Ilteu, nr. 166,
Comuna Petriș, înscris în CF nr. 305244Petriș, nr.cad. 305244,
nr. Top 166-167/a.1-1**

Conținut:

- 1. informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;**
- 2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;**
- 3. caietul de sarcini;**
- 4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
- 5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
- 6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**
- 7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.**

I. INFORMAȚII GENERALE

COMUNA PETRIȘ cu sediul în Petriș, comuna Petriș, județul Arad, nr. 253 telefon 0257 433811, fax 0257 433701, cod fiscal 3519160, cont deschis la Trezoreria Săvârșin.

Organizarea licitației se face de către Comisia de licitație numită prin Dispoziție de către primarul comunei Petriș.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

A. Procedura licitației publice

1. În cazul acestei proceduri, vânzătorul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul Comunei Petriș.

2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

3. Documentația de atribuire se ridică contra cost de la Secretarul General al comunei Petriș, județul Arad.

4. Ofertele se depun la sediul vânzătorului, într-un singur exemplar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele solicitate de vânzător prin hotărârea consiliului local.

5. Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

6. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal în care se menționează rezultatul analizei. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile de participare.

7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după **semnarea procesului verbal** care consemnează operațiunile descrise la pct.4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.

8. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul va anula procedura și va organiza o nouă procedură de licitație, cu aceeași documentație.

9. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

10. În cazul egalității prețului oferit de 2 sau mai mulți participanți admiși, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.

11. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

12. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct.7, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de vânzare și operațiunile de vânzare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător, cauzele respingerii pe care îl comunică ofertantului.

13. După primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii și ofertantul declarat câștigător.

14. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune ofertantului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

18. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia comisia de evaluare va recurge la reluarea procedurii de licitație.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să plătească:

- **garanția de participare la licitație, în sumă de 10%** din valoarea imobilului, la cursul euro din data plății, în contul RO17TREZ0325006XXX000096 deschis la Trezoreria Săvârșin;

- **taxa aferentă achiziționării caietului de sarcini al licitației, în sumă de 200 lei**, în contul RO21TREZ03221360250XXXXX deschis la Trezoreria Săvârșin sau la casieria Primăriei comunei Petriș;

- **taxa de participare la licitație, în sumă de 200 lei**, în contul RO21TREZ03221360250XXXXX deschis la Trezoreria Săvârșin sau la casieria Primăriei comunei Petriș;

III. CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea la licitație publică cu ofertă a imobilului proprietate privată a Comunei Petriș, în suprafață de 1159 mp, situat în localitatea Ilteu, nr. 166, Comuna Petriș, înscris în CF nr. 305244 Petriș, nr.cad. 305244, nr. Top 166-167/a.1-1

Cap.I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Imobilul – teren și construcții care urmează a fi vândut se află situat în intravilanul localității Ilteu, nr. 166, comuna Petriș, județ Arad.

1.2. Imobilul care face obiectul vânzării, în suprafață de 1159 mp, este proprietatea privată a Comunei Petriș, identificat în CF nr. 305244 Petriș, nr.cad. 305244.

1.3. Imobilul este situat în localitatea Ilteu, nr. 166, comuna Petriș, identificat în CF nr. 305244 nr.cad.305244, nr. Top 166-167/a.1-1 în suprafață de 1159 mp, este proprietatea privată a Comunei Petriș.

1.4. Scopul vânzării: imobilul se vinde în vederea prevenirii degradării totale a imobilului și se pretează pentru construcții comerciale și de deservire.

Cap.II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri sunt următoarele:

2.1. Prevederile art.129 alin.(2) lit.”c”, alin.(6) lit.”b” din OUG nr.57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

2.2. Dispozițiile art.108 lit.”e” din Codul Administrativ precizează: „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

2.3. Dispozițiile art. 363 alin.(1) din Codul administrativ prevăd: „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

Cap.III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim de licitație este de **10.000 euro**, preț stabilit având în vedere raportul de evaluare întocmit de SURDU ROMELIA AURELIA, prin ing. Surdu Romelia Aurelia – evaluator autorizat ANEVAR, echivalent în lei la cursul stabilit de B.N.R. la data desfășurării licitației.

3.2. Garanția de participare la licitație în sumă de 10% din valoarea imobilului, calculată la prețul minim, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Garanția de participare la licitație, se constituie în următoarea formă:

-în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul RO17TREZ0325006XXX000096 deschis la Tezoreria Săvârșin sau numerar în lei depus la casieria Primăriei comunei Petriș, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului în suprafață de 1159 mp, situat în localitatea Ilteu, nr. 166, comuna Petriș.

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare.

3.3. Valoarea adjudecată va fi achitată integral la data semnării contractului.

Cap.IV. CONDIȚII DE MEDIU

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap.V. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română.

Perioada de valabilitate a ofertei

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 zile de la data licitației.

Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată.

Modul de prezentare a propunerii financiare

Propunerea financiară se va prezenta **în euro**, iar ofertantul trebuie să prezinte o ofertă fermă.

Modul de prezentare a ofertei – conform Instrucțiunilor pentru ofertanți

Cap.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

a. – să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.

b. – vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.

c. – vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

d. – vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

6.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a. – să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului aprobat și avizelor legale.

b. – cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.

c. – achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local.

d. – cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului, la valoarea adjudecată, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

e. – să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare – onorariul notarial, de publicitate imobiliară etc.

f. – să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Cap.VII. DISPOZIȚII FINALE

3.4. La procedură pot participa persoane juridice române cu participatie de capital autohton, străin sau mixt care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

3.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

3.6. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

3.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, pentru suma de **200 lei**.

3.8. Ofertanții la licitație vor achita **taxa de participare** la licitație în sumă de **200 lei**.

3.9. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, **garanția de participare** la licitație menționată la pct.3.3.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și de stat, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care au debite față de Comuna Petriș și Direcția Generală a Finanțelor Publice.

3.10. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 10 zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria comunei Petriș.

Pentru restituirea garanției ofertanții declarați necâștigători au obligația ca pe cererea de restituire să specifice următoarele:

- hotărârea Consiliului Local prin care s-a aprobat vânzarea
- codul fiscal al firmei (în cazul persoanelor juridice)
- codul numeric personal (în cazul persoanelor fizice)
- contul bancar, banca și orașul/comuna unde urmează a fi virată garanția
- numărul de telefon

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către ofertant.

3.11. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei comunei Petriș în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Licitatia va avea loc la sediul Primăriei comunei Petriș, nr.253, la data și ora menționate în anunțul publicat în Monitorul Oficial al României și într-un cotidian de circulație locală și națională.

Înscrierea la licitație se va face în perioada prevăzută în anunțul publicat, la sediul Primăriei comunei Petriș, nr.253, județ Arad.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- **garanția de participare la licitație, în sumă de 10%** din valoarea imobilului, calculată la prețul minim în contul RO17TREZ0325006XXX000096 deschis la Trezoreria Săvârșin;

- **taxa aferentă achiziționării caietului de sarcini al licitației, în sumă de 200 lei**, în contul RO21TREZ03221360250XXXXX deschis la Trezoreria Săvârșin sau numerar la casieria primăriei;

- **taxa de participare la licitație, în sumă de 200 lei**, în contul RO21TREZ03221360250XXXXX deschis la Trezoreria Săvârșin sau numerar la casieria primăriei.

Prețul minim de licitație este de **10.000 euro/mp**.

1. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

1.1. Documentele ce urmează a fi depuse de către ofertant la procedura de licitație publică privind vânzarea imobilului:

- *Declarația , privind calitatea de participant;*

- *Ofertă fermă;*
- *Fișă cu informații generale privind ofertantul, fișa va fi semnată și ștampilată de către ofertant, pentru persoane juridice;*
- *Declarație privind respectarea documentației de atribuire;*
- *Documentele de capacitate.*

1.2. Documentele de capacitate pentru stabilirea eligibilității ofertei:

În vederea participării la licitația public privind vânzarea imobilului ofertanții trebuie să prezinte, în mod obligatoriu, următoarele documente:

Pentru persoane juridice:

- a. – **certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul local al localității de reședință (unde au sediul social) și față de cel al Comunei Petriș – original.**
- b. – **certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Direcția Generală a Finanțelor Publice – original.**
- c. – **certificat de înregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie conform cu originalul sau legalizată;**
- d. – **cazier judiciar pentru administratorul societății/titular PFA – original.**
- e. – **copie după cartea de identitate a reprezentantului/împuternicitului ofertantului și împuternicirea autentificată de către notarul public în original (în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de reprezentanții legali).**
- f. – **dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, a garanției de participare (copie xerox după chitanță sau OP, conform cu originalul).**

Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor.

Pentru persoanele fizice:

- a. – **copie după cartea de identitate a reprezentantului/împuternicitului ofertantului și împuternicirea autentificată de către notarul public în original (în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților).**
- b. – **dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, a garanției de participare (copie xerox după chitanță sau OP, conform cu originalul).**
- c. – **certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Direcția Generală a Finanțelor Publice - original.**

d. – certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii la bugetul local/față de Comuna Petriș - original.

e. – cazier judiciar ofertant – original.

Orice document solicitat prin prezentul caiet de sarcini, care nu se regăsește în oferta depusă de ofertanți, duce la descalificarea acestora.

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Data organizării licitației în vederea vânzării imobilului – proprietate privată a Comunei Petriș, se va face publică prin anunț în presa locală și națională, precum și în Monitorul Oficial al României partea a VI-a.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Ofertanții vor depune câte 2 plicuri închise, netransparente și sigilate, unul exterior și unul interior. Plicul exterior va cuprinde plicul interior (care, la rândul lui, va conține oferta de preț) și documentele solicitate conform caietului de sarcini și prezentelor instrucțiuni.

Pe plicul exterior se vor consemna cel puțin denumirea ofertantului, precum și mențiunile: „Pentru licitația publică cu ofertă a imobilului în suprafață de 1159 mp, situat în localitatea Ilteu, nr. 166, comuna Petriș”

„A nu se deschide înainte de data de, ora, (se vor trece data și ora licitației).

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin **2 ofertanți**, iar după desigilarea primului plic al ofertelor să rămână cel puțin **2 oferte valabile**, care să întrunească condițiile prevăzute în prezentele instrucțiuni.

Desfășurarea licitației:

Se începe licitația, parcurgând următoarele etape:

- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a documentației pentru licitație;
- se verifică identitatea ofertanților, pe baza actelor de identitate;
- se verifică documentele dacă îndeplinesc condițiile de eligibilitate;
- se deschid ofertele;

V. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare se aplică criteriul celei mai mari oferte de preț.

Comisia de evaluare a ofertelor va încheia un proces-verbal de evaluare, în două exemplare.

În cazul în care nu există depuse cel puțin 2 oferte valabile, licitația se anulează și se va ține o nouă licitație, **în termen de maxim 30 de zile lucrătoare** de la data primei licitații, la aceeași oră. Dacă la al doilea termen de licitație, astfel stabilit, nu se prezintă **niciun ofertant** cu cel puțin **1 (una) ofertă valabilă**, se procedează la anularea licitației, iar dacă este depusă **o singură ofertă valabilă**, iar suma oferită este în valoare de cel puțin prețul de pornire, aceasta este declarată câștigătoare.

După stabilirea ofertantului câștigător, **toți participanții care au depus oferte valabile vor fi informați în scris de către vânzător despre rezultatul licitației.**

Ofertele sunt considerate inacceptabile în ședința de deschidere dacă se încadrează în una din următoarele situații:

- *ofertele au fost depuse după data și ora limită sau la o altă adresă decât cea menționată mai sus;*
- *nu sunt însoțite de garanția de participare la licitație și taxa de participare, constituită conform documentației de atribuire, precum și de toate documentele solicitate prin caietul de sarcini și prezentele instrucțiuni, ori documentele depuse sau informațiile furnizate se dovedesc a fi false.*

1. MODUL DE OBȚINERE A DOCUMENTELOR DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire se obține de la sediul Primăriei comunei Petriș, nr.253, județ Arad – Secretar General Sgârdea Ionela Georgeta, telefon 0744337887 .

2. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTEI

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.

3. DESCHIDEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi deschise la data și ora stabilite pentru licitație, conform prezentelor instrucțiuni, în prezența membrilor comisiei de evaluare, la sediul Primăriei Comunei Petriș.

4. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în formă scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care vânzătorul și ofertantul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

5. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, semnate și ștampilate, dacă este cazul de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

6. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- niciunul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- nu a fost depus numărul minim de oferte valabile prevăzut în prezentele instrucțiuni;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărâre comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Eventualele **contestații** cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei comunei Petriș **în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației**, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora. Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație în condițiile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ.

VII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către vânzător, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competent instanța de judecată. Vânzătorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractual de vânzare-cumpărare și se va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

DISPOZIȚII GENERALE

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate.

Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație a unui imobil, proprietate privată a Comunei Petriș, în suprafață de 1159 mp, situat în localitatea Ilteu nr. 166, înscris în CF nr. 305244 Petriș, nr.cad. 305244, nr. Top 166-167/a.1-1

Prezentul Studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Petriș nr. 46/23.07.2021 privind aprobarea primei înscrieri în CF a imobilului din comuna Petriș, sat Ilteu, nr. 166, nr.top 166-167/a.1-1, în proprietatea privată a comunei Petriș;
 - Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Capitolul I

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Imobilul este situat în intravilanul satului Ilteu, nr. 166, Comuna Petriș în suprafață de 1159 mp, din care 81 mp construcții (fostul dispensar) înscris în CF nr. 305244, identificat cu nr. cad. 305244 înregistrat în domeniul privat al Comunei Petriș.

Imobilul nu este îngrădit, este amplasat în vecinătatea DN 7, lângă Pensiunea Crimar, în centrul localității Ilteu și este într-o stare avansată de degradare. Accesul se face din drumul național 7 (E 68).

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local și bugetului de stat sume rezultate din impozite și taxe, va scuti Primăria de cheltuieli cu igienizarea zonei, ținând cont de faptul că imobilul se află într-o stare avansată de degradare și este localizat în centrul localității afectează estetica zonei, fiind amplasat în imediata vecinătate a DN7, unul dintre cele mai circulante drumuri din țară.

Lucrările ce vor fi executate de cumpărător pentru acest imobil se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Raportul de evaluare nr. 6/IX/20.09.2021, întocmit de către evaluator autorizat SURDU ROMELIA AURELIAA PFA, prin ing. Surdu Romelia Aurelia – evaluator autorizat ANEVAR, legitimația 16461, s-a evaluat imobilul situat în localitatea Ilteu, nr. 166, Comuna Petriș și s-a stabilit valoarea de 8.220 euro pentru construcție și teren.

Prin realizarea vânzării, Consiliul Local al Comunei Petriș ar obține prețul de vânzare minim de 10.000 euro, pentru construcție și teren preț care a fost stabilit având la bază Raportul de evaluare nr. 6/IX/20.09.2021.

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, vânzarea imobilului din satul Ilteu, nr. 166, comuna Petriș se va face prin licitație publică cu ofertă organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Vânzarea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului

Realizarea obiectivului va respecta prevederile OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de cumpărător să se aducă un plus de valoare zonei aferente.

Titularul imobilului, persoană fizică/juridică, pe numele căruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

- a) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolări pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale;
- b) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degajă praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere – pe cât posibil- ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde să fie protejate.

4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate „securitate la incendiu”, prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare și de Hotărârea Guvernului nr. 668/2017 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 363 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractului de vânzare-cumpărare pentru imobilul situat în localitatea Ilteu, nr. 166, comuna Petriș înscris în CF nr.305244, se face prin procedura licitației publice cu ofertă.

