

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI PETRIȘ

HOTĂRÂREA
nr. 18 din 20 martie 2018

privind aprobarea vânzării unui teren situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș

Consiliul Local al comunei Petriș, întrunit în ședință ordinară, în data de 20 martie 2018

Având în vedere:

-cererea d-lui Rotaru Ovidiu Valentin și a d-nei Rotaru Viorica Alexandrina prin care solicită vânzarea terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș, înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521 în suprafață de 594 mp;

-inițiativa Primarului comunei Petriș, exprimată în expunerea de motive, înregistrată cu nr. 341/20.02.2018;

-referatul nr. 342/20.02.2018, prin care se propune adoptarea proiectului de hotărâre;

-avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Petriș;

-adoptarea proiectului de hotărâre cu 9 voturi „pentru”, exprimate de cei 9 consilieri locali în funcție, toți prezenți;

-Raportul de evaluare nr. 52/06.10.2017 întocmit de către Muntea Marinel -Expert evaluator autorizat ANEVAR, EPI, EBM;

-prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (1) și (3) din Legea nr. 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 1650 alin. (1) din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) și art 115 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare a terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș, înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521, în suprafață de 594 mp, întocmit de către Muntea Marinel -Expert evaluator autorizat ANEVAR, EPI, EBM, care se constituie în anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea, fără sarcini, către d-nul Rotaru Ovidiu Valentin și d-na Rotaru Viorica Alexandrina, domiciliați în comuna _____, sat _____, nr. _____, jud. _____, a terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș, înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521, în suprafață de 594 mp.

Art. 3. Prețul de vânzare a terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521, în suprafață de 594 mp, este de 1000 euro (potrivit Raportului de evaluare).

Art. 4. Se împuternicește d-nul Bîlc Aurel, Viceprimar al comunei Petriș, cetățean _____, născut la data de _____ în _____, județul _____, domiciliat în sat _____, nr. _____, comuna _____, posesor a _____ seria _____, nr. _____, eliberată de _____, la data de _____, care va semna în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Petriș, promisiunea de vânzare-cumpărare a terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș, înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521, în suprafață de 594 mp, la Biroul Notarului Public, având termen de valabilitate 3 luni de la adoptarea prezentei hotărâri.

Art. 5. Se împuternicește d-nul Bîlc Aurel, Viceprimar al comunei Petriș, cetățean _____, născut la data de _____ în _____, județul Arad, domiciliat în sat _____, nr. _____, comuna _____, posesor a _____ seria _____, nr. _____, eliberată de _____, la data de _____, care va semna în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Petriș, contractul de vânzare-cumpărare a terenului intravilan situat în localitatea Ilteu, comuna Petriș, înscris în CF nr. 301521 Petriș, cu nr. cadastral 301521, în suprafață de 594 mp, la Biroul Notarului Public.

Art. 6. Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare a terenului intravilan, la cursul leu/euro stabilit de Banca Națională a României, din ziua încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare și va suporta toate cheltuielile aferente încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare și contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 7. Prezenta se comunică:

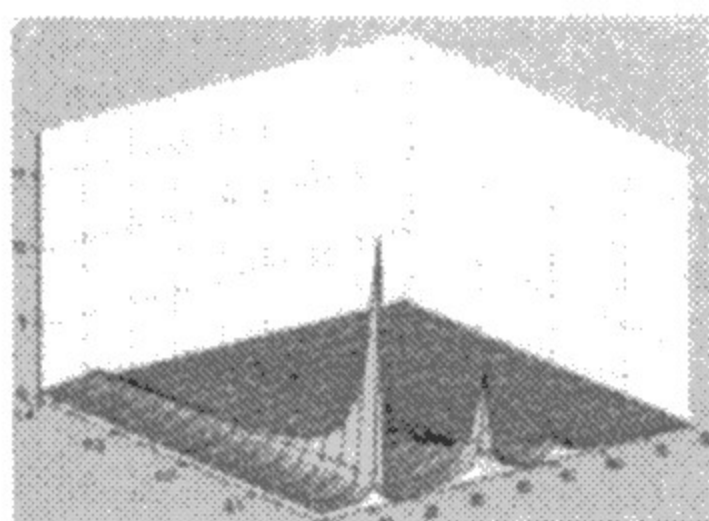
- Instituției Prefectului-Județul Arad;
- Primarului comunei Petriș;
- Compartimentului financiar contabil al Primăriei comunei Petriș;
- Prin afișare;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Radu Marinel



Contrasemnează:
p.SECRETARUL COMUNEI,
Larionesi Cristina Nicoleta

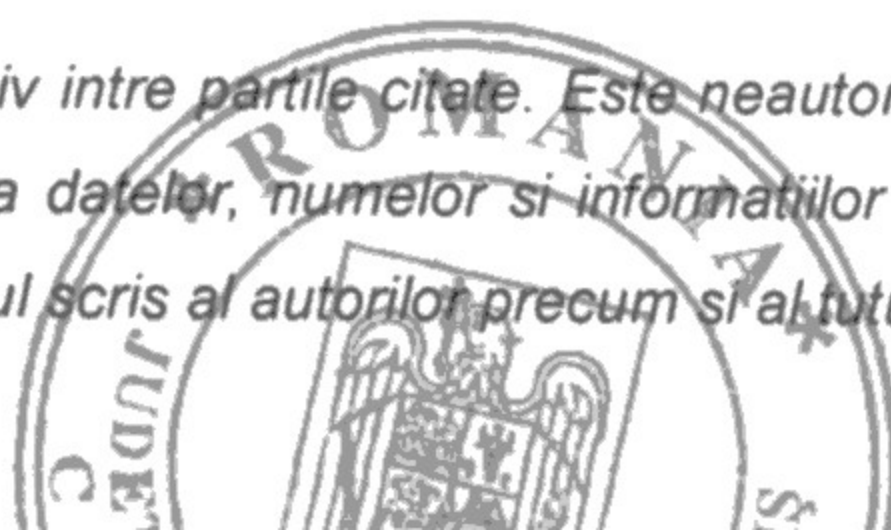


Muntea Marinel – Expert evaluator acreditat ANEVAR, EPI, EBM
Sediu: P-ta. Arras, Bl.D/36., Municipiul Deva, Jud. Hunedoara
Muntea Marinel Marketing P.F.A., R.Com.: F20/978/2009; CIF:RO26127041;
IBAN: RO44BTRLRONCRT0223834901; Banca: BANCA TRANSILVANIA
Tel.: 0726341530; Email: marin.muntea@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate amplasament rezidential teren
Adresa: Judetul Arad, Comuna Petris, Sat Ilteu, nr. CF 301521
Proprietari: Comuna Petris proprietar pe teren si Rotaru Ovidiu Valentin si Rotaru Viorica-Alexandrina proprietari pe constructie
Solicitant / Destinatar: COMUNA PETRIS
Numar inregistrare Raport: 52 / 06.10.2017

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.



