

PRIMARIA COMUNEI SOCODOR
INTRARE Nr. 678
IESIRE
Data 26 02 2020

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

EVALUARE

Expert evaluator
ing. Lațiu Viorel

Legitimatie nr. 13609





ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2020

LATIU VIOREL

Legitimația nr. 13609

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZAREA EI I EPI

ROUMANIE ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA AR NR 482725

IDENTITY
CARD

99R6K

Nome/Nom/Last name

LATIU

Prenume/Prenom/First name

VIOREL

Cetmenie/Nationalite/Nationality

Sex/Sexo/Sex

1

Română / ROU

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Sat Glogovet (Com. Valea Lungă) Jud. Alba

Sat. Glogovec (CO
Domiciliu/Adresse/Address

Domiciliu/Adresa/Address
 Ona Chisineu-Cris Jud. Arad

Orș. Chișineu-Chis
at. Căminii nr 30

Valabilitate/Validite/Validity

027  AR

Emisă de/Delivree par/issued by
SPCLEP Chişineu Criş

Valabilitate/Validite/Validity
17.08.10-18.07.2070

[illegible]

AR482725<3ROU4607186M700718910218747

MINISTERUL JUSTITIEI

BIROUL CENTRAL PENTRU
EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

LEGITIMAȚIE DE EXPERT TEHNIC nr: 2965 -7711



Numele **LATIU**

Prenume **VIOREL**

**Specialitatea TOPOGRAFIE, CADASTRU ȘI
GEODEZIE**

JUDETUL ARAD

L.S.

SEF BIROU

DATA 01-08-2000



ANVAR

VALABIL 20

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

LATIU VIOREL

Legitimația nr. 13609

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZAREA EI/EI

Către

PRIMĂRIA COMUNEI SOCODOR,

În calitate de evaluator ANEVAR, legitimație nr.13609, am întocmit prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare din localitatea Socodor, jud.Arad, înscrisă în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 în suprafață de 2550 mp.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se face prin următoarele abordări:

- abordarea prin piață,
- abordarea prin venit,
- abordarea prin cost.

Procesul de evaluare urmat conține toți pașii necesari estimării valorii imobilului conform Standardelor de evaluare în vigoare emise de ANEVAR, obligatorii pentru mine în calitate de evaluator, iar opinia mea este sinceră, independentă și neinfluențată de niciun factor extern.

Dar în practică pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare asemănătoare cu cea în cauză, metoda cea mai des utilizată este abordarea prin piață, iar în cadrul acestei abordări, prețurile unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare sunt comparate și ajustate pentru diferențele constatate, ajustarea putând fi pozitivă sau negativă.

Rezultatele acestei comparații au fost analizate și în funcție de ele am formulat concluzia privind valoarea proprietății imobiliare evaluate:

- Estimez că valoarea proprietății imobiliare evaluate este de 1,53 Euro/mp, adică 7,2828 lei/mp, care este și valoarea propusă.
- Cursul valutar considerat a fost de 4,76 lei/Euro, comunicat de BNR la data de 15.02.2020.

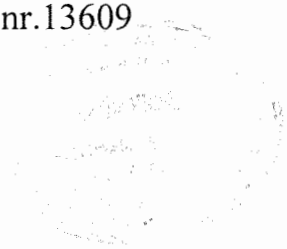
Ca rezultat al investigațiilor și analizelor făcute, estimez că valoarea de piață a terenului intravilan din loc.Socodor, jud.Arad, în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2, este de 3900Euro (1,53 Euro/mp) sau 18600 lei (7,2828 lei/mp).

Valoarea proprietății imobiliare evaluate prin metoda comparației directe, în suprafață de 2550 mp, înscrisă în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2, este:

18600 lei sau 3900 Euro.

Acest raport de evaluare poate fi utilizat doar în scopul declarat în cuprinsul lui de utilizatorul solicitant, comuna Socodor.

EVALUATOR ANEVAR
Ing.Lațiu Viorel
Legitimație nr.13609



Catre,

Consiliul Local al Primariei Socodor

PRIMARIA COMUNEI SOCODOR	
INTRARE	Nr. 261
IESIRE	
Data	28.01.2020

Subsemnatul Iordache Daniel-Constantin, domiciliat in comuna Socodor, nr. 674, jud. Arad, posesor al C.I. seria AR, nr.503003, eliberat de SPCLEP Socodor, la data de 25.01.2011.

Prin prezenta, va rog sa-mi aprobatii cumpararea suprafetei de teren de 2550 mp, identificata prin CF 303399 Socodor, proprietatea Comunei Socodor - domeniu privat.

Mentionez existenta legala a constructiei identificata sub A1.1, proprietate personala, din acelasi extras de carte funciara.

Proprietatea mea asupra cladirii s-a realizat conform Contractului de vanzare-cumparare, avand incheierea de autentificare nr. 1391/18.12.2019, BIROU NOTAR PUBLIC - CADARIU ALEXANDRU.