Potrivit art. 363 alin. (1) din OUG nr.57/2019 *“Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”*

Capitolul IV

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de vânzare a imobilului situat în localitatea Ilteu, nr. 166, comuna Petriș este de aproximativ 45-90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (include aprobarea Raportului de evaluare, Studiului de Oportunitate respectiv a Documentației de atribuire), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

STIMATE DOMNULE PRIMAR,

În conformitate cu comanda DA28787964/ 17.09.2021, s-a efectuat evaluarea la valoarea de piata a bunurilor din localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in vederea vanzarii, bunuri apartinand la COMUNA PETRIS.

Raportul are la bază informațiile furnizate de beneficiarul raportului, corectitudinea și acuratetea lor fiind responsabilitatea acestuia.

În prezentul raport s-a estimat **valoarea de piață** a bunurilor și nu cea de lichidare forțată (sau o alta valoare). Selectarea metodelor de evaluare cât și a modalităților de aplicare s-a făcut având în vedere scopul evaluării.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în bunurile evaluate, de natură a influența opiniile conținute în raport.

Evaluatorul a inspectat personal bunurile specificate în raport care i-au fost prezentate ca obiect al evaluării de către beneficiar.

Prețul unei posibile viitoare tranzacții va putea fi diferit față de valoarea exprimată în funcție de particularitățile concrete ale tranzacției și de caracteristicile pieței la data tranzacției.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot aparea ulterior evaluării și care pot influența opiniile din aceasta lucrare.

Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea, prezentarea în mass-media sau utilizarea în alt scop decat cel stipulat în contract, a oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Acest raport nu poate servi ca bază pentru depunere de mărturie în justiție, sau în numele acesteia, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Rămânem la dispoziția Dv. pentru eventualele explicații suplimentare referitoare la acest raport.

Menționez că scrisoarea este însoțită de un raport de evaluare complet, prezentat într-un exemplar original.



Cu respect,

Inregistrare la evaluator:
NR. 6/IX/20.09.2021

Nr. Comuna PETRIS:
.....



RAPORT DE EVALUARE



LOCALITATEA ILTEU NR. 166, COMUNA PETRIS JUDETUL ARAD

Proprietar: COMUNA PETRIS

Solicitant: COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris

Destinatar: COMUNA PETRIS

septembrie 2021

CUPRINS

ADRESA DE INAINTARE,	
CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
<i>I.1. Identificarea si competenta evaluatorului</i>	6
<i>I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati</i>	7
<i>I.3. Scopul evaluarii</i>	7
<i>I.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii</i>	7
<i>I.5. Tipul valorii</i>	8
<i>I.6. Data evaluarii</i>	9
<i>I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii</i>	9
<i>I.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea</i>	10
<i>I.9. Ipoteze si ipoteze speciale</i>	10
<i>I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare</i>	13
<i>I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 202014</i>	
<i>I.12. Valoarea sau valorile obtinute</i>	15
<i>I.13. Data raportului de evaluare</i>	15
<i>I.14. Descrierea raportului</i>	16
II. PREZENTAREA DATELOR	17
<i>II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica</i>	17
<i>II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate</i>	17
<i>II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare</i>	18
<i>II.4. Informatii despre amplasament</i>	21
<i>II.5. Descrierea constructiilor / Descrierea tehnica a bunurilor</i>	21
<i>II.6. Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea</i>	23
<i>II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente</i>	23
III. ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)	24
IV. EVALUAREA	28
<i>IV.1. Abordarea prin piata</i>	30
<i>IV.2. Abordarea prin cost</i>	36
<i>IV.3. Abordarea prin venit</i>	36
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	40
VI. ANEXE	42
<i>VI.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor</i>	42
<i>VI.2. Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice</i>	42
<i>VI.3. Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice</i>	42
<i>VI.4. Releveele cladirilor</i>	42
<i>VI.5. Fotografii ale proprietatii, poze</i>	42
<i>VI.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de hartii</i>	42
<i>VI.7. Estimari detaliate ale costurilor de reconstruire sau inlocuire a cladirilor. /</i>	
<i>Estimari detaliate ale costurilor de reproducere sau inlocuire</i>	42
<i>VI.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli</i>	42
<i>VI.9. Date despre vanzari si cotationi</i>	42
<i>VI.10. Alte informatii considerate adecvate</i>	56

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizatorii lucrării sunt: Destinatar, Client, Beneficiar, Solicitant: COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris

Scopul: informare *pret de piata*- in vederea vanzarii

În conformitate cu comanda DA28787964 din 17.09.2021, s-a efectuat evaluarea la valoarea de piata a urmatoarelor bunuri in vederea folosirii inchirierii, bunuri ale COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris din localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv la COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris, în calitate de Destinatar și în calitate de Client. Aceasta evaluare a fost realizata cu *scopul* de a informa clientul, asupra *valorii de piață* in vederea vanzarii.

Data / Perioada vizitei pe teren: în 20.09.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 27.09.2021

Perioada in care este emis raportul, a intocmirii si finalizarii raportului: 20.09.2021 - 27.09.2021

Moneda in care se raporteaza evaluarea: RON, la intocmirea acestui raport de evaluare s-a tinut cont de cursul valutar din 20.09.2021, adica: 4.9481 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat: de tip rezidential

Opinia evaluatorului: Evaluatorul, propune ca rezultatul obtinut din *abordarea prin piata* sa fie considerat ca fiind *valoarea de piata*, astfel:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoriei subiect supusa evaluării	Valoare, lei RON
1	<p>Teren intravilan situat in localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in suprafata de 1159 mp, conform CF nr. 305244 Petris, CF vechi 305194, cu nr cad. 305244-C1 conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 20.07.2021;</p> <p><i>descriere:</i> proprietate imobiliara - cladire cu suprafata de 81 mp. constructie din anul 1950 din caramida si acoperis cu tigla, tamplarie lemn, pardosea cu podele in camere, finisaje medii nesatisfacatoare, incalzire cu sobe nefunctionale. Utilitati: curent; fara instalatii sanitare; aspect exterior si in interior: neingrijit;</p> <p><i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobiul nu este ocupat de proprietar, este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut; are pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare - fiind o constructie cu elemente tipic ale inceputului secolului XX (cu fundatii din caramida, cladire cu inaltimea mare, plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m, ferestre cu ochiuri mici etc).</p> <p><i>proprietar:</i> COMUNA PETRIS, prin Lege <i>fara sarcini</i>, conform CF aferent anexat</p> <p>Nu a fost puse la dispozitie certificat de performanta energetica</p>	<p>40,673.00 lei</p>

Valori pe componente:

Constructie cu teren	8,220 €	40,673.00 lei
Din care teren	1,700 €	8,412.00 lei
Cladire fara teren	6,520 €	32,261.00 lei

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA** si pretul propus nu contine taxe, impozite datorate etc.

Evaluarea: prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, precum si cu alte ghiduri si standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piata, cost și prin venit Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite tin cont in totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare. Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor in prezenta evaluare a fost realizata în ipoteza că bunurile sunt in cantitatea apreciata de client si conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării si daca este cazul si cuantificarea valorica a diferențelor aparute. Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in ipoteza că bunurile prezentate la inspectie de catre reprezentanții proprietarului si la care s-au facut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse in acte primite in copie – copie care o consideram conforma situatiei reale actuale. Suprafatele luate in calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispozitie de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazeaza numai pe informațiile furnizate de catre beneficiarul raportului, neefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. In cazul in care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza si concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constata neconcordanțe si daca este cazul si a valorilor estimate cand ulterior reanalizarii se constata ca valorile evaluate au fost influentate de diferentele si datele suplimentare aparute. Precizam ca nu s-a vizualizat si nu s-a facut nici o investigatie a partilor acoperite si greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzator, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt in aceeasi stare ca si partea expusa la exterior si nu influenteaza integritatea structurii bunurilor supuse evaluarii, astfel expertul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluari, conditii de depozitare, factorii de mediu etccare ar putea influenta in vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico economica ori functionala a fiecarui bun in momentul tranzactionarii efective.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie de client si pentru care nu s-au facut nici un fel de investigatii, considerandu-se corecte asa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate si daca este afectat de un drept de ipoteca etc in favoarea ANAF etc, in procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză ca dreptul de proprietate este deplin si ca se poate transfera intrucat s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite tin cont in totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul propune ca valoarea de piata sa fie valoarea obtinuta prin abordarea prin piata, ~~cost venit~~.

Evaluatorul este persoană Fizică – membru titular ANEVAR. Prezentul raport de evaluare este elaborat de: inginer constructii *Surdu Romelia Aurelia* - posesoare a legitimației și ștampilei ANEVAR valabile pentru anul 2021 nr. 16461 in specializarile: *EI* (evaluator intreprinderi) si *EPI* (evaluator proprietati imobiliare), respectiv Expert tehnic judiciar cu Autorizatie nr. 58018072014 seria 670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei, Serviciul Profesii Juridice Conexe, Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare cu specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare

Raportul de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

Precizam conformitatea evaluării cu SEV. Ipotezele fundamentale de care am ținut cont la elaborarea raportului sunt *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, precum si de codul deontologic ANEVAR.

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piață a bunurilor conform SEV 100 Cadrul general din Standardele de Evaluare.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul Raportului; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului



Evaluatorul este persoană Fizică – membru titular ANEVAR. Prezentul raport de evaluare este elaborat de: inginer constructii *Surdu Romelia Aurelia* - posesoare a legitimației și ștampilei ANEVAR valabile pentru anul 2021 nr. 16461 in specializarile: *EI* (evaluator intreprinderi) si *EPI* (evaluator proprietati imobiliare), respectiv Expert tehnic judiciar cu Autorizatie nr. 58018072014 seria 670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei, Serviciul Profesii Juridice Conexe, Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare cu specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare,

Evaluatorul posedă abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața aferenta oferind o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul este competent să efectueze *Evaluarea* si nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării.

Evaluatorul este înscris în programul de pregătire continuă al ANEVAR si isi indeplineste cerintele impuse de ANEVAR in *programul de pregatire profesionala continua pentru anul in curs*

Evaluatorul are încheiata asigurare de răspundere profesională, la Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. valabila la data intocmirii raportului de evaluare, aplicand cu consecvență noile standarde, ghiduri, metodologii și proceduri adoptate de către ANEVAR precum și prevederile din normativele care au implicație în domeniul evaluării;

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul in chestiune.

Valorile estimate in Raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

Evaluatorul nu are nici legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.



Bunurile, patrimoniul COMUNA PETRIS, au fost inspectate personal de evaluator care a intocmit prezentul Raport de evaluare..

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Utilizatorii lucrarii sunt: Destinatar, Client, Beneficiar, Solicitant: COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris

1.3. Scopul evaluarii

Scopul: informare *pret de piata*- in vederea inchirierii

În conformitate cu comanda DA28787964 din 17.09.2021, s-a efectuat evaluarea la valoarea de piata a urmatoarelor bunuri in vederea folosirii inchirierii, bunuri ale COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris din localitatea Petris in extravilan CF 305229 tarla 139 (corect - probabil 193) parcela 3437/1 - teren cu categoria de folosinta: neproductiv si localitatea Petris in extravilan CF 305228 tarla 193 parcela 3437/2 - teren cu categoria de folosinta: neproductiv și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv la COMUNA PETRIS, prin Primaria Petris, în calitate de Destinatar și în calitate de Client. Aceasta evaluare a fost realizata cu *scopul* de a informa clientul, asupra *valorii de piață* in vederea inchirierii.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii

Datele se bazează pe actele si datele puse la dispoziție de client si atasate prezentului raport si care sunt considerate ca reflectă întocmai situația înscrisă în cartea funciară, alte evidente etc - la zi.

Evaluarea se face pentru bunurile urmatoare, bunuri care nu se utilizează împreună cu alte active:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoria subiect supusa evaluarii
1	<p>Teren intravilan situat in localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in suprafata de 1159 mp, conform CF nr. 305244 Petris, CF vechi 305194, cu nr cad. 305244-C1 conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 20.07.2021;</p> <p><i>descriere:</i> proprietate imobiliara - cladire cu suprafata de 81 mp. constructie din anul 1950 din caramida si acoperis cu tigla, tamplarie lemn, pardosea cu podele in camere, finisaje medii nesatisfacatoare, incalzire cu sobe nefunctionale. Utilitati: curent; fara instalatii sanitare; aspect exterior si in interior: neingrijit;</p> <p><i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobiul nu este ocupat de proprietar, este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut; are pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare - fiind o constructie cu elemente tipic ale inceputului secolului XX (cu fundatii din caramida, cladire cu inaltimea mare, plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m, ferestre cu ochiuri mici etc).</p> <p><i>proprietar:</i> <u>COMUNA PETRIS</u>, prin Lege <i>fara sarcini</i>, conform CF aferent anexat</p> <p>Nu a fost puse la dispozitie certificat de performanta energetica</p>

Descriere bun imobil, conform CF. Proprietar. Sarcini – este prezentat in anexa:

Evaluarea: Raportul de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, precum și cu alte ghiduri și standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare. Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor în prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza că bunurile sunt în *cantitatea* apreciată de client și conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul și cuantificarea valorică a diferențelor aparute. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului și la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazează numai pe informațiile furnizate de către beneficiarul raportului, neefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. În cazul în care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza și concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constată neconcordanțe și dacă este cazul și a valorilor estimate când ulterior reanalizării se constată ca valorile evaluate au fost influențate de diferențele și datele suplimentare aparute. Precizăm că nu s-a vizualizat și nu s-a făcut nici o investigație a partilor acoperite și greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzător, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt în aceeași stare ca și partea expusă la exterior și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării, astfel expertul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluări, condiții de depozitare, factorii de mediu etc care ar putea influența în vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico-economică ori funcțională a fiecărui bun în momentul tranzacționării efective.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție de client și pentru care nu s-au făcut nici un fel de investigații, considerându-se corecte așa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate și dacă este afectat de un drept de ipotecă etc în favoarea ANAF etc, în procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză ca dreptul de proprietate este deplin și ca se poate transfera întrucât s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunurilor conform SEV 100 Cadrul general din Standardele de Evaluare.

Valoarea de piață este 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.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile existente la data întocmirii lui și la o dată viitoare este posibil ca valoarea stabilită pe baza unei ipoteze speciale să nu fie realizabilă decât în cazul în care situația din punct de vedere economic, politic, fiscal și juridic este identică cu situația din momentul stabilirii valorii și când a fost valabilă acea condiție specială. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Valorile estimate în Raport se aplică întregului bun pentru care s-a stabilit fiecare valoare și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate

1.6. Data evaluării. Data raportului de evaluare. Moneda

Data / Perioada vizitei pe teren: în 20.09.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 27.09.2021

Perioada în care este emis raportul, a întocmirii și finalizării raportului: 20.09.2021 - 27.09.2021

Moneda în care se raportează evaluarea: RON, la întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar din 20.09.2021, adică: 4.9481 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

Piața specifică care a fost analizată în vederea stabilirii valorilor este din semestrul II, respectiv luna septembrie a.c.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunurilor și documentarea a ținut cont de ipotezele și ipotezele speciale descrise. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Bunurile, vecinătățile și zona de amplasare a fiecăruia, au fost vizualizate personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, al reprezentantului proprietarului care a asigurat accesul - excepție cele menționate expres. Cu ocazia inspecției au fost vizualizate bunurile și fotografiate cu excepția părților care prin natura lor sunt ascunse sau ne-vizibile.

Inspecția privind vizualizarea fiecărui bun s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului, considerându-se veridice informațiile și date primite când s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare, privind costurile de întreținere și care s-au menționat în procesul verbal de inspecție și identificare întocmit și însoțit de participanți prin semnătură.

Astfel s-a făcut inspecția bunurilor, s-au adunat date – prin interviuri, s-au realizat calcule și analize, s-au cules informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării.