Catre:

COMUNA PETRIS, in calitate de Client si Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul ce face obiectul prezentei analize.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului nr.17/25.09.2017 incheiat cu clientul si cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Marinel MUNTEA,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.14400)
marin.muntea@yahoo.com

I



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea constructiilor
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



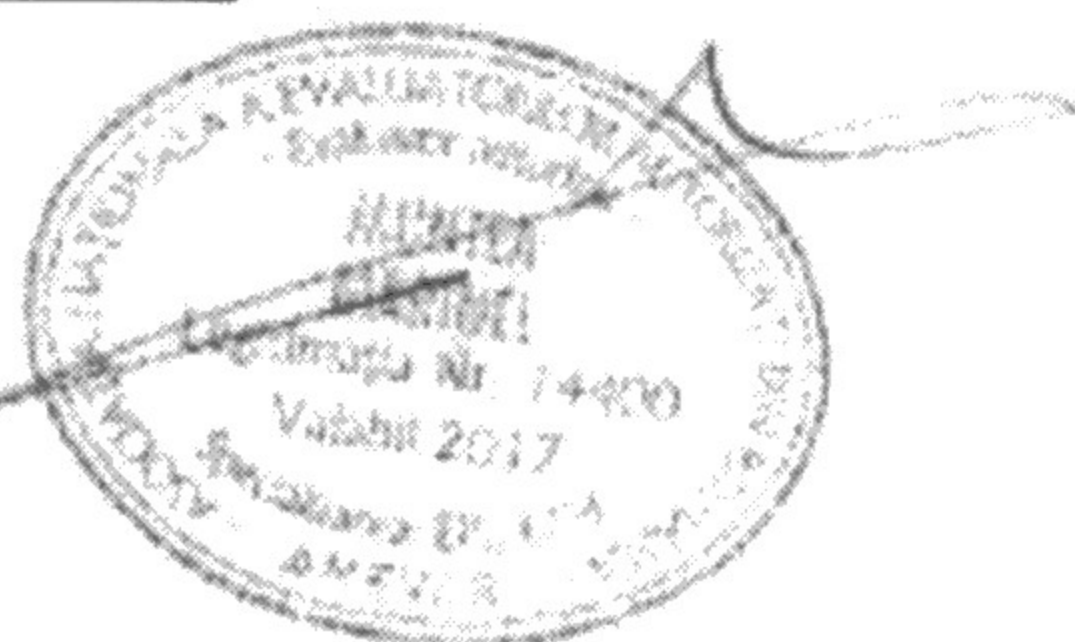
SINTEZA

Autor lucrare Evaluator autorizat	Marinel MUNTEA , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Tel: 0726.341.530; E_mail: marin.muntea@yahoo.com ;
Autorizatie/Legitimatie	Legitimatie si parafa 14400, valabil pana la 31.12.2017
Asigurare profesionala	Allianz Tiriac Asigurari SA - 10.000 EUR, valabila pana la 31.12.2017
Solicitantul creditului	COMUNA PETRIS
Identificare client	CIF 3519160,
Domiciliu client	Judetul Arad, Comuna Petris, Sat Ilteu, nr. CF 301521,
Utilizator desemnat	COMUNA PETRIS
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea rezidentiala, alcatuita din: Amplasament rezidential teren intravilan cu suprafata de 594 mp din acte, ocupat de constructia C1 - casa cu regim de inaltime tip P (parter) cu suprafata construita la sol de 49mp – conform CF, edificata in anul 1946 – la data inspectiei in renovare/modernizare si C2 - anexa constructie neintabulata stare nesatisfacatoare - structural din chirpici(nu face obiectul analizei);
Identificare	Nr. Carte Funciara: 301521, Petris, Nr. cadastral teren: 301521; Nr. cadastral cladiri: Cad: 301521-C1 casa de locuit
An construire	1946 - in renovare la data inspectiei
Stare tehnica	Buna
Nivel de finisare	Inferior-se executau lucrari de extindere si modernizare
Utilitati existente	En.electr.;
Proprietar	Comuna Petris Proprietar pe Teren si ROTARU OVIDIU VALENTIN SI ROTARU VIORICA-ALEXANDRINA proprietari pe constructie.
Adresa proprietatii	Judetul Arad, Comuna Petris, Sat Ilteu, nr. CF 301521,
Cartier	Zona periferica
Cod postal	317247
Ipoteze speciale	Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului date suplimentare privind autorizatia de extindere/modernizare cu planurile de amplasament privind Ariile/dimensiunile reale a constructiei conform situatiei de la fata locului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza utilizarii datelor conform extras cf nr.cerere 8544/08.06.2017 unde suprafata constructiei C este de 49 mp, in corelatie cu analiza de piata privind ofertele cele mai apropiate structural de proprietatea analizata din piata specifica. S-a utilizat analiza prin metoda extractiei utilizand oferte de proprietati tip case cu teren din imprejurimi conforma anexe de calcul. Daca exista alte acte decat cele atasate prezentei analize, care ar putea modifica substantial valoarea rezultata, in urma solicitarii si punerii acestora la dispozitia evaluatorului, se poate revenii analitic asupra prezentei valori.
Data inspectiei	27.09.2017; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Marinel MUNTEA in prezenta proprietarilor.

Data evaluarii	27.09.2017
Data finalizare raport	06.10.2017
Curs Euro	1 EUR = 4,5991 RON
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata vederea utilizării valorilor în scopul tranzactionarii/transferarii dreptului de proprietate.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata-metoda extractiei
Valoarea de piata amplasament teren	1.000,00 EUR, echivalentul a 4.599,00 LEI,

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Marinel MUNTEA,
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.14400)
marin.muntea@yahoo.com



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Marinela MUNTEA, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 14400.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client / Utilizator desemnat : COMUNA PETRIS, CNP 32356821

Domiciliul: Judetul Arad, sediul social in Sediul. Sat Petriş, nr.253, comuna Petriş, jud. Arad.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata vederea utilizării valorilor în scopul tranzactionarii/transferarii dreptului de proprietate.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea rezidentiala, alcatuita din:

Amplasament rezidential teren intravilan cu suprafata de 594 mp din acte, ocupat de constructia C1 - casa cu regim de inaltime tip P (parter) cu suprafata construita la sol de 49mp – conform CF, edificata in anul 1946 – la data inspectiei in renovare/modernizare.

Accesul se face din strada principala DN7 - la cca 740 m pe un drum secundar asfaltat;

Adresa: Judetul Arad, Comuna Petris, Sat Ilteu, nr. CF 301521,

Cod postal: 317247

Identificare cadastrala: Nr. Carte Funciara: 301521 Petris, Nr. cadastral teren: 301521; Nr. cadastral cladiri: Cad: 301521-C1 casa de locuit.

Proprietar: Comuna Petris proprietar pe teren si ROTARU OVIDIU VALENTIN SI ROTARU VIORICA-ALEXANDRINA proprietari pe constructie; dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara nr. 301521 Petris

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 27.09.2017. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Marinela MUNTEA, in prezenta proprietarilor.

