

RAPORT DE EVALUARE

3124 / 23 aprilie 2018

Teren intravilan

**AMPLASARE
PROPRIETATII:**

UAT Socodor, nr. 83/b, Jud. Arad

PROPRIETAR:

Statul Roman, preluat în domeniul public
al Comunei Socodor, Jud. Arad

CLIENT:

UAT Comuna Socodor, Jud. Arad

Adresa:

Socodor, nr. 1, cod poștal 317305, Jud. Arad

DESTINATAR:

C.L. al Comunei Socodor, jud. Arad



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	
Nume	Bojan
Prenume	Nicolae – Emanoil
Data:	23 aprilie 2018

Evaluator autorizat	
Nume	Micalacian
Prenume	Bogdan
Nr.legitimatie	18781 - valabila 2018

Imobil evaluat

Cota de ½ din totalul de 929 mp, teren intravilan aflat în proprietatea STATULUI ROMAN – cu trecere în DOMENIUL PUBLIC COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD, identificat în CF 303158 / Socodor

Client (Denumire)	UAT Comuna Socodor, Jud. Arad
Utilizator	C.L. al Comunei Socodor, jud. Arad

Tipul valorii: Valoarea echitabilă:

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Valori obținute

Valoarea unitara teren evaluat 1,6 €/ mp

Valoare amplasament (464 mp) = 742,4 €

Valoarea concesiunii este de 29,69 €/an rotunjit 30 €/an

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	3
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	3
1.2	Identificare/Descrierea raportului	4
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.4	Scopul evaluării	4
1.5	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării).....	4
1.6	Tipul valorii	4
1.7	Data evaluării	5
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale	6
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.12	Reglementări / Conformitatea cu SEV	8
2	Prezentarea datelor	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară).....	9
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
	Restricții de construire (Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):	11
2.5	Date privind impozitele și taxele	11
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	11
3	Analiza pieței.....	11
3.1	Analiza cererii.....	12
3.2	Analiza ofertei.....	12
3.3	Echilibrul pieței	13
3.4	Analiza prețurilor	13
4	Cea mai bună utilizare.....	14
5	Evaluare	14
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
7	Anexe.....	20
7.1	Documente proprietate	20
7.2	Oferte proprietati comparabile	31
7.3	Prezentarea evaluatorului.....	36

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Asigurare profesională - 500.000 € /
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: T. Vladimirescu, nr. 28, spațiul S2, jud. Arad
 - Telefon: 0744.871.229; 0740.086.246
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro
- Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator
- Micalacian Bogdan, 18781 - valabila 2018

Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR: Certificare

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de activul evaluat;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

1.2 Identificare/Descrierea raportului

**Identificare raport /
Tip raport:**

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 3124 / 23 aprilie 2018 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client

- UAT Comuna Socodor, Jud. Arad

Adresa clientului

- Socodor, nr. 1, cod poștal 317305, Jud. Arad

Destinatarul raportului

- C.L. al Comunei Socodor, jud. Arad
- UAT Comuna Socodor, Jud. Arad

Utilizatorul raportului

- C.L. al Comunei Socodor, jud. Arad

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea destinatarului, posibilă tranzacție concesionare - închiriere.

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Cota de ½ din totalul de 929 mp, teren intravilan aflat în proprietatea STATULUI ROMAN – cu trecere în DOMENIUL PUBLIC COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Localizare:

- UAT Socodor, nr. 83/b, Jud. Arad

Proprietar:

- Statul Roman, preluat în domeniul public al Comunei Socodor, Jud. Arad

**Dreptul de proprietate
evaluat:**

- Dreptul de proprietate ținând cont de înscrierile drepturilor reale și condițiile fizice ale proprietăților

**Alte mențiuni ale
evaluatorului:**

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de carte funciară, pus la dispoziție de către UAT Socodor, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă.

1.6 Tipul valorii

Definiție²:

- „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”.
- „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare etc.).

Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,6507 lei, la data de 16.04.2018

Modalități de plată:

- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări) etc.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului:

- 23 aprilie 2018

Data inspecției

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae-Emanoil, în prezența reprezentanților proprietarului și persoanelor care administrează imobilele în luna aprilie 2018.