Până la data elaborării lucrării nu cunoaștem a fi făcute contestații de proprietar privind incompatibilitatea evaluatorului sau privind derularea procesului de evaluare ori revendicări sau acțiuni care să poată duce la contestarea dreptului de proprietate pentru bunurile supuse evaluării și nu știm ca *debitorul* să fie angajat în litigii patrimoniale, comerciale, de muncă sau altă natură, obligații de plată nerecunoscute de societate și respectiv obligații de plată către societăți nerecunoscute de terți, altele decât cele menționate în Procesul verbal de sechestrul aferent.

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către ANAF și reprezentantul proprietarului, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat – rezidential, fiind estimat în aceasta ipoteza.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre reprezentantul proprietarului;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- comanda nr. DA28787964/17.09.2021
 - Relevu; planuri, schite, documentatii cadastrale
 - Documentele intocmite la inspectie: Proces verbal de inspectie si identificare aferent
 - ~~Proiect tehnic etc~~
 - ~~Certificat energetic pentru cladiri la cele consumatoare de energie;~~
 - Consultare INTERNET: site-uri de profil mentionate in Anexa.
 - proprietari ai unor bunuri oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
 - informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și judet, precum si din baza de date a evaluatorului
- Alte acte si documente avute la dispozitie:

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre reprezentantul proprietarului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu,

situatie juridica atipica. Orice neconcordante apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării si daca este cazul si cuantificarea valorica a diferențelor aparute.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de reprezentantul proprietarului, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura:

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței libere specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- In prezentul raport s-a estimat valoarea de piață a bunurilor și nu cea de lichidare forțată sau o alta valoare.
- In procesul de evaluare bunurile se considera ca NU sunt grevate de sarcini.
- Prezentul raport are anexate o selecție de comparabilele care au fost utilizate în procesul de evaluare. Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit și alte oferte, care pot fi consultate la cerere, din dosarul de casă al evaluatorului.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva și imparțiala și este competent să efectueze lucrarea, având pregătirea și cunoștințele necesare;
- Pentru prezenta lucrare, se considera ca bunurile expertizate nu sunt în combinație cu alte bunuri;
- Evaluatorul a realizat o inspecție personală a proprietății.
- Valorile propuse sunt în concordanță cu ipotezele luate în calcul în expertiza și care se regăsesc în cuprinsul expertizei;
- În vederea evaluării, au fost explorate toate cele trei abordări: prin costuri, prin piață și prin venit;
- Lucrări de birou necesare întocmirii raportului: prelucrarea datelor obținute în urma inspecției; emiterea de adrese și analize, centralizarea datelor, selectarea datelor relevante, determinarea depreciilor, determinarea valorii folosind abordările prin cost, piață și venit, alegerea valorii finale a bunurilor; redactarea raportului de evaluare;
- Evaluatorul este independent în raport cu utilizatorii raportului; Evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu este persoana implicată cu părțile interesate sau cu persoanele implicate cu acestea;
- Onorariul evaluatorului nu depinde în vreun fel de un acord, aranjament sau înțelegere care conferă evaluatorului ori unei persoane implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul semnează prezentul raport și afirmă că faptele prezentate sunt corecte, că analizele prezentate sunt limitate, iar valorile sunt obținute în baza datelor avute la dispoziție în momentul expertizei;
- Informațiile culese au fost folosite în totalitate, fără omisiunea voluntară a niciuneia dintre acestea;
- Alegerea abordării prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile ;
- Evaluatorul detine o asigurare de răspundere profesională - Nivel de acoperire : 10 000 euro - valabilă la data întocmirii raportului de evaluare;

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului și la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare.

În afara cazurilor descrise, în acest raport, nu a fost observată de evaluatori existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită în zona ce face obiectul raportului. *Din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu că ar exista vreun fel de contaminanți (materiale specifice -substanțe periculoase, existente în interiorul, în jurul sau în apropierea proprietății evaluate, care are o formă, o cantitate sau o posibilitate biologică suficientă pentru a crea un impact negativ asupra valorii de piață a proprietății, prin prezența sau proximitatea lor și care să aibă efect dăunător asupra valorii proprietății, din cauza*

potențialului lor dăunător asupra unor forme de viață și încorporate în construcțiile de pe terenul respectiv sau pot fi găsite în sau pe teren, în afara amplasamentului, dar în apropierea lui sau purtate de aer) și nici ca ar fi supuse evaluării bunuri care ar putea să contamineze, acestea putând duce la modificarea valorii, influențe exterioare asupra proprietății evaluate, care pot avea efect pozitiv, negativ sau nici un efect asupra valorii proprietății și nu am fost informați de nici un raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și pentru care să existe un plan PEA în derulare. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit; în afara cazurilor descrise în acest raport nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe sau în interiorul bunului. Prezența unor substanțe care degajă gaze toxice și a altor materiale potențial periculoase poate afecta valoarea bunului; nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră că este necesar.

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Nu există informații privind clasificarea vreunui dintre bunuri într-un gard de risc. Nu se cunosc elemente care să atragă atenția asupra nerespectării unor prevederi legale, atât în ceea ce privește construcția sau terenul în sine sau modul de exploatare a proprietății în ansamblul său.

Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita datelor disponibile la data evaluării.

Bunurile studiate au fost încadrate în limitele și descrierea proprietății care constituie obiectul evaluării în conformitate cu datele furnizate și completate la fața locului în PVII. În ceea ce privește amplasamentele evaluate, evaluatorul nu a avut la dispoziție planuri ale clădirilor avizate de către oficiile de cadastru din zona proprietăților evaluate, suprafețele au fost preluate din extrasele de carte funciara, ~~din planurile de amplasare și delimitare a imobilelor și din schitele construcțiilor puse la dispoziție de către proprietar.~~ Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea și exactitatea acestor suprafețe, Dimensiunile corpurilor au fost preluate din datele furnizate de client; Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie.

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Lucrarea este destinată numai scopului și utilizatorilor menționați direct, orice distribuție către terți sau publicare fiind restricționată și condiționată de acordul scris al expertului

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens;

Prezentul raport, concluziile referitoare la valori sau identitatea evaluatorilor, nu vor fi utilizate sau date publicității fără acordul scris al acestora;

Conținutul raportului sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris obținut prealabil din partea evaluatorilor.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale, cu consecințele legale în vigoare. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și este valabil numai pentru stabilirea valorii de piață a acestor bunuri, nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul nu va prezenta raportul de evaluare sau parti din acesta niciunei terțe persoane, ci numai solicitantului pentru care este și responsabil.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator .

Lucrarea este destinată numai scopului și utilizatorilor menționați direct, orice distribuire către terți sau publicare fiind restricționată și condiționată de acordul scris al expertului.

Evaluatorul, nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul Raportului; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor 2020

Prin prezenta, precizez conformitatea evaluării cu SEV. Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, precum și cu codul deontologic ANEVAR.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă la redactarea raportului nu s-a reținut întotdeauna integral toate detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile legale în vigoare precizând că posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent, de asemenea cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea realizării misiunii de evaluare. Baza evaluării o constituie *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, folosindu-se pentru evaluarea bunurilor următoarele standarde:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** Abordări și metode de evaluare

- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ~~GEV 232~~ Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- ~~SEV 233~~ Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- ~~SEV 340~~ Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP).
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile
- ~~SEV 300~~ Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- ~~GEV 620~~ Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor
- **Glosar** ediția 2020
- **Abrevieri** ediția 2020
- **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**

Raportul de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării.

La întocmirea raportului de evaluare am ținut cont întocmai de cele precizate în colecția de *Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2020*. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu recomandările și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) pe baza *Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, în concordanță cu CODUL DE ETICĂ al profesiei de evaluator autorizat; cu Legea nr. 7/1996, modificată, privind cadastru și publicitatea imobiliară; etc.

I.12. Valoarea sau valorile obținute

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat s-au analizat și utilizat cele trei abordări principale utilizate în evaluare: *Abordarea prin piață*, *Abordarea prin venit* și *Abordarea prin cost*. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piața, cost și prin venit. Am ales rezultatul obținut în *Abordarea prin piață* având în vedere *datele cheie de intrare* utilizate pe baza raționamentului principal care a condus la concluziile evaluării, iar rezultatele obținute din *Abordarea prin venit* și *Abordarea prin cost* nu sunt alese și nici menționate în acest raport întrucât nu am avut la dispoziție informațiile necesare aplicării în mod adecvat și relevant și în cazul de față, aceste abordări ar fi putut conduce la sub/supraevaluări.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat: de tip comercial

I.13. Data raportului de evaluare

Data / Perioada vizitei pe teren: în 20.09.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 27.09.2021

Perioada în care este emis raportul, a întocmirii și finalizării raportului: 20.09.2021 - 27.09.2021

Moneda în care se raportează evaluarea: RON, la întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar din 20.09.2021, adică: 4.9481 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

I.14. Descrierea raportului

CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
I.3. Scopul evaluarii.....	7
I.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii	7
I.5. Tipul valorii.....	8
I.6. Data evaluarii	9
I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	9
I.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.....	10
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	10
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	13
I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 202014	
I.12. Valoarea sau valorile obtinute	15
I.13. Data raportului de evaluare.....	15
I.14. Descrierea raportului.....	16
II. PREZENTAREA DATELOR.....	17
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	17
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	17
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	18
II.4. Informatii despre amplasament.....	21
II.5. Descrierea constructiilor / Descrierea tehnica a bunurilor	21
II.6. Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea	23
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.....	23
III. ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)	24
IV. EVALUAREA	28
IV.1. Abordarea prin piata.....	30
IV.2. Abordarea prin cost	36
IV.3. Abordarea prin venit	36
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	40
VI. ANEXE	42
VI.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor	42
VI.2. Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice	42
VI.3. Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice	42
VI.4. Releveele cladirilor	42
VI.5. Fotografii ale proprietatii, poze	42
VI.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de hartii	42
VI.7. Estimari detaliate ale costurilor de reconstruire sau inlocuire a cladirilor. /	
Estimari detaliate ale costurilor de reproducere sau inlocuire.....	42
VI.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli	42
VI.9. Date despre vanzari si cotatii	42
VI.10. Alte informatii considerate adecvate.....	56

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoria subiect supusa evaluarii
1	<p>Teren intravilan situat in localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in suprafata de 1159 mp, conform CF nr. 305244 Petris, CF vechi 305194, cu nr cad. 305244-C1 conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 20.07.2021;</p> <p><i>descriere:</i> proprietate imobiliara - cladire cu suprafata de 81 mp. constructie din anul 1950 din caramida si acoperis cu tigla, tamplarie lemn, pardosea cu podele in camere, finisaje medii nesatisfacatoare, incalzire cu sobe nefunctionale. Utilitati: curent; fara instalatii sanitare; aspect exterior si in interior: neingrijit;</p> <p><i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobiul nu este ocupat de proprietar, este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut; are pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare - fiind o constructie cu elemente tipic ale inceputului secolului XX (cu fundatii din caramida, cladire cu inaltimea mare, plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m, ferestre cu ochiuri mici etc).</p> <p><i>proprietar:</i> <u>COMUNA PETRIS</u>, prin Lege <i>fara sarcini</i>, conform CF aferent anexat</p> <p>Nu a fost puse la dispozitie certificat de performanta energetica</p>

Descriere bun imobil, conform CF. Proprietar. Sarcini – este prezentat in anexa:

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, bunul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin

Pentru stabilirea dreptului de proprietate nu s-a primit din partea proprietarului nici un alt document și s-a presupus proprietar COMUNA PETRIS, conform acte puse la dispozitie de client si atasate prezentului raport.

bunurile au fost identificate de reprezentantii proprietarului.

Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

In procesul de evaluare bunurile se considera ca NU sunt grevate de **sarcini**.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul

La inspectie au fost identificate si urmatoarele bunuri de tip non imobiliar: vegetatie, arbusti etc

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luat in considerare elementele existente din momentul inspectiei.

II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Județul Arad este situat în partea de vest a României se întinde pe o suprafață de 7.745 kmp și are ca vecini județele : Bihor, la nord; Alba la nord-est; Hunedoara, la est și Timiș la sud, la vest se învecinează cu Ungaria.

Prin orașul Arad trece drumul european E 68, respectiv drumul național DN7 (Nădlac-Deva), precum și alte drumuri naționale: DN 69 (Arad-Oradea), DN 79 (Arad-Timișoara). Orașul Arad oferă și transport cu mijloace de transport în comun, cu tramvaiele cât și cu autobuzele atât pe trasee urbane, trasee preorășenești și pe trasee interurbane. Localitatea Arad este un oraș în vestul județului, pe DN 7, aproape de granița cu Ungaria. Datorită poziției vestice, aproape de granița de vest, orașul Arad oferă atractivitate investitorilor străini, de aceea rata șomajului este mai scăzută și nivelul de trai mai ridicat decât în unele zone ale țării. Accesul în oraș se poate face cu mijloace de transport (feroviar sau auto). Prin oraș, trece drumul european E68, respectiv drumul național DN7 (Nădlac-Deva) precum și Autostrada care leagă Ungaria de București are patru puncte de intersecție cu Aradul. De asemenea există posibilitatea transportului internațional auto, cu avionul și CF de călători și de marfă. Aradul oferă tuturor locuitorilor săi toate dotările necesare (drumuri asfaltate, detine rețele de apă și canalizare, rețele de gaz, rețele de termoficare, rețele de telefonie, rețele de TV prin cablu, rețele de linii de autobuz și tramvai pentru transportul public de călători, piața agro-alimentară, magazine alimentare și nealimentare moderne, farmacii, etc).

Profilul economic general al localității:

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zărandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest.

Petriș (în maghiară Marospetres) este o comună în județul Arad, Crișana, România, formată din satele Corbești, Ilteu, Obârșia, Petriș (reședința), Roșia Nouă și Seliște.

Comuna Petriș este compusă din următoarele șase sate:

- Petriș - localitate reședință de comună, situată la 2 km perpendicular pe DN 7, pe DJ 707.
- Ilteu - sat amplasat pe DN 7 la o distanță de 4 km față de reședința de comună.
- Seliște - sat învecinat cu Petrișul, situat la 1 km de acesta.

- Corbești - sat situat pe DJ 707, la 3 km de Petriș.
- Roșia-Nouă - sat situat la o distanță de 10 km pe DJ 707 față de reședința de comună.
- Obârșia - cel mai îndepărtat sat, situat pe DJ 707 la o distanță de 15 km față de Petriș.

Comuna Petriș are relieful caracteristic Văii Mureșului, cunoscând alternanța zonelor de câmpie din Lunca Mureșului cu cele deluroase de pe poalele Munților Zărandului. Altitudinea comunei este de 461 m, iar cele mai înalte cote existente pe teritoriul său sunt: 800 m - Vârful Codrului; 767 m - Vârful Pietrosul; 740 - Vârful Omeag.

Prezența unor dealuri - Pietroasa, Piatra Mâții, Fântâna Ursului și Hănuleasca - situate pe dreapta și pe stânga Văii Roșiei, obligă satele să se înșire pe mai mulți kilometri de-a lungul acestei depresiuni cu deschidere spre râul Mureș.

Învelișul de soluri al comunei Petriș este variat, remarcându-se prin întindere solurile brune și solurile silvestre. Cernoziomurile ocupă suprafețe mai întinse în Lunca Mureșului pe raza localităților Petriș și Ilteu. Solurile brune de pădure se găsesc mai ales în zonele de deal din satele Corbești, Roșia-Nouă și Obârșia. Ca variații întâlnim soluri brune-gălbui de pădure și soluri argilo-iluvionare, asociate cu litosoluri, regosoluri și stâncării. Mozaicul petrografic din zona comunei Petriș este evidențiat de intruziunile vechi și rocile vulcanice neogene. Întâlnim valea transversală Roșia cu sectoare de bazine - ca cel din satul Corbești - și de vale îngustă, ca rezultat al eroziunii diferențiale.