Data evaluarii: 27.09.2017

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.10.2017

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre utilizatorul desemnat si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.



8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si client/utilizatorul desemnat;
- 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 constuctii;
- 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.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect 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 acestea furnizata de catre utilizatorul desemnat si proprietarul imobilului 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.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si 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 proprietar/utilizator;
- 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 proprietarul imobilului, 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;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

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.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: - Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului date suplimentare privind autorizatia de extindere/modernizare cu planurile de amplasament privind Ariile/dimensiunile reale a constructiei conform situatiei de la fata locului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza utilizarii datelor conform extras cf nr.cerere 8544/08.06.2017 unde suprafata constructiei C este de 49 mp, in corelatie cu analiza de piata privind ofertele cele mai apropiate structural de proprietatea analizata din piata specifica. S-a utilizat analiza prin metoda extractiei utilizand oferte de proprietati tip case cu teren din imprejurimi.

Daca exista alte acte decat cele atasate prezentei analize, care ar putea modifica substantial valoarea rezultata, in urma solicitarii si punerii acestora la dispozitia evaluatorului, se poate revenii analitic asupra prezentei valori.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare vederea utilizării valorilor în scopul tranzactionarii/transferarii dreptului de proprietate

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:



- Extras de Carte Funciara cerere nr.8544 / 08.06.2017, emis de OCPI Lipova, jud. Arad - pentru imobilul casa de locuit C1 si teren;
- Plan de amplasament;
- Hotararea nr.23 din 30 aprilie 2015
- Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate apartine Comuna Petris proprietar pe teren si Rotaru Ovidiu Valentin si Rotaru Viorica-Alexandrina proprietari pe constructie;

Sarcini inscrite: Nu sunt

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

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala periferica, zona cu case de locuit cu regim de inaltime P si P+E, a satului Ilteu, Comunei Petris, jud. Arad
- Unitati comerciale: la distanta medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Muzeu: -
- Institutii de cult: amplasate la distanta mica
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica
- Lacuri: -

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:

- Auto: DN7 si strazi secundare adiacente de acces la gospodarii (case cu teren si anexe)
- Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu este cazul
- Statie de autobuz si microbuz: la distanta mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mica
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizatat
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona periferica a satului Ilteu, comuna Petris;
- Zona este rezidentiala, formata din case de locuit cu regim de inaltime P si P+E.
- Strada asfaltata

5. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului-amplasament:

Date generale

- Amplasare in zona periferica
- Amplasament rezidential teren intravilan, cu suprafata de 594 mp din acte , ocupat de doua constructii C1 intabulat casa conform CF, categoria de folosinta curti constructii, cu deschidere de cca 25 ml la strada asfaltata si cca 45 ml la drumul de pamant. Tip drum de acces-asfaltat.
- Forma terenului: neregulata
- Raportul laturilor: favorabil;



- Inclinare: plan-usor in panta.
- Terenul este imprejmuit partial la strada asfaltata. Poarta de acces metalica,. Tip gard: din beton si plasa de sarma.
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri
- Vecinatati: case de locuit cu regim de inalime P si P+E.

Utilitati

- Energie electrica, telefonie, CATV.

Acces

- Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat.

Alte aspecte

- Nu e cazul

Nu exista teren in exces

Descrierea constructiilor

Constructia C1-cladire de locuit de tip P

- Fundatie: din beton armat;
- Structura: autoportanta din zidarie de caramida si BCA la extindere;
- Pereti de inchidere si compartimentare din zidarie de caramida si BCA;
- Acoperis: tip sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla ceramica;
- Finisaje exterioare: fatada finisata tencuita in zona vechii conatructii si nefinisata la extindere;
- Instalatii electrice monofazate complete si functionale-in lucru in zona constructiei privind extinderea;
- Instalatii sanitare: - fara-in curs de renovare la data inspectiei.
- Alimentare cu apa - fantana;
- Incalzire: - fara sistem de incalzire;
- Alte instalatii: -

Detalii despre interior

Compartimentare: La fata locului este compusa din hol, 4 camere, baie si bucatarie.

Pardoseli: beton-in curs de modernizare

Tamplarie interioara: fara tamplarie interioara ;

- Tamplarie exterioara (ferestre si usa de la intrare): PVC cu geam termopan, usa de la intrare PVC cu geam termopan;
- Finisaje interioare: finisaje inferioare, zugraveli - fara, placari cu faianta - fara;
- Calitatea finisajelor: inferioare.

Performantele energetice ale imobilului analizat:

- Fara date.

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Comunei Petris, impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii rezidentiale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate case cu teren aferent atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata cladirilor independente de locuit este un usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

analiza preliminara a economiei: Comuna Petris este un centru rurala cu trend ascendent din punct de vedere economic si edilitar similar unei zone rurale; populatia este majoritar activa, somajul este la nivel mediu usor peste, iar venitul mediu pe locuitor tinde sa fie aproape de media pe tara; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei nationale, datorita in principal profilului industrial/turistic al zonelor limitrofe Comunei Petris. Exista in derulare proiecte edilitare in desfasurare iar trendul imobiliar se mentine.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata imobilelor rezidentiale de tip amplasament similar celui analizat, precum si a locuintelor situate in localitate, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala.



cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifica pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a amplasamentelor cu cladirilor edificate in ansambluri rezidentiale din zona Comunei Petris si imprejurimi. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in acelasi areal.

analiza cererii: majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata rezidentiala locala/zonala au drept subiect case cu teren; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se tranzactioneaza amplasamentele in comuna Petris, sat Ilteu conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU rezidentiala constand in casa cu terenul aferent sunt cuprinse in general intre 20.000 si 50.000 EUR pentru case vechi, in general compuse din cu 3-5 camere si suprafete de teren intre 500 mp si 2700 mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate in zona centrala. De asemenea spre limita superioara se situeaza casele dotate cu baie si cu finisaje de o calitate mai buna. Exista in zona si preturi in afara intervalului mentionat mai sus, adica preturi peste 40.000 EUR pentru case cu finisaje superioare sau case noi/renovate cu regim de inaltime parter sau P+1 care au in proprietate si terenul. Case-vile noi sunt expuse la vanzare la preturi care depasesc 40.000 EUR, insa tranzactiile sunt rare pentru acest tip de proprietati iar perioada de expunere la vanzare si marja de negociere sunt mari.

Preturile terenurilor libere, intravilane, variaza intre 3 - 5 eur/mp, pentru terenurile amplasate in zonele periferice si mediane.

Deoarece oferta de terenuri tip amplasament ocupate cu constructii in zona proprietatii analizate si in general in piata specifica nu exista, s-au analizat imobilele de tip casa cu teren din zone similare si cu caracteristici asemanatoare din care s-a extras valoarea amplasamentului-teren conform metodologiei de calcul (cf.anexe calcul).