Data de referință a evaluării:

- Aprilie 2018

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea:

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de carte funciară.
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentanții clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

² Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.
- Proprietatea este evaluată ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării (drept de folosință, proprietăți cu construcții edificate pe aceste etc). A fost evaluata cota parte 1/2 din suprafata de teren inscrisa in C.F. 303158-Socodor, respectiv 464 mp;
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară anexata și a identificat proprietatea împreună cu reprezentanții clientului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru

proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale:

- Imobilul evaluat face parte din domeniul public, astfel conform art. 11, alin. 1: Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:
 - nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii;
 - nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;
 - nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.Alin. 2: Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absolută.
- Opinia asupra valorii se refera la suprafata de teren de 464 mp cu destinatia gradina (pe teren nu pot fi edificate constructii).

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Cota de ½ din totalul de 929 mp, teren intravilan aflat în proprietatea STATULUI ROMAN – cu trecere în DOMENIUL PUBLIC COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Descrierea juridică

- Conform extrasului de carte funciară, dreptul de proprietate asupra terenului evaluat aparține Statul Roman, preluat în domeniul public al Comunei Socodor, Jud. Arad.
- Diferența cotei aparține NADABAN CRISTIAN-GHEORGHE, casătorit cu NADABAN ROXANA-MAGDALENA.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenurile supuse evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliare, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietăți situate în UAT Socodor, nr. 83/b, Jud. Arad;
- Socodor este o comună în județul Arad, Crișana, România, formată din satul Socodor.
- Localitate *rurală, importantă*, de dimensiuni *mici*, cu un număr (aproximativ) de *2.400 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zonele în care se află amplasate terenurile evaluate sunt zone *preponderent rezidențiale*;
- Zonele analizate, cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonele de amplasare sunt amplasate proprietăți rezidențiale;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun *la distanță medie*, cu mijloace de transport *satisfăcătoare*;
- Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente*,

	bine aprovizionate.
	- Unități de învățământ (mediu/superior): <i>la distanță mare</i> - Unități medicale: <i>la distanță medie</i> - Instituții de cult: <i>la distanță medie</i> - Sedii de bănci:- - Parcuri -
Utilități edilitare:	În zonă se află: - Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i>; - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i>; - Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ; -; - Rețea urbană de gaze: <i>inexistentă</i> ; - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> + <i>fose proprii</i>; - Rețea urbană de telefonie/cablu intern: <i>existentă</i>;
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără analize suplimentare)	- Poluare fonică ⇒ scăzută; - Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută - Poluare chimică: ⇒ fără;
Concluzii generale privind zonele de amplasare	- Proprietăți amplasate <i>UAT Socodor, nr. 83/b, Jud. Arad.</i> - Zone caracterizate cu potențial <i>mic</i> de dezvoltare - <i>rezidențială</i>, fiind localizată departe de sursele poluante. - Densitatea construcțiilor în zonă: <i>75%<</i>; - Infrastructură: <i>bună</i>; - Economia zonei: <i>în stagnare</i>; - Șomaj: <i>stagnare</i>;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Cota de ½ din totalul de 929 mp, teren intravilan aflat în proprietatea STATULUI ROMAN – cu trecere în DOMENIUL PUBLIC COMUNA SOCODOR, JUD. ARAD

Tipul:	<i>Teren intravilan</i>; - Proprietate: publică Comuna Socodor; - Forma: necunoscută în indiviză; - Topografie: Amplasament plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
Amenajări:	Stare teren: Terenul este <i>fără</i> denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. <i>Nu necesită</i> cheltuieli de adecvare semnificative.