Data

28.01.2020

Cu stima,

Iordache Daniel-Constantin



EVALUATOR ANEVAR
Ing.LAȚIU VIOREL
Legitimație nr. 13609

RAPORT DE EVALUARE

**A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2550 MP ÎNSCRIS ÎN
CF NR.303399 (nr.CF vechi 5773) SOCODOR CU NR.TOP.2050-2059;2083-
2101/2**

Valoarea proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este estimată la
suma de:

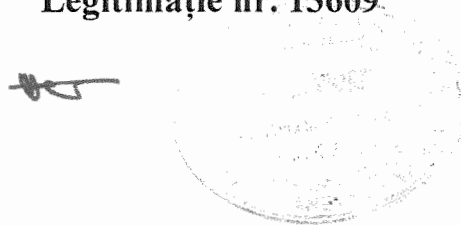
18600 LEI = 3900 EURO (1,53 Euro/mp)

Proprietară: COMUNA SOCODOR asupra suprafeței de teren de 2550 mp de sub A1

Beneficiari: IORDACHE DANIEL-CONSTANTIN, căsătorit cu
IORDACHE MARIANA, proprietari asupra construcției MOARA FURAJE de sub
A1.1

Data elaborării raportului de evaluare: 15.02.2020

**EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING.LAȚIU VIOREL
Legitimație nr. 13609**



CUPRINS

Partea întâi - Introducere

Pagina de titlu
Cuprinsul
Certificarea valorii
Rezumatul concluziilor importante

Partea a doua - Premisele evaluării

Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării
Definirea valorii și data estimării valorii
Drepturile de proprietate evaluate
Sfera evaluării
Identificarea tipului de raport
Condiții limitative extraordinare
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice
Ipoteze generale și condiții limitative

Partea a treia - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății, descrierea juridică
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Date despre aria de piață, vecinătăți și amplasare
Descrierea terenului

Partea a patra - Analiza datelor și concluziile

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
Valoarea terenului
Abordarea prin comparație directă
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii
Estimarea perioadei de expunere pe piață

Partea a cincia - Anexa

Extras de C.F.
Planul de încadrare în zonă
Planul de unificare și dezmembrare
Fotografii

CERTIFICAREA VALORII

În conformitate cu standardele ANEVAR, declar:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale și imparțiale;
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime ori maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) ;
- deținem cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea în cauză la 11.02.2020;
- certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțit de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare, adoptat de ANEVAR.

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul: Evaluarea unui teren intravilan în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.cad. 2050-2059;2083-2101/2, situat în localitatea Socodor, jud.Arad

Proprietară: COMUNA SOCODOR asupra suprafeței de teren de 2550 mp de sub A1

Beneficiari: IORDACHE DANIEL-CONSTANTIN, căsătorit cu
IORDACHE MARIANA, proprietari asupra construcției MOARĂ FURAJE de sub A1.1

Tipul proprietății: proprietate imobiliară din domeniul privat

Cea mai bună utilizare: teren pentru construcții agricole

Scopul evaluării: Prezentul raport are ca scop stabilirea **valorii de piață** a proprietății imobiliare în vederea vânzării ei.

Condiții limitative: din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea nu este supusă restricției de ordin juridic care să afecteze dreptul de proprietate.

Rezultatul evaluării: în opinia evaluatorului, valoarea proprietății imobiliare, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este egală cu:

18600 LEI = 3900 EURO (1,53 Euro/mp)

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar comunicat de BNR pentru ziua de 15.02.2020, adică 4,76 LEI/EURO.

Data inspecției: 11.02.2020

Data evaluării: 15.02.2020

Moneda raportului: LEI

PARTEA A DOUA PREMISELE EVALUĂRII

SCOPUL, UTILIZAREA EVALUARII SI UTILIZATORUL EVALUARII

Prezentul raport are ca scop stabilirea **valorii de piață** a proprietății imobiliare: Evaluarea unui teren intravilan în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.cad. 2050-2059;2083-2101/2, situat în localitatea Socodor, jud.Arad, așa cum este definită în Standardele internaționale de Evaluare ediția 2018, adoptate de către ANEVAR.

Având în vedere Statutul ANEVAR Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de clientul lucrării. În cazul de față, clientii și destinatarii raportului de evaluare.

DEFINIREA VALORII SI DATA ESTIMARII VALORII

Baza de evaluare: Tipul valorii estimate

Evaluarea se face pe baza valorii de piață.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și celelalte aprecieri din acest raport.