Se anticipeaza ca preturile vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

analiza ofertei competitive: avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv. Piata rezidentiala din satul Ilteu, comuna Petris este impartita in:

- case de locuit unifamiliale noi in principal in zona periferica dar si in satele limitrofe.
- case si vile in zona centrala unde se tranzactioneaza fie case vechi, case reabilitate si case construite in anii 1940 – 1950 -recent.
- deasemenea case vechi reabilitate sau case si vile noi se regasesc in toate zonele comunei
- piata amplasamentelor ce deserveasc cladirile rezidentiale de tipul celui analizat nu se cunosc pe piata specifica pentru tranzactionare decat in astfel de cazuri(amplasament proprietar Statul Roman/Administratiile publice locale si proprietari persoane fizice pe constructiile deservite de astfel de amplasamente)

echilibrul pietei: in cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala, iar obiectul evaluarii fiind amplasamentul proprietatii, astfel de situatii sunt exceptionale/rare sub nivelul mediu;

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața rezidentiala este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoara scadere. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru locuinte nu este atins. Se poate considera ca piata proprietatilor de locuit independente este intr-o cvasistabilitate.

Pentru imobilele de tip amplasament care deserveasc proprietati rezidentiale de tip case de locuit, nu se poate analiza cererea, oferta si punctul de echilibru, fiind situatii particulare care se pot analiza prin prisma pietei - a ofertelor din piata specifica, pentru a putea atribui/extrage/analiza valoarea amplasamentului.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde apectul ca

utilizarea pentru scop rezidential este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala.

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Amplasament Rezidential	Da	Da	Da	da
Amplasament Comercial	Da	Da	Nu	Nu

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea rezidentiala. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii rezidentiale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati rezidentiale. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea rezidentiala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri medii si peste medii.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Metoda extractiei:

Extractia de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Pentru estimarea valorii de piata prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei si valoarea terenului. In functie de cantitatea de informatii utilizata abordarea prin costuri poate conduce la o indicatie a valorii de piata. **S-a utilizat costul de inlocuire**, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluata profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piata si a interviului cu dezvoltatorii. Cuantumul profitului dezvoltatorului utilizat in prezentul raport este valabil numai pentru proprietati comparabile, amplasate in zona analizata sau in zone cu o atractivitate egala.

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specilitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei(puse la dispozitia evaluatorului) si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – Corneliu Schiopu, 2010 si indicii de actualizare. Deprecierea a fost estimata prin metoda segregarii.

Evaluarea terenului s-a facut în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului se va utiliza metoda extractiei ca abordare pentru evaluarea acestuia. Metoda presupune ca valoarea terenului sa fie extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin deducerea valorii contribuției construcțiilor, estimate deseori prin costul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Se aplica metoda extractiei pentru teren, datorita lipsei

comparabilelor pentru proprietati similare. Valoarea unitara a terenului este de 2 EUR/mp. In anexa, regasim comparabilele utilizate si grila de extractie a valorii terenului.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin metoda extractiei este: 1.000,00 EURO, echivalent a 4.599,00 LEI. din

Abordarea prin piata: - Nu s-a utilizat metoda inadecvata datorita particularitatii subiectului analizat. Descriere metoda. Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

S-a estimat valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, s-au identificat proprietati similare tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietatii subiect. Au fost analizate o serie de proprietati comarabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului subiect a fost utilizata analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate, cu precadere analiza comparatiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzactiei si conditiile pietei, daca s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustari cantitative pentru diferentele de suprafata de teren si de suprafata desfasurata; ajustarile si modul de estimare al acestora a fost explicat in anexe. Pentru restul elementelor de comparatiei a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatia relativa reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta metoda este preferata si des utilizata pentru ca reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizeaza tranzactii sau oferte de vanzare ale unor proprietati comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietatii subiect. Proprietatile comparabile sunt rearanjate intr-un tabel in functie de gradul de similitudine cu subiectul.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: ..n/a.. EURO, echivalent a ..n/a.. LEI

Abordare prin venit: - Nu s-a utilizat - metoda inadecvata datorita particularitatii subiectului analizat. Descriere metoda. In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utilizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Pentru aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicaie asupra valorii de piata.

Estimarea este realizata in conditiile in care veniturile potentiale din inchirierea imobilului se obtin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piata pentru ambele parti (chiriasul plateste chiria si utilitatile iar proprietarul plateste impozitele, asigurarea si reparatiile capitale).

Pentru estimarea MVBP au fost analizate date privind oferte de inchiriere pentru imobile similare. In functie de informatiile culese, comparabilelor utilizate la abordarea prin piata le sunt atribuite chirii lunare potentiale, in functie de caracteristicile fizice. Chiriile atribuite imobilelor comparabile se refera la apartamente nemobilate. Ulterior se selecteaza un multiplicator din intervalul obtinut. Multiplicarea venitului brut potential cu MVBP conduce la obtinerea valorii de piata.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este:
(n/a) EURO, echivalent a (n/a)LEI



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in casa si teren decat tranzactii de terenuri libere; de asemenea in zona s-au construit foarte putine case in ultimii ani, existand putine terenuri libere si putine constructii noi; astfel se poate concluziona ca abordarea prin extractie analizand piata specifica este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata de tip amplasament rezidential-din care s-a extras valoarea terenului ca amplasament.

Precizia: abordarea prin cost utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; estimarea valorii constructiei, respectiv a depreciierilor - utilizata in metoda extractiei determinand costul de inlocuire net care se scade din valoarea de vanzare a intregii proprietati.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin extractie au fost utilizate cele mai multe date de piata pentru a extrage valoarea amplasamentului din valorile ofertate; la abordarea prin extractie s-au folosit date de piata in estimarea valorii terenului insa deprecierea cumulata poate fi perceputa diferit de piata.