Râul Mureș pătrunde în județul Arad prin comuna Petriș, la vest de comuna Zam, județul Hunedoara. După ce parcurge 4 km pe teritoriul județului Arad, râul Mureș primește dinspre nord un afluent numit Valea Roșiei, ce străbate comuna Petriș dinspre izvoarele sale situate sub vârful Breaza din satul Obârșia. Valea Roșiei este alimentată de mai mulți afluenți coborând din dealurile ce o înconjoară. Cei mai importanți sunt: Pârâul Morilor și Pârâul Izvoarelor din satul Obârșia; Valea Mrcului, Valea Mică, Hanuleasca, Valea Mare, Lupoia, Roșuța, Valea Nesî, Timișoia, Pârâul Stanilesc din satul Roșia-Nouă; Valea Corbească, Meșteroaia din satul Corbești; Valea Sântească, Burdijeni din satul Pietriș.

Comuna este caracterizată de un climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Situată în culoarul Văii Mureșului comuna Petriș este caracterizată de un topoclimat de adăpost cu un climat blând. Vânturile dominante sunt austrul, cu o frecvență mai mare din sectorul sudic și vestic și „vântul de pustă” care bate din sectorul de nord-vest.

Vegetația comunei Petriș se caracterizează prin formațiunile de silvostepă și forestiere și a celor azonale de luncă. Predominante sunt pădurile de fag, carpen, gorun și salcâm. Răzleț se întâlnesc și păduri de stejar, pin și molid. Vegetația de luncă este alcătuită dintr-o serie de specii ierboase și lemnoase caracteristice: sălcii, plopi și arini. Plantele mici răspândite în fânețe sunt numeroase. Amintim: trifoiul roșu (Trifolium pratense), păpădia (Taraxacum officinale), ștevia (Rumex patricentia), traista-ciobanului (Capsella bursa pastoris), coada șoricelului (Achillea setacea), mohorul (Setaia glauca) mai ales în zonele mlăștinoase, coada-calului (Equisetum arvense), patlagina (Plantago langiolata), roinița (Melissa officinalis) denumită popular floarea-stupilor, șovârvul (Origanum vulgare), tătâneasa (Symphytum officinale), turița mare (Agrimonia eupatoria). Pe malul râului Mureș dar și pe lângă pârâuri întâlnim: urzica (Urtica dioica), potbalul (Tussilago farfara). Terenurile umede, talazurile și grohotișurile sunt acoperite cu covoare de flori de potbal care apar cu mult timp înaintea frunzelor. Întâlnim, de asemenea, lumânărica (Verbascum phlomoides) sau coada-vacii și captalanul (Petasites officinales).

Colinele uscate, terenurile stâncoase și marginile pădurilor adăpostesc cimbrișorul-de-câmp (Taymus serpillum), plantă ce înmiresmează natura pe tot timpul verii, turta (Carlina acaulis), numită și scaiete, poroinicul (Orchis morio) sau bujor, sânzâienele galbene (galium verum),

năpraznica (*Geranium robertianum*), măcrișul de pădure (*Oxalis acetosella*) cunoscută și ca trifoi acru, murul (*Rubus fruticosus*), mușchi de piatră (*Centraria islandica*), ciuboșica-cucului (*Primula officinalis*) sau anglicelul. În adâncul pădurilor întâlnim: toporași (*Viola adorata*), rostopasca (*Chelidonium majus*) etc.

Dintre animalele mari care compun fauna comunei Petriș cele mai răspândite sunt: mistrețul, cerbul, căpriorul și vulpea. Se întâlnesc mai rar, în locurile împădurite izolate, lupul, pisica sălbatică și cerbul lopătar. Animalele mici care populează dealurile din comună sunt: dihorii, viezurii, iepurii, aricii, nevăstuicile, șoarecii și șobolanii de deal. Dintre reptile, șarpele de apă, napârca și șopârta de deal sunt cele mai răspândite. Rare, dar extrem de periculoase, sunt viperele, întâlnite în locurile stâncoase. Păsările cele mai cunoscute sunt: mierla, privighetoarea, pițigoii, rândunica, graurul, vrabia, gaița, cioara, codobatura, uliul, bufnița, corbul și cucul. Dintre pești, pe lângă cei cunoscuți în râul Mureș, se întâlnesc în apele mici din satele comunei cleanul, mreana, mureșanul, porcușorul și plătica. Insectele întâlnite în această zonă sunt: musca comună, viespele, albina țigănească, gaunele, dragoiașul, țânțarul, furnica, cărăbușul, rădașca și altele.

Economia comunei cunoaște în prezent o dinamică puternică, cu creșteri importante semnalate în toate sectoarele de activitate. Pomicultura și silvicultura dețin ponderi însemnate în economia locală. De asemenea, comuna dispune de resurse minerale exploatabile precum piritele de la Roșia Nouă.

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din case;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzeu: amplasate la distanta mica ;
- Institutii de cult: amplasate in apropiere;
- Parcuri: amplasat la distanta mica
- Lacuri/ Raul Mures

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: inexistentă
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: inexistentă
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie importante:

- Auto: DN7
- Calitatea retelelor de transport: asfaltate
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Statie de autobuz si microbuz tramvai la distanta mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizatat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

Informații despre amplasament

II.4. Informatii despre amplasament.

Bunurile care fac obiectul acestei evaluari sunt amplasate in localitatea Ilteu nr. 166 comuna Petris, judetul Arad. Bunurile sunt proprietatea si fac parte din mijloacele fixe ale **COMUNA PETRIS** si sunt considerate ca **negrevate de sarcini**.

Bunurile nu au inregistrat numarul de inventar, in general, iar reprezentantii proprietarului au identificat fiecare bun si l-au nominalizat pentru a fi inspectat si evaluat.

Datele privind amplasamentul fiecarui bun sunt prezentate in anexe aferente

Privind bunurile imobile:

Proprietatea are ca vecinatati parcele de teren avand aceasi destinatie.

Putem vorbi de o poluare fonica medie si cu noxe auto datorita traficului auto. Proprietatea supusa evaluarii are drumul de acces asfaltat.

La data evaluării bunurile mobile sunt utilizate de catre proprietar conform destinației pentru care au fost proiectate.

Strada este modernizata, are imbracaminte asfalica, este accesibila cu autoturismul, de mentionat ca strazile limitrofe pe care se ajunge la strazi principale nu sunt toate asfaltate. Pe strada si pe strazile adiacente sunt proprietati rezidentiale cu majoritatea cladirilor de tip rural. Pe strada sunt si terenuri virane apartinand persoanelor fizice. Accesul pe teren este facil si se realizeaza printr-un drum pietruit. Terenul este plat de forma neregulata Terenul este afectat de baltiri sau scurgeri accidentale ale apelor pluviale fiind pe malul raului Mures. Vecinatatile: terenurile vecine sunt ocupate de terenuri agricole si similare. Aspectul arhitectural al pe care este amplasata proprietatea este o zona periferica – in extravilan. Amplasamentul beneficiaza de utilitatile oferite de serviciile oferite de regiile/ societatile comerciale locale pentru distributia apei, telefoniei etc. Materialul ilustrativ - planurile si hartile din anexa vin in ajutorul cititorului ca material ajutorator.

Evaluatorului nu i-a fost pus la dispozitie de catre client un studiu al calitatii solului iar valoarea estimata tine cont de calitatea solului din zona in care sunt incadrate terenurile analizate.

Proprietatea are ca vecinatati parcele de teren liber avand aceasi destinatie si agricol. Zona in care sunt situate terenurile este considerata o zona cu terenuri fertile, iar valoarea estimata tine cont de calitatea solului din zona in care sunt incadrate terenurile arabile analizate.

CONCLUZII:

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI : Zonă de tip - comercial, industrial, agricol; Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare; Din punct de vedere economic: zonă cu economie usor activa.

ZONA DE AMPLASARE: periferica

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE : Auto: DN 7

UTILITĂȚI EDILITARE : Rețea urbană de energie electrică: existent; Rețea urbană de apă: existentă ; Rețea urbană de canalizare: inexistentă; Rețea urbană de gaz: inexistentă ; Rețea urbană de telefonie: existentă

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV : Poluare fonică mica; Idem cu noxe auto

AMBIENT: Civilizat; Trafic auto mic

Datele privind amplasamentul fiecarui bun sunt prezentate în anexe aferente fiecaruia.

II.5. Descrierea constructiilor / Descrierea tehnica a bunurilor

FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI	
Cladire – fost dispensar	
Tipul clădirii	Construcție tip P
Suprafata construită Sc (mp)	81
Data P.I.F.	1950
Reparații capitale	nu
fundații	zidărie cărămidă in stare nesatisfacatoare
acoperiș	șarpanta de lemn cu învelitoare tigla
planșee	plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m
Anvelope	
pereti laterali	zidărie cărămidă - pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare
compartimentări interioare	zidărie cărămidă - pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare
Finisaje	
exterioare	Tencuieli in stare necorespunzatoare, pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare
interioare	Tencuieli in stare necorespunzatoare, pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare
tâmplarie exterioară	Lemn, in stare necorespunzatoare, cu geamuri sparte
tâmplărie interioară	Lemn, in stare necorespunzatoare
pardoseli	Podele in stare necorespunzatoare
Instalații	
electrice	Da, in stare nesatisfacatoare
încălzire	Nu, sobe nefunctionale
sanitare	nu
apă	nu
canalizare	nu
comunicații	nu
Stare construcție	Imobil in stare nesatisfacatoare - este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut
Nota:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nu s-au observat de evaluator materiale care pot fi periculoase - si nu am fost informati de nici un raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si pentru care sa existe un plan PEA in derulare ➤ Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc 	

➤ Evaluatorii au estimat deprecierea pe baza inspecției vizuale.
Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoria subiect supusa evaluarii
<p>Teren intravilan situat in localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in suprafata de 1159 mp, conform CF nr. 305244 Petris, CF vechi 305194, cu nr cad. 305244-C1 conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 20.07.2021;</p> <p><i>descriere:</i> proprietate imobiliara - cladire cu suprafata de 81 mp. constructie din anul 1950 din caramida si acoperis cu tigla, tamplarie lemn, pardosea cu podele in camere, finisaje medii nesatisfacatoare, incalzire cu sobe nefunctionale. Utilitati: curent; fara instalatii sanitare; aspect exterior si in interior: neingrijit;</p> <p><i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobilul nu este ocupat de proprietar, este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut; are pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare - fiind o constructie cu elemente tipic ale inceputului secolului XX (cu fundatii din caramida, cladire cu inaltimea mare, plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m, ferestre cu ochiuri mici etc).</p> <p><i>proprietar:</i> COMUNA PETRIS, prin Lege fara sarcini, conform CF aferent anexat</p> <p>Nu a fost puse la dispozitie certificat de performanta energetica</p>

II.6. Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea

Valoarea de impozitare la care este supusa proprietatea este reglementata in baza Codului Fiscal prin normativele privind impozitele si taxele locale - Hotararea Consiliului Local **Petris** privind taxele si impozitele stabilite.

Aspecte privind utilizarea

La data evaluării, bunurile mobile, nu sunt utilizate de catre proprietar conform destinației pentru care a fost construit - imobil in stare nesatisfacatoare - este *inafara exploatarii* si nu este conservat si nici intretinut, cu tencuieli in stare necorespunzatoare, pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare, dar fără elemente restrictive de piață suplimentare cu a celor din această categorie – afara de cele precizate mai sus.

II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Cei care doresc să investească anul acesta în achiziționarea unei locuințe sunt îndemnați de agenții imobiliari să nu își amâne decizia, întrucât atât prețurile pentru chirie, cât și cele de cumpărare a unei locuințe, își vor continua trendul ascendent.

Pe piata imobilara locala, sunt vizate apartamente atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal a rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata apartamentelor este in usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

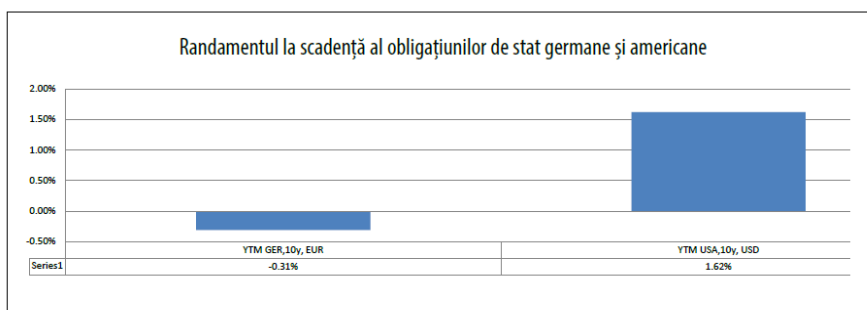
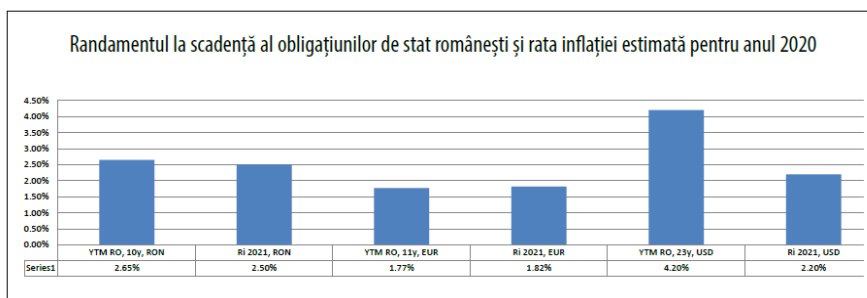
Informațiile privind vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate detaliat în anexe.

III. ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)

Analize si surse:

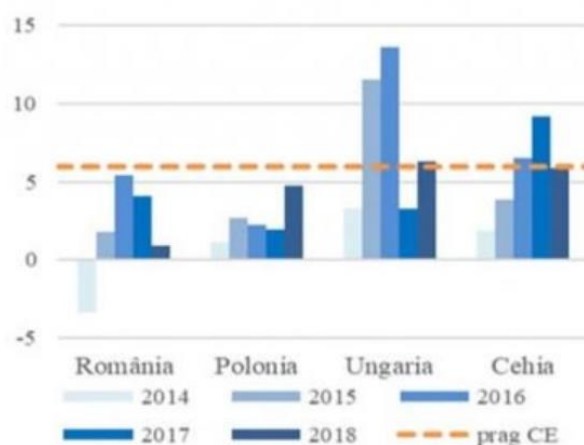
<http://site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea-oriunde-este-ea>

YTM RO, 10y, RON	2.65%
Ri 2021, RON	2.50%
YTM RO, 11y, EUR	1.77%
Ri 2021, EUR	1.82%
YTM RO, 23y, USD	4.20%
Ri 2021, USD	2.20%
YTM GER,10y, EUR	-0.31%
YTM USA,10y, USD	1.62%



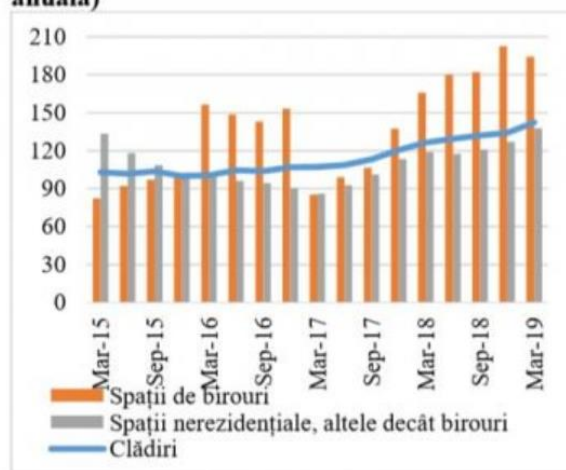
VALOAREA | Q1 2021 73

Grafic 2.22. Evoluția anuală reală a prețului imobilelor rezidențiale



Sursa: Eurostat, calcule BNR

Grafic 2.23. Autorizații de construcții – suprafața utilă (m², indice cu bază în anul 2015, medie anuală)



Sursa: Eurostat, calcule BNR

Tabel 2.2. Indicatori privind piața imobiliară comercială, 2018 T4

	Indicator	București	Orașe primare*	Orașe secundare
Spații de birouri	Chirie (euro/m ²)	8-19	8-16	7-12
	Rata de capitalizare** (%)	7-9.5	8-9.5	8.5-10.5
	Rata de neocupare (%)	7.4-10	3-12	5-15
Spații comerciale	Chirie (euro/m ²)	15-80	12-45	8-30
	Rata de capitalizare** (%)	6.5-9.5	7.5-10	8-10
Spații industriale	Chirie (euro/m ²)	3.1-5	2.5-4.5	2.5-4
	Rata de capitalizare** (%)	7.75-9.5	8-10.5	8.75-11
	Rata de neocupare (%)	3-10	3.4-17	4.7-15

Notă: * Orașe primare sunt Iași, Cluj, Timișoara, Brașov. **Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre venitul net din exploatare (după deducerea cheltuielilor de exploatare și a pierderilor determinate de gradul de neocupare a proprietății) și prețul proprietății.