Restricții de construire
(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*;
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu*;
- Patrimoniu arheologic: *Nu*;
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*;
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
 - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*;
 - Conducte de gaze: *Nu*;
 - Instalații de alimentare cu apă: *Nu*;
 - Infrastructuri publice: *Nu*;
- Zonă expusă la riscuri naturale:
 - Alunecări de teren: *Nu*;
 - Zonă inundabilă: *Nu*

Fotografii ale proprietății:



2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite

- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
- În conformitate cu prevederile HCL Socodor, jud. Arad;

Taxe:

- Idem Impozite

Ipoteza:

- Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;

3 Analiza pieței

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o

proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

**Tipul proprietății,
identificarea pieței
proprietății subiect:
Arealul analizat:**

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul Teren intravilan, piață locală.
- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ³	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ⁴	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☒ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

**Concluzii
generale**

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat mic/ mediu din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mic/ mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, o persoană fizică capabilă să achite contravaloarea, în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii ▪ există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul

³ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

⁴ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

generale

fiind considerat "mic"/mediu;

- în aria de piață definită, există proprietăți *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri intravilane construibile*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schitat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☒ Mică	☐ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic

3.4 Analiza prețurilor

Terenuri libere:

- Minim: 1 €/m², Max: 3,5 €/m²

Costuri edificare construcții rezidențiale:

- Minim: 300 €/m², Max: 450 €/m²

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca "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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- o cea mai bună utilizare a terenului liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenurile analizate: Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții.

Cea mai bună utilizare a terenurilor libere evaluate este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar și având o productivitate superioară folosirii ca activ agricol – teren arabil.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietățile evaluate este cea de proprietăți imobiliare *teren intravilan cu destinație dezvoltare (construcții rezidențiale)*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de

C.M.B.U. aceasta abordare:

- o **este** permisibilă legal;
- o îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- o este **fezabilă financiar**.
- o este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 Evaluare

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință sau terenuri în indiviză. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

- o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Metodologia de evaluare

În evaluarea terenului liber (dreptul deplin, integral) se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): 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.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația

directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (propoția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		10,000 €	4,900 €	4,000 €	12,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12.50 €/mp	6.81 €/mp	5.71 €/mp	12.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	ofera	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar	similar
Restricții legale	fara/medii	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condițiile pieței	Aprilie 2018	Aprilie 2018	Aprilie 2018	Aprilie 2018	Aprilie 2018
Localizare	UAT Socodor	Simand	Macea	Macea	Chisineu-Cris
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	464 m.p.	800 m.p.	720 m.p.	700 m.p.	1,000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Frontul strădal - aprox :	da	da	da	da	da
Topografie:	plana	plana	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități (en. el / apa / canalizare / gaz metan)	en.electr./apa/canal	en.electr./apa/canal	en.electr./apa/fosa	en.electr./apa/fosa	en.electr./apa/canal
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala

Grila de piata se prezinta astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare	UAT Socodor	UAT Simand		UAT Macea		UAT Macea		UAT Chisinau Cris	
Suprafața	464 m.p.	800 m.p.		720 m.p.		700 m.p.		1.000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		10.000 €		4.900 €		4.000 €		12.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12,50 €/mp		6,81 €/mp		5,71 €/mp		12,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		ofera		oferta		oferta	
Negociere / interviu		1.500 €		900 €		600 €		2.000 €	
Marja negociere (%) / total		-15%	-1,9 €	-18%	-1,3 €	-15%	-0,9 €	-17%	-2,0 €
Preț de vânzare ajustat		10,62 €		5,56 €		4,85 €		10,00 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		10,62 €/mp		5,56 €/mp		4,85 €/mp		10,00 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		10,62 €/mp		5,56 €/mp		4,85 €/mp		10,00 €/mp	
Condiții de finanțare	normale	similare		similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		10,62 €/mp		5,56 €/mp		4,85 €/mp		10,00 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		10,62 €/mp		5,56 €/mp		4,85 €/mp		10,00 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	Aprilie 2018	Aprilie 2018		Aprilie 2018		Aprilie 2018		Aprilie 2018	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		10,62 €/mp		5,56 €/mp		4,85 €/mp		10,00 €/mp	
Localizare	UAT Socodor	Simand		Macea		Macea		Chisineu-Cris	
Ajustare (%) / total		-50,0%	-5,3 €	-30,0%	-1,7 €	-30,0%	-1,5 €	-50,0%	-5,0 €
Preț ajustat		5,31 €/mp		3,89 €/mp		3,40 €/mp		5,00 €/mp	
Caracteristici fizice									
a Mărime (dimensiune) și formă	464 m.p.	800mp / regulata		720mp / regulata		700mp / regulata		1000mp / regulata	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	-5,0%	-0,3 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	da	da		da		da		da	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografie	plana	plana		plana		plana		plana	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile)	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		5,31 €/mp		3,89 €/mp		3,40 €/mp		4,75 €/mp	
Utilitati	en.electr./apa/canal	en.electr./apa/canal		en.electr./apa/fosa		en.electr./apa/fosa		en.electr./apa/canal	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		5,31 €/mp		3,89 €/mp		3,40 €/mp		4,75 €/mp	
Utilizare	gradina	curti constructii		curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Ajustare (%) / total		-60,0%	-3,2 €	-60,0%	-2,3 €	-60,0%	-2,0 €	-60,0%	-2,9 €
Preț ajustat		2,12 €/mp		1,56 €/mp		1,36 €/mp		1,90 €/mp	
Preț ajustat		2,1 €/mp		1,6 €/mp		1,4 €/mp		1,9 €/mp	
Ajustare netă		-80%	-8,5 €	-72%	-4,0 €	-72%	-3,5 €	-81%	-8,1 €
Ajustare totală brută		€ 8,50		€ 4,00		€ 3,49		€ 8,10	
Ajustare brută procentuala		80%		72%		72%		81%	