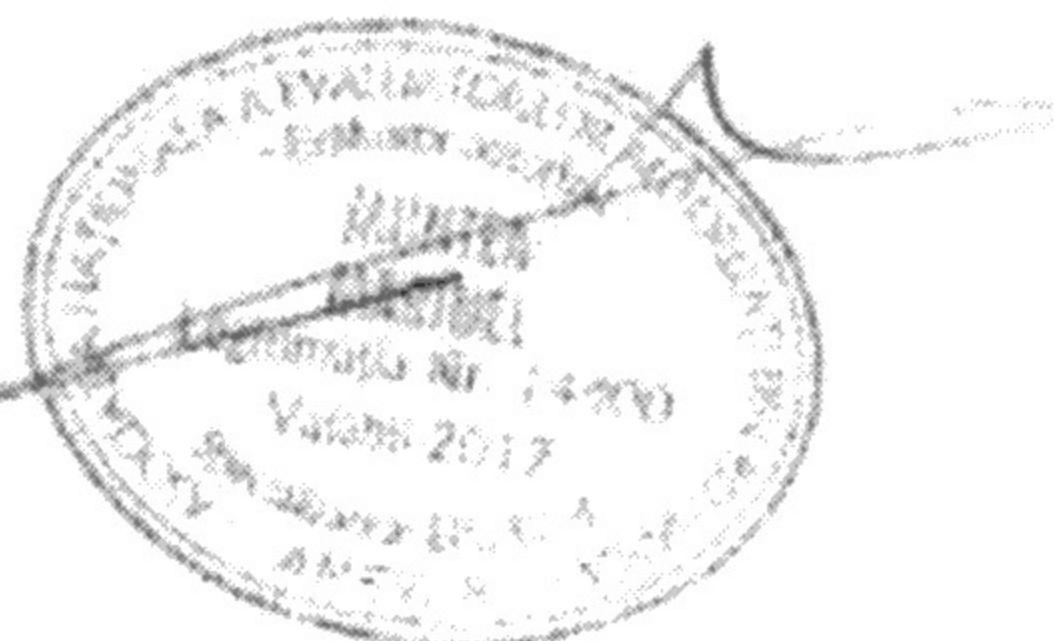
Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin extractie reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 1.000,00 EUR, echivalentul a 4.599,00 LEI
(prezenta valoare include valoarea terenului)