Sursa: CBRE, Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, ANEVAR

https://www.arenaconstruct.ro/cum-a-evoluat-piata-imobiliara-in-ultimele-luni-si-care-sunt-riscurile/?utm_source=Newsletter_Newsletter&utm_medium=yahoo.com&utm_campaign=newsletter_530097.

Surse:

<https://lovedeco.ro/previziuni-piata-imobiliara-2021-pandemie/>

https://adevarul.ro/economie/imobiliare/piata-imobiliara-semene-revenire-2021-crescut-preturile-apartamentelor-1_606ef2005163ec4271be4343/index.html

<https://www.businessmagazin.ro/real-estate-real-talk/ce-se-va-intampla-cu-piata-imobiliara-in-2021-si-cu-cat-vor-creste-19927200>

<https://www.zf.ro/zf-investiti-in-romania/investiti-romania-gabriel-voicu-svn-romania-piata-rezidentiala-20085514>

https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-24768821-preturile-locuintelor-2021-arata-cifrele-scaderea-cererii-inctinut-ritmul-anual-cre-001dstere-capitala-imobil-vinde-38-zile-chirii-scadere.htm

<https://www.analizeimobiliare.ro/wp-content/uploads/2021/04/raport-t1-2021.pdf>

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente>

- Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața rezidențială au drept subiect casele.

În ceea ce privește subpiața imobilelor similare este în funcție de locație, suprafața, finisaje și dotări.

Prețurile cerute de vânzătorii de locuințe sunt mai mari cu 10% față de anul trecut, conform raportului Analize imobiliare cu majorări mai accentuate în orașele mai mici - sursa <http://cpi.imobiliare.ro/category/piata-imobiliara>

Analiza preliminară a economiei: localitatea este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în scădere; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei orașului datorită în principal profilului industrial al orașului și județului. Există în derulare proiecte imobiliare noi, devoltările imobiliare recente au fost în majoritate vândute, iar trendul imobiliar se menține.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața imobilelor similare celei analizate, precum și a locuințelor centrale situate în localitate, ca și proprietatea subiect este una locală, zonală și regională.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot

tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Echilibrul pieței: în cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală;

Tinând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru locuințe nu este atins. Se poate considera că piața apartamentelor este într-o cvasistabilitate.

Prețurile pentru bunuri similare, sunt în funcție de amplasament, suprafața, finisaje; la fel și chiriile.

Din studiile de vandabilitate se desprind următoarele:

- Piața bunurilor imobile este ușor activă;
- Oferta de vânzări este mult mai mare decât cea pentru cumpărări;
- Echilibrul dintre cerere și ofertă : dezechilibrat în favoarea ofertei

Tendință de creștere în favoarea OFERTEI

CEREREA DE BUNURI SIMILARE: mai mică

OFERTA DE BUNURI SIMILARE: mai mare

REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scăderii prețurilor și chiriei în cazul în care politica bancilor de acordare a creditelor se reduce sau posibilitatea creșterii prețurilor în cazul unei relansări economice mai alerte, a îmbunătățirii politicii fiscale a statului și a politicii bancilor de acordare a creditelor cu o mai mare flexibilitate.

În urma studierii pieței libere, prin intermediul presei, a internetului, a convorbirilor la telefon și vizitarea proprietăților imobiliare similare puse în vânzare și a persoanelor fizice particulare și a celor juridice care oferă spre vânzare bunuri imobile similare ce fac obiectul raportului de evaluare s-au obținut informații numeroase din care s-a făcut o selecție prezentată în cadrul **anexei**.

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale: Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Valoarea ridicată a proprietăților imobiliare necesită o putere mare de cumpărare și deci piețele imobiliare sunt sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la stabilitatea veniturilor, la numărul de locuri de muncă, iar deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare oferit, de volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării. Actualmente, există relativ multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind spre

echilibru, acest punct practic nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întotdeauna informați. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate fi volatilă. Procesul de vânzare în cazul proprietăților imobiliare este lung, proprietățile imobiliare fiind cu valoare mare și cu grad redus de lichiditate. Deci comportamentul acestor piețe e dificil de previzionat.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate: Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este piața proprietăților **comerciale agricole**. Oferta de proprietăți similare este bună.

Analiza cererii: Cererea s-ar putea defini ca fiind dorința și posibilitatea de a cumpăra sau închiria bunuri și servicii; în cazul proprietăților imobiliare este vorba despre numărul anumitor proprietăți imobiliare dorite a fi închiriate sau cumpărate, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. În cazul de față analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți cu spații similare. Categoriile de clienți interesați de acest tip de proprietăți sunt mici întreprinzători cu venituri peste medie, persoane care doresc să-și deschidă mici afaceri etc. Datorită condițiilor economice prezente cererea pentru spații similare este mai scăzută.

Analiza ofertei competitive: Oferta se definește în cazul proprietăților imobiliare ca fiind numărul de proprietăți imobiliare de același tip disponibile la vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, la un moment dat, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Oferta este reprezentată de spații puține disponibile. În concluzie oferta de proprietăți imobiliare de acest tip este destul de bună.

Echilibrul pieței: Criza economică a adus cu sine pierderea locurilor de muncă pentru un număr însemnat de persoane ca și *înghețarea creditării*, ceea ce pentru piața imobiliară a însemnat scăderea numărului de potențiali cumpărători - în acest moment oferta depășind cererea. Situația poate să se amplifice datorită *„dării în plata”*.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA pentru fiecare din bunurile analizate și este considerată a fi plătită integral (cash) fără condiții deosebite de plată. Pe piața bunurilor imobile - proprietăți imobiliare de tipul celor prezentate în raport oferta este foarte diversificată, diferențele se evidențiază și în diferențele de preț. Utilizatorii de bunuri imobile supuse evaluării sunt societățile comerciale indiferent de formă (SA, SRL etc) de tipul celor care detin sau intenționează să desfășoare activități tipice <balastierelor de pe lângă cursurile unui râu>. În ultimul an cererea pentru spații *proprietate imobiliară industrială, rezidențială, prestări servicii, comerciale* a cunoscut o ușoară creștere. În ultima perioadă de timp nu s-a relansat, decât timid, construcția de spații *industriale, rezidențiale, prestări servicii, comerciale*. Piața imobiliară actualmente este o piață slabă. Oferta pentru asemenea bunuri în Arad este mai mare decât cererea. Proprietarii unor astfel de spații preferă închirierea spațiilor, cu obținerea unui profit imediat corelat cu creșterea așteptată a prețurilor de tranzacționare. Oferta, actualmente, este compusă în majoritate din spații vechi și mai puțin noi, o parte dintre ele fiind renovate. Analizând zona de amplasare a bunurilor se constată că există un tot mai mic interes pentru spații similare pe măsura în care au devenit mai multe ofertele la vânzare.

Prețurile pentru bunuri similare, sunt în funcție de amplasament, suprafață, utilități; la fel și chiriile.

IV. EVALUAREA

Evaluarea s-a făcut în premiza vanzării. Valoarea s-a estimat în ipoteza plății în numerar la data întocmirii Raportului.

Evaluatorul nu a fost obligat prin comanda beneficiarului să analizeze eventualele sinergii pentru un alt fel de situație.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standarde, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și cu respectarea codului deontologic al ANEVAR. În aplicarea prevederilor *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, evaluatorul acționează în conformitate cu raționamentul profesional și cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină și pentru care s-au folosit informații disponibile pe internet, din presa locală, informații obținute de la agențiile imobiliare sau de la proprietarii cu proprietăți similare oferite la tranzacționare.

Etapile parcurse pentru determinarea valorilor au fost: documentarea pe baza datelor primite de la client și atasate prezentului raport; inspectia bunurilor pe baza Proces verbal de sechestrul aferent și a documentelor primite de la client; discuții purtate cu reprezentanții clientului și ai proprietarului; stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; culegerea standardelor adecvate și selectarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru tipul de valoare necesar a fi estimat în prezentul raport; deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese cu aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării cu aplicarea corectă a legislației în procesul de determinare a valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru aprobate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casă a evaluatorului care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente.

Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic – prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului;

Procesul de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și în concordanță cu reglementările menționate mai sus și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la client și proprietar, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

Valoarea de piață a unui bun reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui bun care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Evaluarea: Raportul de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, precum și cu alte ghiduri și standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor în prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza că bunurile sunt în *cantitatea* apreciată de client și conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul și cuantificarea valorică a diferențelor aparute. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului și la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazează numai pe informațiile furnizate de către beneficiarul raportului, nefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. În cazul în care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza și concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constată neconcordanțe și dacă este cazul și a valorilor estimate când ulterior reanalizării se constată că valorile evaluate au fost influențate de diferențele și datele suplimentare aparute. Precizăm că nu s-a vizualizat și nu s-a făcut nici o investigație a partilor acoperite și greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzător, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt în aceeași stare ca și partea expusă la exterior și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării, astfel expertul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluări, condiții de depozitare, factorii de mediu etc care ar putea influența în vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico economică ori funcțională a fiecărui bun în momentul tranzacționării efective.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție de client și pentru care nu s-au făcut nici un fel de investigații, considerându-se corecte așa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate și dacă este afectat de un drept de ipotecă etc în favoarea ANAF etc, în procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză că dreptul de proprietate este deplin și că se poate transfera întrucât s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

Urmare primirii datelor, a actelor enumerate mai sus și a discuțiilor avute cu clientul și cu personalul societății cu privire la bunurile supuse evaluării la momentul inspecției, precum și pe baza celor constatate și înscrise în *descrierea bunurilor* ținând cont de toate ipotezele, inclusiv de CMBU am analizat și apoi am selectat abordarea potrivită pentru fiecare bun în parte, abordare descrisă concret pentru fiecare bun evaluat, ținând cont și de starea fizică, de modul cum sunt exploatate și utilizate etc – identificând astfel toate deprecierea (fizică, funcțională și externă - economică).

Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor revenind clientului.

Etapele evaluării sunt:

- definirea problemei de evaluare;*
- stabilirea termenilor de referință ai evaluării;*
- culegerea datelor și descrierea proprietății;*
- analiza de piață;*
- aplicarea abordărilor în evaluare;*
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;*
- raportarea*

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unui bun, ca evaluator folosesc metode specifice, care se încadrează în cele trei abordări ale evaluării, recunoscute de Standardele de evaluare în vigoare:

- abordarea prin piață;*
- abordarea prin venit;*
- abordarea prin cost*

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării

IV.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea bunului subiect cu bunuri identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

În cadrul analizei de piață s-au identifica proprietati imobiliare asemănătoare, dar care diferă de bunurile evaluate printr-o serie de caracteristici si care se regasesc in fise. S-a analizat subpiata specifică și au fost identificate tranzacțiile și ofertele cu bunuri imobile asemănătoare. Dintre acestea au fost reținute comparabilele cele mai relevante, cu aceleasi caracteristici si bunuri cat mai apropiate Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Pentru fiecare element de comparație sunt alocate două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

Din analiza comparabilelor s-a ales comparabila care este cea mai apropiata cu aceste bunuri imobile de evaluat (suma corecțiilor este cea mai mica) avand in vedere **Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) = Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**

Cea mai bună utilizare a bunului evaluat pe o bază de sine stătătoare nu este continuarea utilizării curente, ci poate fi o altă utilizare – cea de a asigura o buna desfasurare a unor activitati specifice *balastierelor*.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea bunului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Valoarea de piață trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia

Cea mai bună utilizare a proprietății: utilizare de tip rezidențial

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat: de tip rezidențial

Bunurile imobile se recomanda a fi folosite pentru scop rezidențial.

Comparabilele sunt similare situate in zone cu utilizare similara si toate comparabilele au aceeasi "cea mai buna utilizare". Pentru restul caracteristicilor care prezentau diferente s-au facut corectiile aferente. Marimea corectiei dintre pretul de oferate si pretul de tranzactionare s-a ales din informatiile culese de pe piata tinand cont de proprietatea analizata. Corectia pentru terenurile care au constructii demolabile tine seama de proportia cheltuielilor cu demolarea si indepartarea molozului de pe teren prin ridicare si depozitare - preluare la *rampa de gunoi* a localitatii. Corectiile pentru localizare sunt motivate prin cresterea interesului unei proprietati din zonele centrale fata de cele periferice sau amplasate spre periferie. Corectiile pentru suprafata sunt determinate de posibilitatea vanzarii, adica vanzarea mai usoara a celor cu suprafete mai mici, fata de cele cu suprafete mult mai mari decat suprafetele necesare unei folosinte normale, obisnuite. Corectiile pentru frontul stradal sunt determinate de limitarile impuse de frontul stradal prea mic fata de un front stradal adecvat care permite accesul si amplasarea imobilului pe teren in conditii mai avantajoase. Corectiile pentru utilitati tin seama de proportia cheltuielilor de racordare a proprietatii la utilitati, in valoarea totala a proprietatii. Corectiile pentru drumul de acces sunt motivate prin cresterea interesului unei proprietati amplasate pe o strada modernizata fata de o strada nemodernizata la standardele actuale. Marimea corectiei pentru localizare, suprafata, front stradal, drum de acces etc s-au ales din informatiile culese de pe piata si din observatiile bazate pe experienta evaluatorului.