Opinie unitara

1,6 €/mp

Explicarea ajustarilor:**Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.**

S-au ajustat comparabilele datorită faptului că acestea sunt oferite nu tranzacționate. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut, iar proprietățile subiect în această abordare a fost considerate libere de sarcini, degrevate de alte drepturi reale
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele având coeficienti urbanistici asemanatori
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistând motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	S-au ajustat comparabilele datorita localizarii mai favorabile in raport cu proprietatea subiect.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	S-a efectuat ajustare procentuala de 5% comparabilei 4 datorită dimensiunilor mai mari. În zona de amplasare, rural, dimensiunile cu suprafete de peste 1000 mp până la 1500 mp sunt cele mai căutate, prețul fiind mai ridicat cu cca 5 -10%, față de suprafețele reduse
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Eliberare teren (construcții demolabile)	Nu au fost necesare ajustari
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare	O ajustare negativa de 60% aplicata comparabilelor datorita utilizarii, CMBU. In momentul de fata gradinile fara posibilitati de construire se tranzactionaza la cca 30% din pretul terenul intravilan cu posibilitate de edificare constructii (suprafete de peste 1000 mp "la tara".
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Tehnici (metode) alternative

A. Extracția 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.

B. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Proceduri de capitalizare a venitului

C. Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

D. Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

E. Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

Opinia asupra valorii
Valoare unitară teren amplasament 1,6 €/mp

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea unitara 1,6 €/ mp
Valoare amplasament (464 mp) = 742,4 €

Valoarea concesiunii este de 29,69 €/an rotunjit 30 €/an

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Micalacian Bogdan



JUST EVAL INVEST SRL



7 Anexe

7.1 Documente proprietate



10004096400

Carte Funciară Nr. 303158 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr.	13309
Ziua	23
Luna	06
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2024

Adresa: Loc. Socodor, Nr. 83/b, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 65-66/a	929	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
434 / 30/05/1967		
Sentinta Civila nr. 907, din 01/01/1966 emis de Trib.Pop. al Raion Cris;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu confiscare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 2/4 1) STATUL ROMIN	A1
10639 / 05/05/2017		
Act Notarial nr. 642, din 03/05/2017 emis de NP Cloara Sever Mihal;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) NADABAN CRISTIAN-GHEORGHE, casatorit cu 2) NADABAN ROXANA-MAGDALENA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 303158 Comuna/Oraș/Municipiu: Socodor

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
Top: 65-66/a	929	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curți construcții	DA	929	-	-	65-66/a	

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.183625/23-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

26-06-2017

Data eliberării,

27-06-2017

Asistent Registrator

MONICA HANDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

LUCIA FLORENTINA MONICA

(parafa și semnătura)

2024 betét szám: 2024

A.

Birtokallási lap.