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Marinel MUNTEA

*Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 14400 valabila 2017*

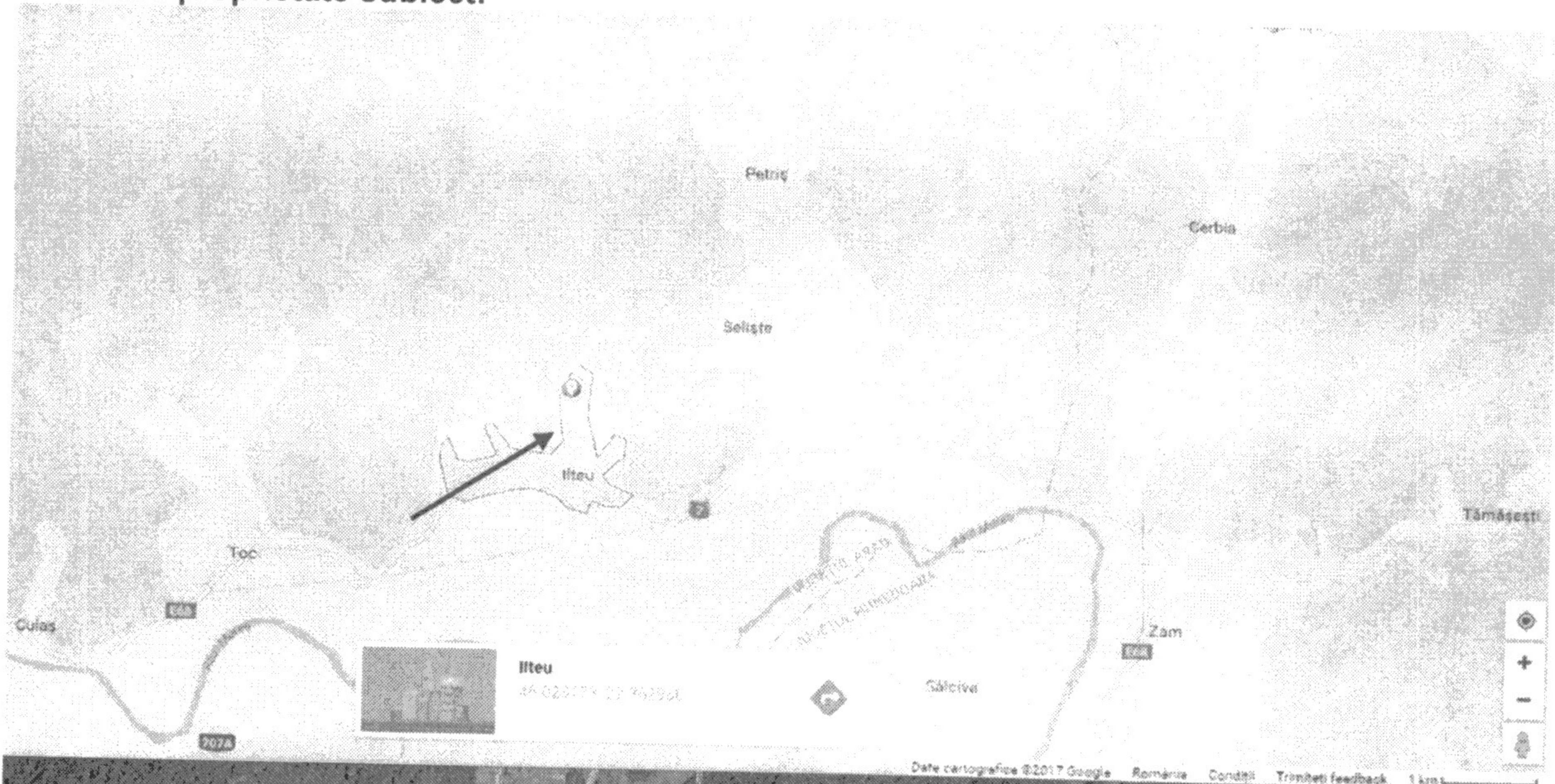


II. ANEXE

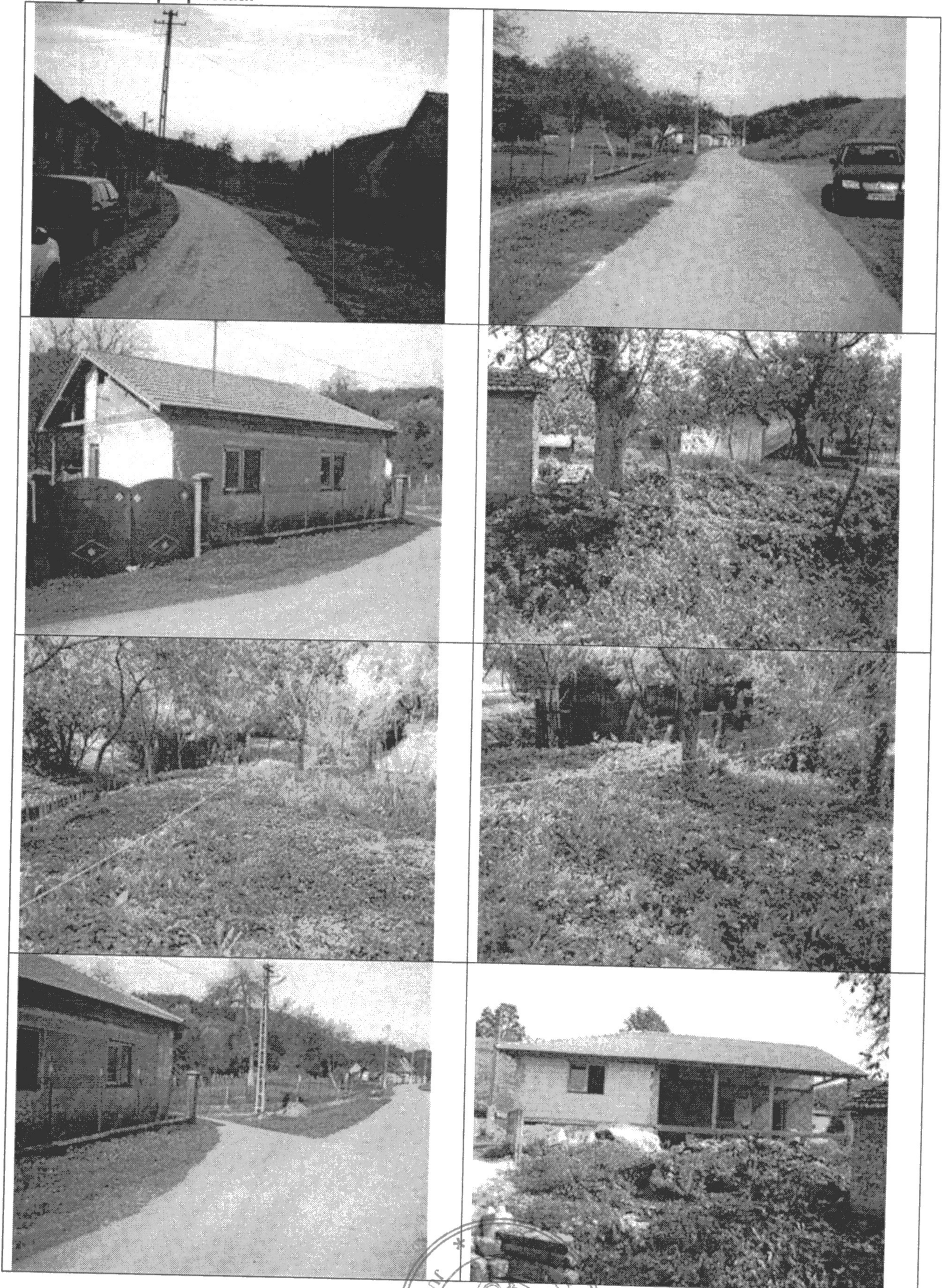
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vânzari și cotații
Documentele de proprietate si cadastru

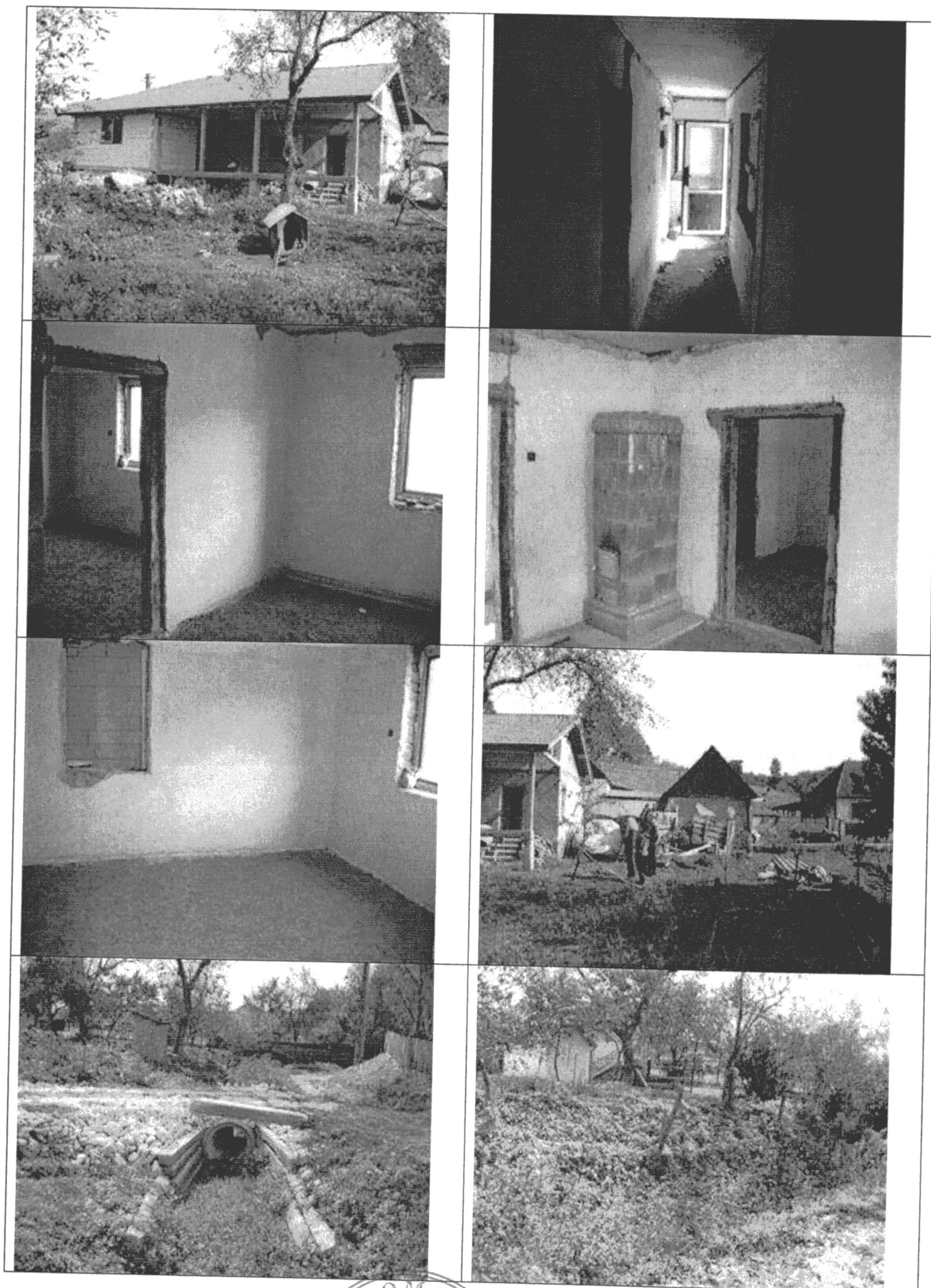


Localizare proprietate subiect:



Fotografii ale proprietatii





Anexe de calcul – metoda extractiei.

ABORDAREA PRIN METODA EXTRACTIEI TERENULUI

Detalii oferta		satul Ilteu Comuna Petris		curs eur	
Valoare de Piata oferta(EUR)	50,000	Scd (MP) = 162.5			
Anul construirii	1,990	Sc (MP) = 162.5			
Suprafata teren(MP)	2500	Su (MP) = 130.0			

"Costul de reconstructie – costul de inlocuire – cladiri rezidentiale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009, Bucuresti si Indicii de actualizare aferenti 2017-2018.