Valoare de Piata estimata prin Abordarea prin Piata (comparatie directa)							
Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	euro	%	euro	%	euro
Pret de vanzare - Euro			80,000 €		68,000 €		16,000 €
Tip pret (tranzactie oferta)			Oferta		Oferta		Oferta
Componente non-imobiliare (mobila)	nemobilat		mobilat partial		mobilat		nemobilat
Ajustari		-1%	-800 €	-2%	-1,360 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			79,200 €		66,640 €		16,000 €
Ajustari (negociere)		-10%	-7,920 €	-10%	-6,664 €	-10%	-1,600 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Caracteristici specifice ale tranzactiei							

Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Restrictii utilizare legale urbanism	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			0 €		0 €		0 €
Conditii de Finantare	cash	cash		cash		cash	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Conditii de Vanzare	independent	independent		independent		independent	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Cheltuieli dupa achizitie	nu necesita	nu necesita		nu necesita		nu necesita	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Conditii de Piata	prezente	prezente		prezente		prezente	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			71,280 €		59,976 €		14,400 €
Caracteristici specifice ale proprietatii							
Localizare	localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad	Casa renovata si mansardata cu teren intravilan de 5040 mp 80 000 € • Locuinta mobilata / utilata: Partial; Casă spațioasă cu mansardă modernizată după 2000, localizată în centrul localității Petriș pe Mureș, curte pavată cu dale, suprafață utilă la sol 250 mp; la parter, bucătărie și sală de mese, cameră pentru întâlniri, două toalete cu dușuri, 4 dormitoare, la frontul stradal geamuri termopan, la mansardă 7 dormitoare cu ferestre Velux, încălzire centrală pe gaz, centrală Wiessmann & panouri solare, două căbănuțe în curte etc. amplasate pe un teren intravilan de	Casa de vanzare 3000 m2 (Ilteu) 68 000 € 3 camere • Suprafata utila: 3 000 m² • Locuinta mobilata / utilata: Complet Are 2 intrari stradale, - grajd, -pârâu, -inca o casa dotata cu geamuri termopan, filigoria din lemn de salcam, 2 bai(parter+etaj), camera la etaj + mansardă, balcon, solar puț făcut special adâncime 40 de metri , fosă în pământ acoperită cu capac de beton, internet + tv; propriu drum din strada (fără anexe sau vecini), unic proprietar in cartea funciară atât pe teren cât și construcție, totul este îngrădit fără a depinde de cineva - plus multe altele	Vând proprietate în Ilteu 16 000 € • Persoana fizica• Camere: 3 camere• Suprafata utila: 100 m²• Locuinta mobilata / utilata: Partial Descriere: Vând casă din două corpuri separate, Construcție de cărămidă, 3 dormitoare, o bucatarie, Posibilitate pentru baie, Curte interioară și teren în spatele casei de 2400 mp, Sunați la nr de telefon din descriere 072o93o964 • 073 997 7163			

		5040 mp • 074 323 2660	pentru si mai multe informatii cat si poze pe whatssup • 072 843 3886				
Ajustari		5%	3,564 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			74,844 €		59,976 €		14,400 €
Suprafata teren	1159.00	5040	3000	2400			
Ajustari		-8%	-5,811 €	-5%	-2,756 €	-13%	-1,858 €
<i>Pret ajustat</i>			69,033 €		57,220 €		12,542 €
Suprafata - m ²	81.00	385.00	340.00	100.00			
Ajustari		-77%	-53,139 €	-74%	-42,266 €	-16%	-2,053 €
<i>Pret ajustat</i>			15,894 €		14,954 €		10,489 €
An constructie	1950	an similar, modernizata si extinsa in pod - mansardata	an similar, modernizata si extinsa - etaj si mansarda	an similar			
Ajustari		-15%	-2,384 €	-15%	-2,243 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			13,510 €		12,711 €		10,489 €
Finisaje	nesatisfacatoare	superioare	superioare	mai bune, superioare fata de cele ale constructiei analizate			
Ajustari		-20%	-2,702 €	-20%	-2,542 €	-18%	-1,836 €
<i>Pret ajustat</i>			10,808 €		10,168 €		8,653 €
Utilitati (e a c g altele)	e 0 0 0 0	e a c g altele	e a c g altele	e 0 0 0 0			
Ajustari		-10%	-1,081 €	-10%	-1,017 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			9,727 €		9,152 €		8,653 €
Utilizare curenta	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential			
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			9,727 €		9,152 €		8,653 €
Structura	zidarie	zidarie	zidarie	zidarie			
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			9,727 €		9,152 €		8,653 €
Parcare Garaj loc parcare	prezinta loc parcare	prezinta loc parcare	prezinta loc parcare	prezinta loc parcare			
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			9,727 €		9,152 €		8,653 €
Boxa depozitare, pivnita	prezinta , pivnita	prezinta pivnita	prezinta pivnita	prezinta pivnita			
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			9,727 €		9,152 €		8,653 €
Centrala termica, sistem de incalzire	nu prezinta sistem de incalzire	prezinta CT	prezinta sistem de incalzire	prezinta sobe functionale			
Ajustari		-15%	-1,459 €	-10%	-915 €	-5%	-433 €
<i>Pret ajustat</i>			8,268 €		8,236 €		8,221 €

Alte ajustari (balcon)	nu prezinta	nu prezinta		nu prezinta		nu prezinta	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat</i>			8,268 €		8,236 €		8,221 €
Total Ajustari Nete			-63,012 €		-51,740 €		-6,179 €
Total Ajustari Nete (%)			-78.8%		-76.1%		-38.6%
Total Ajustari Brute			70,140 €		51,740 €		6,179 €
Total Ajustari Brute(%)			87.7%		76.1%		38.6%
					Valoare de Piata (Euro):		8,221 €
					Valoare de Piata (Rotunjita):		8,220 €
curs € la data de	20.09.2021	4.9481	Valoare de Piata (Rotunjita la RON):		40,673.00 lei		

- 1 Pret de vanzare - Euro
Toate comparabilele sunt proprietati aflate la vanzare, nu tranzactii, prin urmare, am estimat o marja de negociere de -10%, pentru comparabilele selectate, avand la baza analiza de piata realizata.
- 2 Componente non-imobiliare (mobila)
Comparabila 1 este mobilat partial, iar Proprietate Subiect este nemobilat, prin urmare, am aplicat o ajustare de -1%, reprezentand -800 Euro
Comparabila 2 este mobilat, iar Proprietatea Subiect este nemobilat, prin urmare, am aplicat o ajustare de -2%, reprezentand -1360 Euro
Comparabila 3 este nemobilat, iar Proprietatea Subiect este nemobilat, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- 3 Drepturi de proprietate
Nu au fost facute ajustari deoarece atat comparabilele cat si Proprietatea Subiect au drepturi depline de proprietate.
- 4 Restrictii utilizare | legale | urbanism
Nu au fost facute ajustari deoarece nu exista restrictii.
- 5 Conditii de Finantare
Nu au fost facute ajustari, deoarece am considerat in scopul evaluari ca tranzactiile se vor efectua cash.
- 6 Conditii de Vanzare
Nu au fost facute ajustari, avand in vedere faptul ca evaluarea a fost realizata considerand ca ofertele sau tranzactiile comparabile fac parte dintr-o piata cu conditii normale, fara ca alte elemente sa influenteze pozitiv sau negativ valoarea estimata.
- 7 Cheltuieli dupa achizitie
Comparabila 1 nu necesita cheltuieli dupa achizitie, iar Proprietatea Subiect nu necesita cheltuieli, prin urmare, nu am aplicat ajustari
Comparabila 2 nu necesita cheltuieli dupa achizitie, iar Proprietatea Subiect nu necesita cheltuieli, prin urmare, nu am aplicat ajustari
Comparabila 3 nu necesita cheltuieli dupa achizitie, iar Proprietatea Subiect nu necesita cheltuieli, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- 8 Conditii de Piata
Nu au fost necesare ajustari, avand in vedere ca in prezentul raport, comparabilele selectate sunt relevant conditiilor de piata prezente.
- 9 Localizare
Comparabila 1 este localizata in Casa renovata si mansardata cu teren intravilan de 5040 mp 80 000 € • Locuinta mobilata / utilata: Partial; Casă spațioasă cu mansardă modernizată după 2000, localizată în centrul localității Petriș pe Mureș, curte pavată cu dale, suprafață utilă la sol 250 mp; la parter, bucătărie și sală de mese, cameră pentru întâlniri, două toalete cu dușuri, 4 dormitoare, la frontul stradal geamuri termopan, la mansardă 7 dormitoare cu ferestre Velux, încălzire centrală pe gaz, centrală Wiessmann & panouri solare, două căbănuțe în curte etc. amplasate pe un teren intravilan de 5040 mp • 074 323 2660, prin urmare, am aplicat o ajustare de 5%
Comparabila 2 este localizata in Casa de vanzare 3000 m2 (Ilteu) 68 000 € 3 camere • Suprafata utila: 3 000 m² • Locuinta mobilata / utilata: Complet Are 2 intrari stradale, -grajd, -pârâu, -inca o casa

- dotata cu geamuri termopan, filigoria din lemn de salcam, 2 bai(parter+etaj), camera la etaj + mansardă, balcon, solar puț făcut special adâncime 40 de metri , fosă în pământ acoperită cu capac de beton, internet + tv; propriu drum din strada (fără anexe sau vecini), unic proprietar in cartea funciară atât pe teren cât și construcție, totul este îngrădit fără a depinde de cineva -plus multe altele pentru si mai multe informatii cat si poze pe whatssup • 072 843 3886, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- Comparabila 3 este localizata in Vând proprietate în Ilteu 16 000 € • Persoana fizica• Camere: 3 camere• Suprafata utila: 100 m²• Locuinta mobilata / utilata: Partial
- Descriere: Vând casă din două corpuri separate, Construcție de cărămidă, 3 dormitoare, o bucatarie, Posibilitate pentru baie, Curte interioară și teren în spatele casei de 2400 mp, Sunați la nr de telefon din descriere 0720930964 • 073 997 7163, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- 10 Suprafata teren
- Comparabila 1 are o suprafata de teren de 5040 mp, iar Proprietatea Subiect de 1159 mp, prin urmare, am aplicat o ajustare de -8%
- Comparabila 2 are o suprafata de teren de 3000 mp, iar Proprietatea Subiect de 1159 mp, prin urmare, am aplicat o ajustare de -5%
- Comparabila 3 are o suprafata de teren de 2400 mp, iar Proprietatea Subiect de 1159 mp, prin urmare, am aplicat o ajustare de -13%
- 11 Suprafata - m2
- Comparabila 1 are o suprafata de 385 mp, prin urmare, a fost aplicata o ajustare de -77%
- Comparabila 2 are o suprafata de 340 mp, prin urmare, a fost aplicata o ajustare de -74%
- Comparabila 3 are o suprafata de 100 mp, prin urmare, a fost aplicata o ajustare de -16%
- 12 An constructie
- Comparabila 1 este construita in an similar, modernizata si extinsa in pod - mansardata, iar Proprietatea Subiect in 1950, prin urmare, am aplicat o ajustare de -15%
- Comparabila 2 este construita in an similar, modernizata si extinsa - etaj si mansarda , iar Proprietatea Subiect in 1950, prin urmare, am aplicat o ajustare de -15%
- Comparabila 3 este construita in an similar, iar Proprietatea Subiect in 1950, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- 13 Finisaje
- Comparabila 1 prezinta finisaje superioare, iar Proprietatea Subiect finisaje nesatisfa-catoare, prin urmare, am aplicat o ajustare de -20%
- Comparabila 2 prezinta finisaje superioare, iar Proprietatea Subiect finisaje nesatisfa-catoare, prin urmare, am aplicat o ajustare de -20%
- Comparabila 3 prezinta finisaje mai bune, superioare fata de cele ale constructiei analizate, iar Proprietatea Subiect finisaje nesatisfa-catoare, prin urmare, am aplicat o ajustare de -17.5%
- 14 Utilitati (e|a|c|g|altele)
- Comparabila 1 prezinta e|a|c|g|altele, iar Proprietatea Subiect prezinta e|0|0|0|0, prin urmare, am aplicat o ajustare de -10%
- Comparabila 2 prezinta e|a|c|g|altele, iar Proprietatea Subiect prezinta e|0|0|0|0, prin urmare, am aplicat o ajustare de -10%
- Comparabila 3 prezinta e|0|0|0|0, iar Proprietatea Subiect prezinta e|0|0|0|0, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- 15 Utilizare curenta
- Comparabila 1 este utilizata rezidential, iar Proprietatea Subiect rezidential, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- Comparabila 2 este utilizata rezidential, iar Proprietatea Subiect rezidential, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- Comparabila 3 este utilizata rezidential, iar Proprietatea Subiect rezidential, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- 16 Structura
- Comparabila 1 prezinta structura din zidarie, iar Proprietatea Subiect din zidarie, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- Comparabila 2 prezinta structura din zidarie, iar Proprietatea Subiect din zidarie, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- Comparabila 3 prezinta structura din zidarie, iar Proprietatea Subiect din zidarie, prin urmare, nu am aplicat ajustari
- 17 Parcare | Garaj | loc parcare
- Comparabila 1 prezinta loc parcare, iar Proprietatea Subiect prezinta loc parcare, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari

- Comparabila 2 prezinta loc parcare, iar Proprietatea Subiect prezinta loc parcare, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
Comparabila 3 prezinta loc parcare, iar Proprietatea Subiect prezinta loc parcare, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- 18 Boxa depozitare, pivnita
Comparabila 1 prezinta pivnita, iar Proprietatea Subiect prezinta , pivnita, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
Comparabila 2 prezinta pivnita, iar Proprietatea Subiect prezinta , pivnita, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
Comparabila 3 prezinta pivnita, iar Proprietatea Subiect prezinta , pivnita, prin urmare, nu au fost aplicate ajustari
- 19 Centrala termica, sistem de incalzire
Comparabila 1 prezinta CT, iar Proprietate Subiect nu prezinta sistem de incalzire, prin urmare, am aplicat o ajustare de -15%, reprezentand -1459.07621098768 Euro
Comparabila 2 prezinta sistem de incalzire, iar Proprietatea Subiect nu prezinta sistem de incalzire, prin urmare, am aplicat o ajustare de -10%, reprezentand -915.159596845725 Euro
Comparabila 3 prezinta sobe functionale, iar Proprietatea Subiect nu prezinta sistem de incalzire, prin urmare, am aplicat o ajustare de -5%, reprezentand -432.659446196484 Euro
- 20 Alte ajustari (balcon)
Comparabila 1 - nu am aplicat alte ajustari
Comparabila 2 - nu am aplicat alte ajustari
Comparabila 3 - nu am aplicat alte ajustari

IV.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Rezultatul obtinut prin abordarea prin cost nu este mentionat in acest raport intrucat nu am avut la dispozitie informatiile necesare aplicarii in mod adecvat si relevant si in cazul de fata, aceasta abordare putand conduce la sub/supraevaluari.

IV.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului

Rezultatul obtinut prin abordarea prin venit nu este mentionat in acest raport intrucat nu am avut la dispozitie informatiile necesare aplicarii in mod adecvat si relevant si in cazul de fata, aceasta abordare putand conduce la sub/supraevaluari.

Prezentarea calcului privind EVALUAREA TERENULUI

- Utilitati:
 - apa:nu
 - gaz: nu
 - energie electrica: da,
 - canalizare: nu

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În funcție de amplasarea terenului în zonă, am cules informații privind valorile terenurilor libere similare din zonă și având în vedere că am găsit suficiente terenuri libere am ales abordarea prin *comparația directă*; în procesul de evaluare, se compara diferitele caracteristici ale proprietății imobiliare alese ca și comparabile cu cele ale proprietății evaluate ținându-se cont de diferențele dintre următoarele elemente: dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizare; calitatea terenului; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută, iar dacă piața în zona le sesizează, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilitatea; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

Din analiza comparabilelor s-a ales comparabila care este cea mai apropiată cu aceste bunuri imobiliare de evaluat (suma corecțiilor este cea mai mică)

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

După opinia evaluatorului, pentru estimarea valorii terenului se ia în considerare *metoda comparațiilor* conform tabel

Valoare de Piața estimată prin Abordarea prin Piața (comparație directă)							
Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari	Ajustari
		%	euro	%	euro	%	euro
Pret de vânzare - Euro/m ²			3 €		1 €		3 €
Tip pret (tranzacție oferta)			Oferta		Oferta		Oferta
Ajustari (negociere)		-10%	0 €	-10%	0 €	-10%	0 €
<i>Pret ajustat (Euro/m²)</i>			2 €		1 €		3 €
Caracteristici specifice ale tranzacției							
Drepturi de proprietate	depline		depline		depline		depline
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat (Euro/m²)</i>			2 €		1 €		3 €
Restricții utilizare legale urbanism	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
<i>Pret ajustat (Euro/m²)</i>			0 €		0 €		0 €
Condiții de finanțare	cash		cash		cash		cash
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €

Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		3 €
Conditii de Vanzare	independent	independent		independent		independent	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		3 €
Conditii de Piata	prezente	prezente		prezente		prezente	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		3 €
Caracteristici specifice ale proprietatii							
Localizare	localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad	Vând teren intravilan in zona liniștita de pădure. Terenul are o suprafața de 7300 mp, și un front stradal de 50 metri, dispunând de toate utilitatile in zonă, inclusiv internet. Terenul se afla in localitatea Ilteu, Jud Arad, la o distanță aprox de 500 metri de DN 7. 20 000 € Prețul este negociabil. • 074 843 2525		Vând Spațiu Comercial și Agro-Turistic 27 500 € (fostă Cooperativă Agricolă de Producție), localitatea Toc, com. Săvârșin, jud. ARAD. Tip teren: intravilan.- Proprietatea este situata la intrarea în localitate, între Drumul rutier E68 și magistrala feroviară CORIDOR IV PANEUROPEAN Suprafata totala este de 20.065 mp. Corpuri (suprafata construita):-Corp 1 (birou - ateliere) - 127,70 mp;-Corp 2 și 3 (grajd) - 161 mp;- Corp 4(grajd) - 237 mp.Constructiile sunt din cărămidă. Unitatea dispune de curent electric trifazic. • 072 724 2656		Loc de Casa Varadia de Mures 2400mp 7 300 € Teren la Varadia de mures 800 metri de nationala,2400m p cu cf , 37 metri liniari front stradal , 65 metri în adancime,ingradit , • 072 262 1611	
Ajustari		-10%	0 €	0%	0 €	-5%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		3 €
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata		Strada asfaltata		Strada asfaltata	
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		3 €
Suprafata - m ²	1159.00	7300.00		20065.00		2400.00	
Ajustari		8%	0 €	-10%	0 €	-5%	0 €

Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		2 €
Deschidere	51 m		50 m		15 m		37 m
Ajustari		0%	0 €	1%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		2 €
Raport Deschidere Adancime	2.24		0.34		0.01		0.57
Ajustari		5%	0 €	8%	0 €	1%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			3 €		1 €		2 €
Utilitati (e a c g altele)	da nu nu nu nu		da nu nu nu nu		da nu nu nu nu		da nu nu nu nu
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			3 €		1 €		2 €
Zonare urbanistica	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan
Ajustari		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			3 €		1 €		2 €
Topografie	cu diferenta mare de nivel intre cota DN7 si a terenului la partea nordica, si cu pericole de scurgeri de apa la ploii abundente		mai buna din toate punctele de vedere privind accesul si topografia, pretabil si pentru a fi cultivat ca si gradina de legume		mai buna din punct de vedere privind accesul si topografia		mult mai buna din toate punctele de vedere privind accesul si topografia, pretabil si pentru a fi cultivat ca si gradina de legume
Ajustari		-40%	-1 €	-15%	0 €	-40%	-1 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			2 €		1 €		1 €
Costuri diverse	sunt necesare costuri pentru acces la teren		nu sunt necesare		sunt necesare, contine constructii		nu sunt necesare costuri pentru acces la teren
Ajustari		0%	0 €	50%	1 €	0%	0 €
Pret ajustat (Euro/m ²)			1.51 €		1.53 €		1.50 €
Total Ajustari Nete			-1 €		0 €		-1 €
Total Ajustari Nete (%)			-34.9%		22.3%		-40.8%
Total Ajustari Brute			2 €		1 €		1 €
Total Ajustari Brute(%)			56.6%		66.6%		42.4%
					Valoare de Piata (Euro/m ²) :		1.50 €
					Valoare de Piata:		1,735 €
curs € la data de :					Valoare de Piata (Rotunjita):		1,700 €
20.09.2021	4.9481				Valoare de Piata (Rotunjita la RON):		8,412.00 lei

Valoarea terenului supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută

procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații este de **1,5 euro/mp**.

Uzura fizica si deprecierea apreciate la data inspectiei in urma examinarii sunt explicate in Anexa.

Fotografiile făcute cu ocazia inspecției se prezintă în Anexa.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie.

Considerăm că putem caracteriza piața aferentă bunului analizat ca fiind o piață suficient de activă în ce privește bunurile imobile pentru a fi vandute.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța lor și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție ține seama de *valoarea de piață*.

Mentionam faptul ca cea mai buna utilizare a terenului este folosirea lui ca *proprietate de tip rezidential data fiind zona de amplasare*

Percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, având în vedere localizarea proprietății, tranzacțiile similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață este cea estimată prin comparație. Valorile au fost stabilite ținând seama de ipotezele și condițiile limitative exprimate în acest raport; de faptul ca valorile se referă la plata cash la data vânzării; de faptul ca valoarea este subiectivă, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea aleasă este cea estimată prin comparație directă întrucât se bazează pe datele existente pe piața liberă la acest moment, iar valorile ce se obțin din abordarea prin celelalte metode nu se aleg întrucât depind de investitor, de capacitatea de a produce profit și care este un element esențial care influențează valoarea proprietății; valorile nu au fost influențate de responsabilitățile de mediu și toate valorile nu conțin TVA.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție ține seama de valoarea obținută în cadrul abordării prin comparație vânzătorilor pentru proprietatea evaluată.

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este ca valoarea obținută prin comparație vânzătorilor este valoarea de piață, iar rezultatul evaluării, în opinia evaluatorului, care face obiectul prezentului raport de evaluare este:

Evaluatorul a analizat cele 3 abordări, abordarea prin venit, abordarea prin comparația vânzătorilor, abordarea prin cost.

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar comunicat de BNR pentru ziua de 20.09.2021, adică: 4.9481 lei / 1 EUR

Valorile stabilite în prezentul raport sunt valabile la data evaluării. 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. În cazul în care condițiile pieței se vor modifica va fi necesară reanalizarea

determinantilor valorii. Valorile nu includ TVA; Valorile includ si aportul terenurilor si a cotelor parti indivize; Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate raportul de evaluare și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei aferente inspecției si evaluării; Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acestora, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării; Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare; Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale; Raportul a fost pregatit pe baza *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020*, a recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Opinia evaluatorului: Evaluatorul, propune ca rezultatul obtinut din *abordarea prin piata* sa fie considerat ca fiind *valoarea de piata*, astfel:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoria subiect supusa evaluării	Valoare, lei RON
1	<p>Teren intravilan situat in localitatea Ilteu nr. 166, judetul Arad in suprafata de 1159 mp, conform CF nr. 305244 Petris, CF vechi 305194, cu nr cad. 305244-C1 conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 20.07.2021;</p> <p><i>descriere:</i> proprietate imobiliara - cladire cu suprafata de 81 mp. constructie din anul 1950 din caramida si acoperis cu tigla, tamplarie lemn, pardosea cu podele in camere, finisaje medii nesatisfacatoare, incalzire cu sobe nefunctionale. Utilitati: curent; fara instalatii sanitare; aspect exterior si in interior: neingrijit;</p> <p><i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobiul nu este ocupat de proprietar, este <i>inafara exploatarii</i> si nu este conservat si nici intretinut; are pereti cu tencuiala cazuta, cu crapaturi si fisuri, cu igrasie mare - fiind o constructie cu elemente tipic ale inceputului secolului XX (cu fundatii din caramida, cladire cu inaltimea mare, plansee din grinzi metalice si corpuri de umplutura cu deschiderea boltilor de 1 m, ferestre cu ochiuri mici etc).</p> <p><i>proprietar:</i> COMUNA PETRIS, prin Lege <i>fara sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie certificat de performanta energetica</p>	<p>40,673.00 lei</p>

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA**



VI. ANEXE

- VI.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
- VI.2. Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice
- VI.3. Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice
- VI.4. Releveele cladirilor
- VI.5. Fotografii ale proprietatii, poze
- VI.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti

- VI.7. Estimările detaliate ale costurilor de reconstruire sau inlocuire a cladirilor. /
Estimările detaliate ale costurilor de reproducere sau inlocuire
- VI.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
- VI.9. Date despre vanzari si cotate

Postat 19 septembrie 2021
Casa de vânzare comuna Petris
25 000 €
Prețul e negociabil
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Suprafata utila: 200 m²
Locuinta mobilata / utilata: Partial
Descriere
Vând casa în roșia noua locuibila pentru mai multe detalii la telefon 07*****43
ID: 226249457Vizualizări: 158
Denis
Pe OLX din decembrie 2018

Activ azi la 08:31
0729 092 243Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Partea inferioară a formularului
Vanzator
Denis
Pe OLX din decembrie 2018
Activ azi la 08:31
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0729 092 243Trimite mesaj
Localizare
Petris,
Arad
Postat 17 septembrie 2021
Postat azi la 11:27
Postat 11 septembrie 2021
Casa renovata si mansardata cu teren intravilan de 5040 mp
80 000 €
Prețul e negociabil
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Locuinta mobilata / utilata: Partial
Descriere
Casă spațioasă cu mansardă modernizată după 2000, localizată în centrul localității Petriș pe Mureș, județul Arad, la 101 km de Arad și 53 de km de Deva, aprox 25 km de Săvârșin, curte pavată cu dale, suprafață utilă la sol 250 mp; la parter, bucătărie și sală de mese, cameră pentru întâlniri, două toalete cu dușuri, 4 dormitoare, la frontul stradal geamuri termopan, la mansardă 7 dormitoare cu ferestre Velux, încălzire centrală pe gaz, centrală Wiessmann & panouri solare, două căbănuțe în curte etc. amplasate pe un teren intravilan de 5040 mp.
ID: 224383407Vizualizări: 347
Raportează

Gelu Paul
Pe OLX din august 2021
Activ pe 14 septembrie 2021
074 323 2660Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Vanzator

Gelu Paul
Pe OLX din august 2021
Activ pe 14 septembrie 2021
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 323 2660Trimite mesaj
Localizare
Petris,
Arad
Postat 03 septembrie 2021
Teren vacanta.Teren la tara.casa vacanta.padure.deal PetrisCorbesti AR
20 400 €
Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Extravilan
Suprafata utila: 5 832 m²
Descriere
Vand teren pt casuta vacanta/turism/camping/ oaza de liniste/ stupi albine/ ferma / culturi bio/ ...etc
Teren situat in Jud Arad. Com.Petris. Sat Corbesti. Locatia se afla pe "Valea Corbeasca". O zona minunata.

Terenul are si pasune si deal cu padure. In dreapta terenului (chiar pe hotar) trece un parau. La fel si

prin fata terenului.

Drumul este pietruit. Se poate ajunge la teren cu orice fel de masina.

Stalp de curent la aprox 600 metri. Tot la 600 m se afla si singurul vecin(gospodarie)

Terenul este parcelat in 2 bucati.Extravilan

1x 2376mp

1x 3456mp

Actele sunt la zi, terenul este proprietate .! Cu toate actele perfecte. (Fara mosteniri ,procese partaj sau acte de mana)!

Pret 3.5 Euro/mp

Total CF 5832mp x 3,5Euro = 20.400 Euro

Nu doresc sa fiu contactat de agenti imobiliari!

Nu doresc schimburi sau alte oferte.

Vand terenul pt ca nu mai locuiesc in Romania. Mai multe detalii la tel

ID: 219815752Vizualizări: 3003

Raportează

Nicholas

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 12:38

0720 955 500Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Nicholas

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 12:38

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0720 955 500Trimite mesaj

Localizare

Arad,

Ara

Postat 01 septembrie 2021

Casa de vanzare in Săliște

5 000 €

Persoana fizica

Camere: 2 camere

Suprafata utila: 1 000 m²

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

Descriere

Casa de vanzare in Săliște jud Arad casa este din Lemn cu 2 camere si are Apa Si Curent cu pamnt de 1000 de Gradina mai multe detali la telefon

ID: 221901784Vizualizări: 8758

Raportează

Tina

Pe OLX din aprilie 2020

Activ ieri la 09:55

0747 010 060Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Tina

Pe OLX din aprilie 2020

Activ ieri la 09:55

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0747 010 060Trimite mesaj

Localizare

Selisteia,
Arad
Postat 29 august 2021
Casa de vanzare 3000 m2 (Ilteu)
68 000 €
Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ
Persoana fizica
Camere: 3 camere
Suprafata utila: 3 000 m²
Locuinta mobilata / utilata: Complet
Descriere
Locatia Ilteu
Județul Arad
Pretul este foarte puțin negociabil
Se accepta si variante +/- diferenta cu apartament / garsoniera in Deva !
Se vinde exact cum este in poze !
Are 2 intrari stradale,
-grajd,
-pârâu,
-inca o casa dotata cu geamuri termopan,
-filigoria din lemn de salcam,
-2 bai(parter+etaj),
-camera la etaj + mansardă,
-balcon,
-solar
-puț făcut special adâncime 40 de metri
-fosă in pământ acoperită cu capac de beton
- internet + tv
-propriu drum din strada (fără anexe sau vecini)
-unic proprietar in cartea funciara atât pe teren cât și construcție
-totul este îngrădit fără a depinde de cineva -plus multe altele pentru si mai multe informatii cat si poze
pe whatsapp (07*****86) sau pe adresa de email
Va multumesc de intelegere
ID: 217930992Vizualizări: 2859
Raportează

Moldovan Mircea
Pe OLX din februarie 2017
Activ pe 14 septembrie 2021
072 843 3886Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Vanzator
Moldovan Mircea
Pe OLX din februarie 2017
Activ pe 14 septembrie 2021
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 843 3886Trimite mesaj
Localizare
Deva,
Hunedoara
Postat 25 august 2021
Vând proprietate în Ilteu
16 000 €
Persoana fizica
Camere: 3 camere
Suprafata utila: 100 m²
Locuinta mobilata / utilata: Partial
Descriere
Vând casă din două corpuri separate
Construcție de cărămidă

3 dormitoare, o bucatarie
Posibilitate pentru baie
Curte interioară și teren în spatele casei de 2400 mp
Sunați la nr de telefon din descriere 0720930964
ID: 225067707Vizualizări: 544
Raportează
Florica
Pe OLX din august 2019
Activ ieri la 14:23
073 997 7163Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Vanzator
Florica
Pe OLX din august 2019
Activ ieri la 14:23
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 997 7163Trimite mesaj
Localizare
Ilteu,
Arad
Postat 20 august 2021
Casa mare in localitatea Toc
35 000 €
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Descriere
Vand casa mare in localitatea Toc, aproape de Savarsin. Casa este compusa din 3 corpuri de cladire , in total are peste 350 mp utili, are 10 camere, bucatarie, baie. incalzire cu sobe de teracota. Mai multe detalii la telefon
ID: 153996337Vizualizări: 2763
Raportează

Popa Romeo
Pe OLX din februarie 2012
Activ azi la 08:09
072 000 756 0Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Vanzator

Popa Romeo
Pe OLX din februarie 2012
Activ azi la 08:09
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 000 756 0Trimite mesaj
Localizare
Toc,
Arad
Postat 23 august 2021
Casa de vanzare in Cerbia com. Zam jud. Hunedoara
56 000 €
Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Suprafata utila: 500 m²
Locuinta mobilata / utilata: Complet
Descriere
Vand casa cu gradina mare in Cerbia, comuna Zam(jud. Hunedoara), compusa din 3 corpuri de cladire: unul cu hol, cu bucatarie, camera mare, camara si baie, un altul care cuprinde 3 camere, hol mare, baie. Interioarele sunt bine intretinute, camere pardosite cu dusumea lacuita sau parchet laminat, baie

cu faianta si gresie. Cele 2 corpuri de casa sunt legate de un garaj mare, inchis, loc de depozitare lemne inchis si o alta incapere inchisa.

Utilitati: Casa are apa curenta(fantana), fosa septica, curent trifazic, dependinte.

Gradina are aprox.4000 mp, teren arabil.

Casa se poate ocupa imediat si se preteaza si pt.activitati de turism, camping etc.