Helyrajzi szám	Terület		Jegyzet
	Összes	Hasznos	
I. Földrajzi			
A. 65-66 kőzet. földrajzi intravilan - 1000 m ²			
G. 30918 = Földrajzi			



CONSILIUL LOCAL SOCODOR

Cod Fiscal: 3519330 ; Comuna Socodor nr.1 Cod Postal 317305, Județul Arad, Tel.+4 0257 358 100;

Fax.+4 0257 358 112; e-mail: primaria@socodor.ro; socodor@gmail.com; www.socodor.ro



HOTĂRÂREA Nr.68

din 28 iunie 2017

privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp

Având în vedere,

- expunerea de motive nr. 2.216/23.06.2017 a Primarului Comunei Socodor;
- referatul de specialitate nr. 2.217/23.06.2017 întocmit de către biroul agricol;
- raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local al Comunei Socodor;
- prevederile Legii 213/1998, art. 8, alin.1, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art.27 alin.(1) din Legea privind cadastrul și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată (R¹), cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(1) și ale art.26 alin.(1) și alin.(2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(2) lit.c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Votul **exprimat în unanimitate** de către cei 11 consilieri prezenți la ședință din cei 11 în funcție.

În temeiul prevederilor art. 45, alin.3 și ale art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1: Se aprobă preluarea în domeniul public al Comunei Socodor a terenului situat în intravilanul localității Socodor, înscris în CF 303158 a localității Socodor, cu număr Top 65-66/a, în suprafață de 464 mp, categoria de folosință :curți construcții (cota de ½ din totalul de 929 mp).

Art.2: Se aprobă modificarea și completarea inventarului bunurilor, care aparțin domeniului public al comunei Socodor, aprobat prin HCL nr. 38 din 25.09.2001 cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează: după poziția 114 se introduce o nouă poziție, cu numărul 116, cuprinzând terenul respectiv, conform anexei de la prezenta hotărâre.

Art.3: Prezenta hotărâre se comunică cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu Criș în vederea efectuării modificărilor cu privire la înscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale.

Art.4: Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului Comunei Socodor, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Socodor, biroului contabilitate, agricol și urbanism, se duce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei și pe pagina de internet www.socodor.ro și se comunică cu Instituția Prefectului-Județul Arad, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
MUREȘAN ADRIAN MARIUS



SECRETAR,
CONTRASEMNEAZĂ
CRIȘAN GHEORGHE
Județul Arad
Primăria Comunei Socodor
AVIZAT
SECRETAR

1/1

ANEXĂ LA H.C.L. nr.68/2017

Se modifică și se completează inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Socodor, după cum urmează:

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoare de inventar – tren – în lei-	Valoare de inventar – construcții – în lei-	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
115	9.2.1	Teren curți construcții	Teren destinat construcției de locuințe, situat în intravilanul comunei Socodor, nr.83/b, în suprafață de 464 mp., CF 303158, Top 65-66/a.	2017	În curs de evaluare	-	Hotărârea Consiliului Local al Comunei Socodor nr.68/2017 Extras CF 303158 Socodor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MUREȘAN ADRIAN MARIUS



SECRETAR,
CRIȘAN GEORGHE

Județul Arad
Primăria Comunei Socodor
AVIZAT
SECRETAR



CONSILIUL LOCAL SOCODOR

Cod Fiscal: 3519336 ; Comuna Socodor nr.1 Cod Postal: 317305, Județul Arad, Tel.+4 0257 358 100;
Fax:+4 0257 358 112; e-mail: primarie@socodor.ro, socodor@gmail.com; www.socodor.ro



PROIECT DE HOTĂRÂRE

numar: 4 din data: 28.06.2017

privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp

Având în vedere,

- expunerea de motive nr. 2.216/23.06.2017 a Primarului Comunei Socodor;
- referatul de specialitate nr. 2.217/23.06.2017 întocmit de către biroul agricol;
- raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local al Comunei Socodor;
- prevederile Legii 213/1998, art. 8, alin.1, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art.27 alin.(1) din Legea privind cadastrul și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată (R¹), cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(1) și ale art.26 alin.(1) și alin.(2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(2) lit.c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 45, alin.3 și ale art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă preluarea în domeniul public al Comunei Socodor a terenului situat în intravilanul localității Socodor, înscris în CF 303158 a localității Socodor, cu număr Top 65-66/a, în suprafață de 464 mp, categoria de folosință :curți construcții (cota de ½ din totalul de 929 mp).