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Acđ	Cost / mp	Total cost	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice actualizare	Pondere realizare lucrari %	Cost total corectat (Lei) fara tva
			(mp)/buc / UM	(Lei)						
			A	B	C=AxB	D	E	F	G	H=(CxExFxG)
1	Infrastructura	FCBS	162.5	506.30	82,273.75	0.997	0.965	1.0659	100%	70,920
2	Suprastructura	6ZIDCAR30PFS	162.5	670.10	108,891.25	0.997	0.965	1.0950	100%	96,427
3	Finisaje	FOBFS	162.5	918.10	149,191.25	0.997	0.965	1.0431	100%	125,852
4	invelitoare	INVTIG	195.0	363.40	70,863.00	0.997	0.965	1.0752	100%	61,617
5	instalatie electrica	ELINGR	162.5	82.40	13,390.00	0.997	0.965	1.0881	100%	11,783
6	instalatii sanitare	CALAWC	1.0	3,642.00	3,642.00	0.997	0.965	1.177	100%	3,467
7	incalzire	INCCONV	162.5	113.10	18,378.75	0.997	0.965	1.0381	100%	15,429
8	Fațadă cu praf de piatră		162.5	221.30	35,961.25	0.997	0.965	1.0738	50%	15,614
Cost de inlocuire (Lei), fara TVA										401,110

Depreciere fizica	Cost de inlocuire fara tva	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (Lei)	Pondere din cost
Infrastructura	70,920	38.57%	27,355	13.00%
Suprastructura	96,427	38.57%	37,193	17.68%
Finisaje	125,852	67.50%	84,950	40.39%
invelitoare	61,617	54.00%	33,273	15.82%
instalatie electrica	11,783	54.00%	6,363	3.02%
instalatii sanitare	3,467	67.50%	2,340	1.11%
incalzire	15,429	54.00%	8,332	3.96%
Fațadă cu praf de piatră	15,614	67.50%	10,540	5.01%
Totaluri	401,110	52.44%	210,346	100.00%

EUR	CIB €
EUR	15,420
EUR	20,967
EUR	27,365
EUR	13,398
EUR	2,562
EUR	754
EUR	3,355
EUR	3,395
EUR	87,216

Depreciere functionala		
Depreciere functionala		0%
Depreciere externa		0.0%
Cost depreciat rotund	LEI	191,000
CIB - EUR		87,215
Echivalent CIB unitar (EUR/mp SCD)		537
CIN - EUR		41,530
Echivalent CIN unitar (EUR/mp SCD)		256
Metoda extractiei		
Valoare de Piata oferta(EUR)	EUR	50,000
Marja de negociere	%	5%
Pret de piata	EUR	47,500
Valoare CIN constructii	EUR	41,530
Valoare ramasa teren	EUR	5,970
Suprafata teren conform Oferta	MP	2500
Valoare teren conform CF	EUR/MP	2
Suprafata proprietate de evaluat conform CF	MP	594
Opinie Valoare amplasament teren	EUR	1,000
Opinie Valoare amplasament teren	LEI	4,599



Date despre vânzari si cotatii

Comparabila rezidentiala de tip casa cu teren din imprejurimi.

Secure | <https://www.olx.ro/oferta/casa-din-caramida-3-camere-decomandate-ID2Wf5Z.html#7a999d544e>

in hep: Judecătoria SIBIU - Realizare site anunt: Aspirator de mana Pensii Alba - Criterii Obiective turistice Le Comenzile d

Casa din caramida, 3 camere decomandate

Ilteu, judet Arad Adaugat La 17:51, 25 septembrie 2017, Numar anunt: 43198437

imi place 1 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Tipul de	Proprietar	Tipul de	4 sau mai multe
Suprafata utila	130 m ²	Starea mobila	Utilata

Vand casa in localitatea Ilteu, 50 km de Deva pe DN7/E68. Casa compusa din trei camere decomandate, bucatarie, baie, doua holuri, geamuri si usa intrare termopan, apa curenta canalizare, bucatarie de vara cu doua camere, gradina 2500mp, pomi fructiferi. Casa se vinde complet mobilata, utilata. Daca vrei sa ai confortul de la oras, liniste si aer curat aici e locul.

50 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0770 419 081

Ilteu, judet Arad

Vezi pe harta

nicu

<https://www.olx.ro/oferta/casa-din-caramida-3-camere-decomandate-ID2Wf5Z.html#7a999d544e>

in hep: Judecătoria SIBIU - Realizare site anunt: Aspirator de mana Pensii Alba - Criterii Obiective turistice Le Comenzile d



50 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0770 419 081

Ilteu, judet Arad

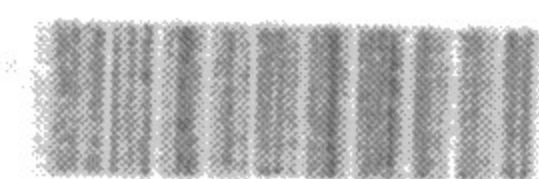
Vezi pe harta

nicu

In urma discutiilor telefonice cu vanzatorul rezulta suprafata construita de 162,5 mp, suprafata utila 130 mp. Proprietatea este edificata in anul 1990.



Documentele de proprietate si cadastru



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 301521 Comuna/Oras/Municipiu: Petris

Nr.	8544
Ziua	08
Luna	06
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Lipova

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Iteu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	301521	594	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	301521-C1	Loc. Iteu, Jud. Arad	Se construiera sol 49 mp, casa P din anul 1946, Scd= 49 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
8440 / 22/05/2015 Act Administrativ nr. 23, din 30/04/2015 emis de Primaria Petris (8440 - Anexa 1, 35 / 22.05.2015 emisa de OCPI ARAD). Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Hotararii C.L. Petris nr. 23/30.04.2015, in baza documentatiei cadastrale de prima inscriere in sistemul integrat de cadastru si carte funciara, cu atribuire de numar cadastral, receptionata de inspector, si plan de situatie, intocmit de SR GeoTopo SRL de unde rezultă ca pentru acest imobil nu s-a deschis carte funciara, se introduce imobilul in circuitul funciar, se deschide aceasta noua coala de carte funciara in baza prevederilor art.78, ODG.700/2014, iar asupra imobilului caruia i sa atribuit numar cadastral 301521 reprezentand parcela top 152/1 de 594mp, desprinsa din top. 152 de 9819mp, identificata in registrul parcelar, inscris aici sub A.1 se intabuleaza dreptul de proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PETRIS	A1
17907 / 02/11/2015 Act Notarial nr. 54-CERTIFICAT DE MOSTENITOR SI DE LEGATAR, din 30/10/2015 emis de Opruta Tatiana. B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) ROTARU OVIDIU VALENTIN	A1.1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) ROTARU VIORICA-ALEXANDRINA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observati / Referinte
301521	594	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra-zilari	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. loca	Observati / Referinte
1	curti constructii	DA	594				Top 152.1

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf (mp)	Situatie juridica	Observati / Referinte
A1.1	301521-C1	constructie de locuinte	49	Cu acte	S. construita la sc. 40 (mp) casa din anul 1946. Scd = 49 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	4.016
2	3	8.303
3	4	7.725
4	5	5.124
5	6	3.437