ID: 224973300Vizualizări: 698

Raportează

Calin

Pe OLX din iunie 2021

Activ pe 24 august 2021

074 466 6474Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Calin

Pe OLX din iunie 2021

Activ pe 24 august 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 466 6474Trimite mesaj

Localizare

Arad,

Arad

Postat 22 august 2021

VAND Casa Sat Zam

40 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 200 m²

Locuinta mobilata / utilata: Partial

Descriere

Vand Casa in Satul Zam, 4 camere, Bucatarii, Apa trasa in Casa, Garaj, Gradinii + Anexe

ID: 223467779Vizualizări: 277

Raportează

Ovidiu Tripa

Pe OLX din iulie 2021

Activ ieri la 10:11

0723 554 658Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Ovidiu Tripa

Pe OLX din iulie 2021

Activ ieri la 10:11

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0723 554 658Trimite mesaj

Localizare

Deva,

Hunedoara

56 500 €

473 m²

Arad (judet), Savarsin

Salveaza la FavoriteContact

[Înapoi la listă](#) Spatiu Comercial de vanzare

Arad

Savarsin (comuna)

Savarsin

Cladire comerciala, Savarsin

Cladire comerciala, Savarsin

56 500 €

Arad (judet), Savarsin

119 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

473 m²

Suprafata utila (m²):

458

Anul constructiei:

1976

Descriere anunt

Cladire comerciala cu regim de P+1E avand o suprafata construita desfasurata de 473 mp si teren in suprafata de 716 mp situata pe Strada Alba Iulia in zona centrala a orasului Savarsin, judetul Arad. In apropiere se afla Castelul Savarsin Domeniul Regal si Administratia Culturala Savarsin. Vânzarea se va face printr-o licitație cu plic inchis la o data anunțată.

Comoditati

vitrina (magazin la parter)

Alexandru Dan

0721 442 288

Postat 16 septembrie 2021

Vand casa in Savarsin jud. Arad

63 000 €

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 280 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Proprietate in comuna Savarsin jud. Arad, amplasata pe o strada asfaltata la cca 200 m de scoala si 500m de gara.

Proprietatea este compusa dintr-un ansamblu de 3 case locuibile:

1. Casa trei camere din caramida cu fundatie inalta din piatra - terasa inchisa, camera primire, baie cu vana, camera generosa (din care se poate face bucatarie sau alta camera) , pivnita inalta. Mobilata, parchet, gresie, faianta, sobe teracota, boiler electric la baie.

2.Casa doua camere din caramida cu fundatie, camera (poate fi transformata in baie) +garaj cu groapa (se poate face intrare direct in casa). Mobilata, podele lemn, chiuveta, apa curenta, soba teracota

3.Casa o camera +camara (sau spatiu tehnic) din caramida . Chiuveta apa curenta, soba teracota.

Proprietatea dispune de 3 curti din care doua betonate,un spatiu acoperit unde se poate lua masa, spalieri cu vita de vie, gradina cca 800 mp cu pomi fructiferi si vita de vie.

Pretul este negociabil.

Detalii si alte informatii se pot obtine la tel. 07*****49

ID: 219138324Vizualizări: 872

Raportează

Flavius

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ azi la 12:35

0740 315 849Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Flavius

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ azi la 12:35

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0740 315 849Trimite mesaj

Localizare

Timisoara,
Timis
55 000 €
6 165 m²
Arad (judet), Strada Savarsin
Salveaza la FavoriteContact

[Înapoi la listă](#) Casa de vanzare

Arad (judetul)
Arad
Micalaca
Strada Savarsin
Casă frumoasă la Săvârșin
Casă frumoasă la Săvârșin
55 000 €
Arad (judet), Strada Savarsin
333 €/m²
Vizionare la distanta
Video
Vezi
Prezentare generala
Suprafata construita (m²):
165 m²
Suprafata utila (m²):
145
Numarul de camere:
6
Suprafata teren (m²):
1 105 m²
Anul constructiei:
1960
Numarul de bai:
2
Numarul total de etaje:
1

Descriere anunt

O casă frumoasă situată la poalele dealurilor în localitatea Săvârșin, la câteva minute de Castelul Regal.

Atmosfera este una deosebită, casa fiind înconjurată de natură și liniște.

Construcția este din cărămidă și este racordată la curent și apă, poziționată pe un teren cu o suprafață totală de 1105 mp.

Locația este minunată pentru cei care doresc să se simtă ca și în concediu în momentul când ajung acasă.

Pentru toate detaliile de care aveți nevoie, sunați-ne acum!

Denise Dobra Consultant imobiliar PropertyLAB

Tel: 0357 780 015

Tudor Trașcă Consultant imobiliar PropertyLAB

Tel: 0357 780 024

CP 1266958

Mai puțin

Comoditati

conducta de gaze naturale

Infrastructura

electricitate

canalizare

apa curenta

Localizare

transport public

Denise Dobra

0357 780 015 Postat 12 septembrie 2021

Vand casa boiereasca foarte mare in localitatea Valea Mare, jud. Arad

60 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 2 000 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Vand casa boiereasca foarte mare la intrare in comuna Valea Mare, jud. Arad. Suprafata intravilan peste 2000 metri patrati plus gradina foarte mare. Sunati sa va trimitem mai multe poze si video.

ID: 225850619Vizualizări: 177

Raportează

Dragos

Pe OLX din septembrie 2021

Activ pe 12 septembrie 2021

077 161 3984Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Vanzator

Dragos

Pe OLX din septembrie 2021

Activ pe 12 septembrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

077 161 3984Trimite mesaj

Localizare

Savarsin,

Arad

149 000 €

7 220 m²

Arad (judet), Strada Garii

Salveaza la FavoriteContact

[Înapoi la listă](#) Casa de vanzare

Arad

Savarsin (comuna)

Savarsin

Strada Garii

Casă de vanzare in Savarsin

Casă de vanzare in Savarsin

149 000 €

Arad (judet), Strada Garii

677 €/m²

Suprafata construita (m²):

220 m²

Suprafata utila (m²):

176

Numarul de camere:

7

Suprafata teren (m²):

2 000 m²

Tip locuinta:

locuinta utilizata

Stare:

renovat

Anul constructiei:

1650

Numarul de bai:

2

Numarul total de etaje:

1

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic are plăcerea de-a vă propune spre vânzare în EXCLUSIVITATE, comision 0% la cumpărător, o casă istorică deosebită în apropierea Castelului Regal de la Săvăârșin. Te-ai săturat de traficul și zgomotul infernal din oraș? E momentul să faci o schimbare în viața ta. Astfel noi îți prezentăm o casă deosebită, la țară, construită după modelul Castelului Regal de la Săvăârșin, într-o variantă mai mică cu teren aferent de 2000 de mp și 220 mp construiți, iar 176 mp utili. Specificul casei este dat de spațiul uriaș, compartimentat pe un singur nivel, ce poate fi însă, alterat după bunul plac. În prezent veți găsi 7 camere, living, bucătărie, 2 băi, 2 holuri, curte, piviniță, garaj și alte anexe.

Astfel această locuință este tot ceea ce vă doriți pentru o viață liniștită la țară, înconjurați de natură și aer curat:

- este mare
- este vintage
- confortul termic fiind asigurat pe timp de iarnă prin centrală lemne
- prezintă terasă
- curte spațioasă cu gazon și loc pentru grătar
- supraveghere video

Menționăm faptul că imobilul se vinde mobilat, așa cum îl puteți observa.

Astfel dacă intimitatea este cheia locuinței pe care o căutați, aici o veți găsi.

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, contactați-mă cu încredere!

Mai puțin

Comoditati

mobilat

centrala termica

conducta de gaze naturale

garaj

Infrastructura

electricitate

canalizare

apa curenta

Particularitati

gradina

terasa

Localizare

transport public

Siguranta

supraveghere video

Tip Oferta

negociabil

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

220 m²

Suprafata utila (m²):

176

Numarul de camere:

7

Suprafata teren (m²):

2 000 m²

Tip locuinta:

locuinta utilizata

Stare:

renovat

Anul constructiei:

1650

Numarul de bai:

2

Numarul total de etaje:

1

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic are plăcerea de-a vă propune spre vânzare în EXCLUSIVITATE, comision 0% la cumpărător, o casă istorică deosebită în apropierea Castelului Regal de la Săvăârșin.

Te-ai săturat de traficul și zgomotul infernal din oraș? E momentul să faci o schimbare în viața ta. Astfel noi îți prezentăm o casă deosebită, la țară, construită după modelul Castelului Regal de la Săvăârșin,

Într-o variantă mai mică cu teren aferent de 2000 de mp și 220 mp construiți, iar 176 mp utili. Specificul casei este dat de spațiul uriaș, compartimentat pe un singur nivel, ce poate fi însă, alterat după bunul plac. În prezent veți găsi 7 camere, living, bucătărie, 2 băi, 2 holuri, curte, pivinită, garaj și alte anexe.

Astfel această locuință este tot ceea ce vă doriți pentru o viață liniștită la țară, înconjurați de natură și aer curat:

- este mare
- este vintage
- confortul termic fiind asigurat pe timp de iarnă prin centrală lemne
- prezintă terasă
- curte spațioasă cu gazon și loc pentru grătar
- supraveghere video

Menționam faptul că imobilul se vinde mobilat, așa cum îl puteți observa.

Astfel dacă intimitatea este cheia locuinței pe care o căutați, aici o veți găsi.

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, contactați-mă cu încredere!

Mai puțin

Comoditati

mobilat

centrala termica

conducta de gaze naturale

garaj

Infrastructura

electricitate

canalizare

apa curenta

Particularitati

gradina

terasa

Localizare

transport public

Siguranta

supraveghere video

Tip Oferta

negociabil

Raport de preț

7 Camere, Case, Arad

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la RE/MAX Dinamic

ID anunt Storia: 5754502

ID extern 69057-1

Data publicarii: acum 2 luni

Data modificarii: acum 5 zile

AGENTIE

Alexandra Brutiu

0767 414 270

Postat 04 septembrie 2021

Teren intravilan Savarsin

33 920 €

Prețul e negociabil

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 9 691 m²

Descriere

HVL Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan in Savarsin.

Suprafata: 9691mp-impregmuit cu gard de lemn si sarma.

Pe teren se regaseste o balta de 8x13m, o fantana zidita cu piatra de codru si padure.

Front Stradal: 85ml

Utilitati: curent

Stare drum: pietruit

In apropiere: Castelul Regal Savarsin

Pret 3,5 eur/ mp, negociabil!!!

Comision cumparator 0%
Mai multe informatii la telefon!!!
ID: 224065870Vizualizări: 285
Raportează
HVL IMOBILIARE
Pe OLX din iunie 2021
Activ azi la 13:59
074 552 2641Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite

Vanzator

HVL IMOBILIARE
Pe OLX din iunie 2021
Activ azi la 13:59
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 552 2641Trimite mesaj
Localizare
Savarsin,
Arad
Postat 25 august 2021
Casă de vânzare Săvarsin
25 000 €
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Suprafata utila: 250 m²
Locuinta mobilata / utilata: Complet
Descriere
De vanzare casa in comuna Savarsin , pe drumul principal . Este compusă din 4 camere, bucatarie, baie și alte anexe. Suprafata construită 250 mp suprafata teren 2372 mp. Mai multe informații la telefon.
ID: 213779926Vizualizări: 2958

Raportează
Barta Melinda
Pe OLX din octombrie 2012
Activ pe 15 septembrie 2021
077 027 7977Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Vanzator

077 027 7977Trimite mesaj
Localizare
Arad,
Ara
Postat 19 august 2021
Case de vanzare in Savarsin
50 000 €
Prețul e negociabil
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Locuinta mobilata / utilata: Partial
Descriere
Vand casa in Savarsin, zona Garii. Imobilul cuprinde 2 corpuri de cladire insumand 5 camere, 2 bucatarii (din care una de vara), 2 bai, 2 camari, 2 pivnite, garaj mansardat, anexe si gradina. Apa curenta si canalizare functionale.
ID: 212562874Vizualizări: 1445
Raportează
Vasile
Pe OLX din decembrie 2015
Activ pe 19 august 2021
0745 406 593Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite

Vanzator

Vasile

Pe OLX din decembrie 2015

Activ pe 19 august 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0745 406 593Trimite mesaj

Localizare

Savarsin,

Arad

Postat 19 septembrie 2021

Casă de vânzare.

39 999 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Camere: 3 camere

Descriere

Se vinde casă plus teren în jurul ei de 6000 mp iar alți 6000mp teren arabil. Casa beneficiază de energie electrica, fântână în interiorul curții. Casa mai este formată din doua corpuri de casa, hambar, șură și alte anexe.

ID: 224270774Vizualizări: 564

Raportează

Popa

Pe OLX din noiembrie 2016

Activ azi la 00:51

072 486 8720Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Partea inferioară a formularului

Vanzator

Popa

Pe OLX din noiembrie 2016

Activ azi la 00:51

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 486 8720Trimite mesaj

Localizare

Ilteu,

Arad

Postat 01 septembrie 2021

Vand teren intravilan

20 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 7 300 m²

Descriere

Vând teren intravilan in zona liniștita de pădure. Terenul are o suprafața de 7300 mp, și un front stradal de 50 metri, dispunând de toate utilitatile in zonă, inclusiv internet.

Terenul se afla in localitatea Ilteu, Jud Arad, la o distanță aprox de 500 metri de DN 7. Prețul este negociabil.

ID: 201000941Vizualizări: 1132

Raportează

Sorin

Pe OLX din noiembrie 2014

Activ ieri la 09:51

074 843 2525Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Partea inferioară a formularului

Vanzator

Sorin
Pe OLX din noiembrie 2014
Activ ieri la 09:51
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 843 2525Trimite mesaj
Localizare
Toc,
Arad
Postat 19 septembrie 2021
VILA cu teren in Savarsin (jud. Arad)
115 000 €
Prețul e negociabil
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Suprafata utila: 180 m²
Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Vila pe doua nivele avand 290 mp locuibili in prezent (180 mp parter, 110 mp etaj, 70 mp necompartimentati/nefinisati la etaj), constructie 2005 realizata de firma de constructii (inclusiv cu studiu geotehnic), 5 dormitoare, living (45 m), bucatarie, camera, 2 bai, scara interioara din lemn, complet mobilata, centrala termica cu lemne, boiler electric, hidrofor, fosa ecologica, TV cablu Digi. Canalizarea este pe strada se poate racorda oricand. Constructia se afla pe un teren cu suprafata de 4000 mp cu o deschidere de 22 m situat vis a vis de Domeniul Casei Regale a Romaniei de la Savarsin. Pe teren se afla o livada de pomi fructiferi pe rod, faneata si 300mp de padure care este populata de caprioare. Pentru detalii, vizionarea proprietatii, prezentarea proiectului, autorizatiilor de construire si negocierea pretului va rog sa sunati la nr. de telefon (zero sapte patru patru trei doi patru noua unu opt) si d-nul Alexandru Radulescu va va furniza toate informatiile. Pretul este negociabil si platibil in valuta (115 000 Euro) sau in lei la cursul valutar din ziua efectuarii platii .

ID: 63132330Vizualizări: 9989

Raportează

Daniel Sandu

Pe OLX din iulie 2012

Activ ieri la 23:17

0744 324 918Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Partea inferioară a formularului

Vanzator

Daniel Sandu

Pe OLX din iulie 2012

Activ ieri la 23:17

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0744 324 918Trimite mesaj
Localizare
Savarsin,
Arad
Postat 31 august 2021
Casă de vanzare Burjuc
27 000 €
Persoana fizica
Camere: 4 sau mai multe
Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Vand gospodărie în localitatea BURJUC, Hunedoara, complet utilata, cu 2 clădiri a câte 2camere plus hol si cămara, bucătărie de vara cu 2camere si anexe gospodărești (cuptor pâine, afumatoare, grajd, sura,lemnarie, fântâna, pivniță etc),cămin de legare la rețeaua de apa a comuneiși grădina cu suprafața de 25 de ari .Suprafața totală intravilan 3526mp.Pret 27.000eur. Telefon 07*****14.

ID: 225351381Vizualizări: 340

Raportează

vladimirluncan
Pe OLX din iunie 2021
Activ ieri la 08:53
072 250 9514Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx
Trimite
Partea inferioară a formularului
Vanzator
vladimirluncan
Pe OLX din iunie 2021
Activ ieri la 08:53
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 250 9514Trimite mesaj
Localizare
Burjuc,
Hunedoara
la 71km de ti

VI.10. Alte informatii considerate adecvate

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA**

Valori pe componente:

Constructie cu teren	8,220 €	40,673.00 lei
Din care teren	1,700 €	8,412.00 lei
Cladire fara teren	6,520 €	32,261.00 lei