Art.2: Se aprobă modificarea și completarea inventarului bunurilor, care aparțin domeniului public al comunei Socodor, aprobat prin HCL nr. 38 din 25.09.2001 cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează: după poziția 114 se introduce o nouă poziție, cu numărul 116, cuprinzând terenul respectiv, conform anexei de la prezenta hotărâre.

Art.3: Prezenta hotărâre se comunică cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chișineu Criș în vederea efectuării modificărilor cu privire la înscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale.

Art.4: Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului Comunei Socodor, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Socodor, biroului contabilitate, agricol și urbanism, se duce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei și pe pagina de internet www.socodor.ro și se comunică cu Instituția Prefectului-Județul Arad, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ.

Inițiatorul proiectului de hotărâre,

Primar,
Jura Ioan Dumitrie

Avizat,

Secretar,

Crisan Gheorghe
Județul Arad
Primăria Comunei Socodor
SECRETAR



COMUNA SOCODOR

Cod Fiscal: 3519330 ; Comuna Socodor nr.1 Cod Postal 317305, Județul Arad, Tel.+4 0257 358 100;
Fax.+4 0257 358 112; e-mail: primaria@socodor.ro ; socodor@gmail.com; www.socodor.ro



Nr. înregistrare: 2216 din 23.06.2017

CABINET PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Expunere de motive pentru Proiectul de Hotărâre privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp

Subsemnatul JURA IOAN DIMITRIE primar al Comunei Socodor, prezintă expunerea de motive cu privire la proiectului de hotărâre referitor la aprobarea privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp.

Având în vedere extrasul CF 303158 Socodor, prevederile art.36 alin.(1) și ale art.26 alin.(1) și alin.(2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii numărul 2013/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, prevederile Hotărârii Guvernului, numărul 976/2002, privind atestarea domeniului public al județului Arad, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Arad, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr.56 - Inventarul bunurilor, care aparțin domeniului public al Comunei Socodor, județul Arad, propunem completarea domeniului public al comunei Socodor, cu două o nouă poziție, după cum urmează:

- **poziția 115**, teren destinat construcției de locuințe, situat în intravilanul comunei Socodor, nr.83/b, în suprafață de 464 mp., CF 303158 Socodor, Top 65-66/a.

PRIMAR
JURA IOAN DIMITRIE

**COMUNA SOCODOR**

Cod Fiscal: 3519330 ; Comuna Socodor nr.1 Cod Postal 317305, județul Arad, Tel.+4 0257 358 100;
Fax.+4 0257 358 112; e-mail: primaria@socodor.ro ; socodor@gmail.com; www.socodor.ro



Nr. înregistrare: 2217 din 23.06.2017

REFERAT

**Privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris
în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp**

Subsemnații Crișan Gheorghe și Heinzl Carol Marcel, în calitate de membri în comisia de inventarierea a bunurilor care fac parte din domeniul public al Comunei Socodor, ținând cont de prevederile Legii numărul 103/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare, prevederile Hotărârii Guvernului, numărul 976/2002, privind atestarea domeniului public al județului Arad, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Arad, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr.56 - Inventarul bunurilor, care aparțin domeniului public al Comunei Socodor, județul Arad, și prevederile art.36 alin.(1) și ale art.26 alin.(1) și alin.(2) din Legea 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin care terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26, articol care obligă înscrierea terenului în domeniul public, schimbarea regimului juridic al terenurilor din proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale în proprietatea privată a acestora, este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.

Față de cele arătate mai sus propunem completarea domeniului public al comunei Socodor, cu o nouă poziție, după cum urmează:

- **poziția 115**, teren destinat construcției de locuințe, situat în intravilanul comunei Socodor, nr.83/b, în suprafață de 464 mp., CF 303158 Socodor, Top 65-66/a.