Carte Funciară Nr. 301521 Comuna/Oraș/Municipiu: Petris

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	5.149
7	8	15.279
8	9	5.719
9	10	2.934
10	11	15.157
11	12	3.861
12	13	4.09
13	14	8.865
14	15	2.608
15	1	11.722

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON. -Chitanța internă nr.331229/08-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

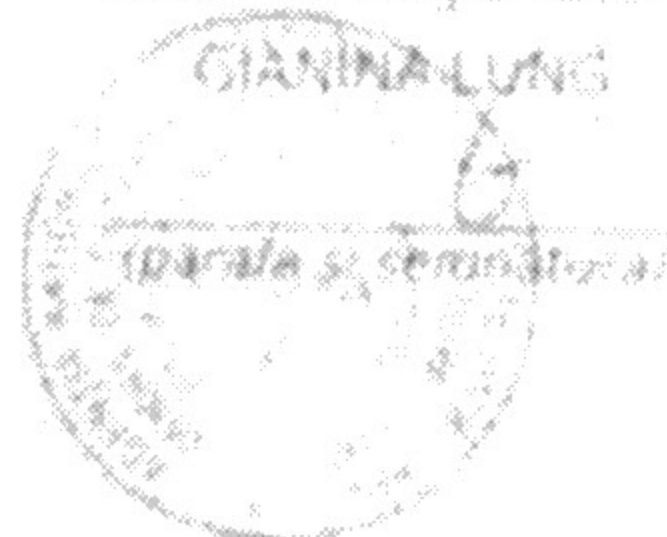
09-06-2017

Data eliberării,

13.06.2017

Asistent Registrator,

GIANINA LUNG



Referent,

[Signature]
 (parale și semnătură)



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI PETRIȘ

HOTĂRĂREA
nr. 23 din 30 aprilie 2015

privind aprobarea introducerii în circuitul funciar a parcelei nr. top. 152/1

Consiliul Local al comunei Petriș, întrunit în ședință ordinară, în data de aprilie 2015

Având în vedere:

- inițiativa Primarului comunei Petriș, exprimată în expunerea de motive;
- referatul prin care se propune adoptarea proiectului de hotărâre;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului Local al comunei Petriș;
- adoptarea proiectului de hotărâre cu 11 voturi „pentru”, exprimate de cei 11 consilieri locali în funcție, toți prezenți;
- prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (9) și art. 121 alin. (1) din Legea nr. 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 12 alin. (1), (2), art. 13 alin. (1), art. 23, lit. a) și art. 78 alin. (1), (2), lit. a) din Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și art 115 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă introducerea în circuitul funciar a parcelei nr. top.152/1, proprietatea privată a Comunei Petriș, teren intravilan cu casă, împrejmuit, categoria de folosință curți-construcții, cu suprafața de 594 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Terenul menționat în cuprinsul art.1 face parte din proprietatea privată a Comunei Petriș cu mențiunea că nu a făcut obiectul prevederilor legiilor proprietății.

Art.3. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primăria comunei Petriș și se va depune la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Biroul de Carte Funciară Lipova în vederea înscrierii în Cartea Funciară a Comunei Petriș.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Arad;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Biroul de Carte Funciară Lipova;
- Primarului comunei Petriș;
- Prin afișare.

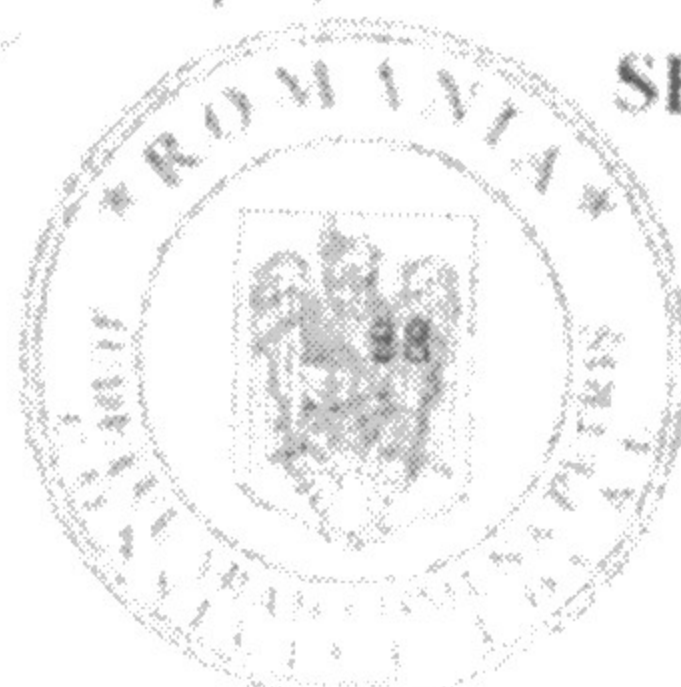
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bile Aurel

Contrasemnează:

SECRETARUL COMUNEI,

Fruja Alexandru Marian



REPUBLICA POPULARĂ ROMÂNĂ

Primăria COMUNEI *Fleșa*
Raionul *Lipova* JUDEȚUL *Mead*

AUTORIZAȚIUNE DE CONSTRUCȚIE

Noi, *Olteanu* Nr. *11/80*, Primăriei comunei *Fleșa*
din județul *Mead*, raionul *Lipova*

Având în vedere înștiințarea ce ni se face, conform art. 3 din
regulamentul pentru alinierea satelor și construcția caselor țărănești, de
D-l *Acu*, locuitor în această comună, satul
Fleșa, că vrea să *construiască casă*

în acel cătun, după ce, în unire cu D-l *Ștefan*,
membru în comisiunea prevăzută de art. 19 din regulament, ne-am transportat
în localitate și am arătat locurile și alinierea determinate de Serviciul tehnic
al județului, dăm autorizație D-lui *Acu*
a construi *casă*, punându-! în vedere ca construcția să fie în
conformitate cu art. 3, alin. a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, din regulament

Data astăzi, *14* luna *august*
PRIMAR,

SECRETAR

C. S. 391. - S. G., imprimăria Centrală

CONFORM CU ORIGINALUL



Cooperativa agricolă de producție Alba Verificat
Comuna (Satul) Alba Contabil,
Raionul Lipova

NOTĂ DE COMANDĂ Nr. 4.

Data 30 iulie 1967

Pentru atelierul de Fidarie
Tr. Henci Traite
(fierărie, rotărie etc.)

Să se confecționeze pentru brigada (ferma, echipa etc.)
Tr. Lurescu Ioan.

următoarele:

construcția unei bucătării
de 5 m lung și 3 m lățime din
cărămidă întru cărei din lemn
Lurescu se achită la 000 cu
suma de 200 lei cu chitanță H.
din 30 iulie 1967.

Semnătura,

Brigadier [Signature]
Responsabil de fermă

Le. 1-85. Format A5 (I)
Distanța 1000

FORMA
ORIGINALUL