Membri
Crișan Gheorghe



Membri
Heinzl Carol Marcel



CONSILIUL LOCAL SOCODOR

Cod Fiscal: 3519330 ; Comuna Socodor nr.1 Cod Postal 317305, Județul Arad, Tel.+4 0257 358 100;
Fax.+4 0257 358 112; e-mail: primaria@socodor.ro; socodor@gmail.com; www.socodor.ro



Comisia pentru programe de dezvoltare economico –sociale, buget-finanțe,
administrarea domeniului public și privat al comunei , agricultură, gospodarie
comunală, protecția mediului, servicii și comerț

RAPORT

Membrii comisiei întruniți în ședința din data de 28.06.2017,
Luând în discuție spre avizare **Proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării
în domeniul public al Comunei Socodor a terenului înscris în CF 303158
Socodor în suprafață de 464 mp,**

- În urma discuțiilor purtate, a părerilor exprimate, menționate în procesul
verbal al ședinței, în unanimitate

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Proiectul de hotărâre, inițiat de primarul Comunei Socodor cu privire la aprobarea
**Proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării în domeniul public al Comunei
Socodor a terenului înscris în CF 303158 Socodor în suprafață de 464 mp.**

PREȘEDINTELE COMISIEI

UNO DIMITRIE



SECRETAR

NĂDĂBAN STELIAN TRAIAN

7.2 Oferte proprietati comparabile

Comparabila 1 (oferta): <https://homezz.ro/loc-de-casa-teren-800mp-1130712.html>

4/18/2018

Loc de casa teren 800mp, 10.000 eur - HomeZZ.ro

Vânzări | Închirieri | Ansambluri Rezidențiale | Agenți / dezvoltatori | Cazare

Terenuri | **Vânzare** | Simand | Pret

Anunțuri Județul Arieș / Anunțuri Simand / Anunțuri Terenuri în Simand

Vânzare

**Loc de casa teren
800mp**

Terenuri | 800 m²

10.000 EUR

ID 1130712

Simand, Arieș / Central



Zona	Central	Suprafață teren	800 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

loc de casa în simand împartit în 3 parcele pe
soseaua la intrare pe drumul gari pt inf la tel

<https://homezz.ro/loc-de-casa-teren-800mp-1130712.html>

1/4

4/18/2018

Loc de casa teren: 800mp, 10.000 eur - HomeZZ.ro

home

Autentificare Creați Cont Ajutor ADĂUGĂ ANUNȚ



Staii de tren
Șimand

Distanță
1.2 kilometri

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

DISTRIBUIRE PE FACEBOOK

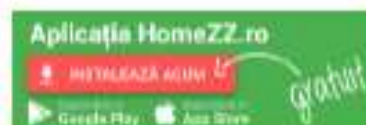
RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței	Durata creditului	Rata dobânzii	Avans
10.000	EUR	LUNI	%
		%	%

Calculează

Rata lunară 0 EUR



Contactează utilizatorul

Loc de casa teren: 800mp	Adresa ta de email
--------------------------	--------------------

<https://homezz.ro/loc-de-casa-teren-800mp-1150712.html>

29

Comparabila 2 (oferta): <https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-ptr-casa/Arad/Macea/anunt-4751691.html>

4/18/2018

Teren intravilan Macea - Romimo.ro

rom.ro

Contul meu

Cautare detaliata

Agentii

Anunturi salvate

Mesaje primite

Intre in cont

+ Adauga anunt

[www.romimo.ro](#) > [Arad](#) > [Macea](#) > [Terenuri](#) > [Teren pentru casa](#) > [De vanzare](#) > Teren intravilan

Teren intravilan

Macea, Arad

6,8 EUR

actualizat in urma cu 2 zile

Imagini

Harta

Detalii

Judet	Arad	Adresa	Principala
Localitatea	Macea		
Tip contract	De vanzare	Pret	6,8 EUR
Categoria	Terenuri	Pret (RON)	32 RON
Subcategoria	Teren pentru casa	Front stradal	40 m²
Suprafata terenului	720m²		

Descriere

Vand teren intravilan, in comuna Macea, jud.Arad. 720 mp, apa, gaz, canalizare stradal. Informatii tel: 0769005907

Contacteaza

Nume*

Email*

Telefon*

Text

☒ Trimite o copie pe adresa mea de e-mail

☒ "Sunt de acord ca datele personale furnizate, sa fie utilizate in procesul de observatii mele si sa fie transmise ofertantului"

Trimite

Contacteaza utilizatorul

Arata numarul de telefon

Contacteaza

Distribuite pe

Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4751691
Valabil de la	16.04.2018
Pana la	15.06.2018
Cod de identificare extern	classified_19256222

[Recomanda anuntul](#)

Anunturi

Case container pentru locuit

Produsor case cor modele deosebite. Ieftine Discount 30 %
[rocontainers.ro/case-cor](#)

Case de vanzare Snagov

Pelajul sublin, lehn inovatoare, costurile intretinere extrem de
scurt Scandru

<https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-ptr-casa/Arad/Macea/anunt-4751691.html>

1/2

Comparabila 3 (oferta): <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-macea-arad-ID3X9io.html>

4/18/2018

Vand teren intravilan Macea, Arad! Macea • OLX.ro

[Contul meu](#)[ADAUGA ANUNT NOU](#)[Anunturi Macea](#) > [Imobiliare Macea](#) > [Terenuri Macea](#)

4 000 €

[Trimite mesaj](#)[07xx xxx xxx Arata telefon](#)[Macea, judet Arad](#)
[Vezi pe harta](#)

Arad

Pe site din mar 2012

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)**Vand teren intravilan Macea, Arad!**

Macea, judet Arad Adaugat La 22:52, 8 aprilie 2018, Numar anunt: 58426096

[Imi place](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Ofert de [Proprietar](#) Extravilan / intravilan [Intravilan](#)Suprafata utila 700 m²

IA-TI TELEVIZIUNEA TA

PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU

in intravilan Loc. MACEA Jud. ARAD
i de 700 m2, 10 metri front stradal! Pretul este NEGOCIABIL!
a afla in prima jumatate a localitatii, venind dinspre Curtici; pe partea dreapta a
principal, la o departare de doua strazi.
!OSU de pe harta prezinta localizarea terenului!
ele necesare sunt in regula!

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-macea-arad-ID3X9io.html>

1/3

Comparabila 4 (oferta): <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-chisineu-cris-ID7QwJD.html>

4/18/2018

Teren intravilan Chisineu Cris Chisineu-Cris • OLX.ro

[Contul meu](#)[ADAUGA ANUNT NOU](#)[Anunturi Chisineu-Cris](#) > [Imobiliare Chisineu-Cris](#) > [Terenuri Chisineu-Cris](#)**CELE MAI BUNE COTE PENTRU
LA LIGA ȘI PREMIER LEAGUE****betrader**
APROBAT**betfair**

Licența L1180655W000320

PARIAZĂ ACUM
Salveaza ca
favorit**12 000 €** Trimite mesaj 07XX XXX XXX [Arata telefon](#) Chisineu-Cris, judet Arad
[Vezi pe harta](#)**Alex**

Pe site din iul 2016

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)**Teren intravilan Chisineu Cris**Chisineu-Cris, judet Arad  Adaugat de pe telefon La 16:28, 19 martie 2018,
Numar anunt: 115949401[Imi place](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata utila **1 000 m²**IA-TI TELEVIZIUNEA TA **PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU**

teren intravilan,1000 de metri (13 metri front stradal)ingradit, canalizare, apa, curent, fibra optica,pe strada Stefan cel Mare, in partea dinspre stadion_pret fix

Anunt sdaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#), si [Windows Phone](#)<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-chisineu-cris-ID7QwJD.html>

1/5

7.3 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluarea întreprinderilor;
- Evaluarea proprietăților imobiliare;
- Evaluarea bunurilor Mobile;
- Evaluarea activelor financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 300 lucrări de *analiză diagnostic și evaluare societăți comerciale*, lucrări de *evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile* peste 3.000 lucrări din care peste 2.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, lucrări de *expertizare și verificare evaluări active* peste 800 lucrări, *studii de fezabilitate, planuri de afaceri, proiecte investiționale* peste 100 lucrări. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asiguratorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr.314);

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil

Telefon: 0744 871 229; 0257 338 429

Fax: 0257 338 429

e-mail: justeval2012@gmail.com

arad@justeval.ro

site: www.justeval.ro

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.