Definiții

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, aceasta fiind recomandată de către Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018 adoptate de ANEVAR (au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul

riguros de evaluare. Standardele sunt aplicabile valorii de piață a unei proprietăți. Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

1. Valoarea de piață, conform Standardelor Internationale de Evaluare este definită astfel: 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data estimării valorii: 15.02.2020, menționând că nu este o actualizare a unui alt raport de evaluare întocmit anterior, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul: Evaluarea unui teren intravilan în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.cad. 2050-2059;2083-2101/2, situat în localitatea Socodor, jud.Arad
Situatia patrimonială :

- în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor sub A1 cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 este notat intravilanul din Socodor, jud.Arad în suprafață de 2550 mp, iar sub A1.1 cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 este notat intravilanul din Socodor cu moară furaje, iar ca proprietari tabulari sub:
B.2.1 COMUNA SOCODOR, domeniu privat, întăbulare, drept de proprietate, cu titlu preluare în baza L.18/1991, dobândit prin Lege, Hotărâre nr.48 din 1.01.2000 emisă de C.L.Socodor, cota actuală 1/1, înch.nr.1421/22.11.2000,
B.4.1 IORDACHE DANIEL-CONSTANTIN căsătorit cu
B.4.2 IORDACHE MARIANA, întăbulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, contract de vânzare-cumpărare nr.1397 din 18.12.2019 emis de Cadariu Alexandru, înch.nr.34211/24.12.2019, iar la cap.C.Parte III.SARCINI – nu sunt.

SFERA EVALUARII

Sfera raportului cuprinde studii aprofundate realizate ale evaluatorului, în conformitate cu termenii de referință prezentați de către client, cu scopul stabilirii valorii de piață a proprietății supuse evaluării și în conformitate cu standardele ANEVAR și IROVAL, standarde ce impun în mod clar evaluatorului responsabilitatea de a determina sfera adecvată a evaluării; raportul de evaluare prezintă proceduri relevante și raționamente ce susțin analiza stabilirii valorii de piață, iar valoarea finală, estimată, este valabilă doar pentru utilizarea propusă.

IDENTIFICAREA TIPULUI DE RAPORT

Tipul de raport utilizat: raport de evaluare ce are ca obiect stabilirea valorii de piață

CONDITII LIMITATIVE EXTRAORDINARE

Clauza de nepublicare

Raportul conține opiniile evaluatorului asupra valorii proprietăților analizate exprimate sub forma unei valori. Concluziile raportului sunt un rezultat al ipotezelor de lucru și condițiilor limitative specificate în lucrare și reprezintă opinia personală a evaluatorului asupra valorilor prezentate.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul încheiat între beneficiar și consultant.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract.

IPOTEZE EXTRAORDINARE SI CONDITII IPOTETICE

- La data evaluării, proprietatea imobiliară nu este supusă restricției de ordin juridic (conform Extrasului de CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor)
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare, sunt următoarele:
- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare, de aceea nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice.
- dreptul de proprietate asupra imobilului este considerat valabil și proprietatea poate fi vândută; nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil de către proprietari, dacă nu se specifică altfel;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca una din proprietăți să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- se presupune că utilizarea imobilului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, altele decât cele menționate mai sus dacă nu se menționează altfel;
- dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea evaluată sau pe oricare alt teren vecin sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii și texturii terenului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite de construcția moară furaje.

IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE

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

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință, în scris și în prealabil;
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
- se presupune că actul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;
- se presupune ca proprietatea nu este supusa altor restricții dacă nu se specifică altfel sau servituti sau conditionari legale și ca se poate arata un titlu de proprietate valabil;
- se considera ca accesul la proprietate, prin proprietățile publice, comune sau private este asigurat;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății solului sau structurii, ce ar avea o valoare mai mică sau mai mare care să influențeze valoarea. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor; clientul este invitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră că este necesar;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice în afara cazurilor când neconformitatea a fost identică și luată în considerare în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- lucrarea a fost realizată în baza cunoștințelor, datelor și informațiilor deținute de evaluator la data evaluării;
- raportul de evaluare este valabil atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări esențiale față de situația existentă la data evaluării. În situația în care evoluțiile pieței imobiliare prezintă schimbări importante și/sau apar elemente semnificative noi se impune o reevaluare;
- concluziile sunt valabile doar la data evaluării;
- valoarea finală este exprimată în moneda națională, respectiv LEI (RON), dar și în valuta (EURO) la data evaluării;
- Metoda comparațiilor de piață a fost aplicată luând în considerare informațiile disponibile privind tranzacții cu proprietăți comparabile care au avut loc în ultima perioadă în județul Arad.
- S-a utilizat metoda comparațiilor pe perechi de date;
- Documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie.

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICAREA PROPRIETATII, DESCRIEREA JURIDICA

Inspectia proprietatii

În data de 11.02.2020 am participat la inspectia proprietatii: teren intravilan în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 situat în localitatea Socodor, jud.Arad.

ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de efectua tranzacții imobiliare. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este într-un procent relativ, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențat de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile.

La proprietățile imobiliare, mai întotdeauna există un decalaj între cerere și ofertă, de aceea, piața imobiliară, este destul de greu de previzionat.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În prezent, oferta de vânzare este ceva mai mare decât cea de cumpărare datorită puterii scăzute de cumpărare a populației. Piața este aproape de echilibru, dar problemele care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii.

Pe piața de proprietăți imobiliare, echilibrul dintre cerere și ofertă este considerat momentan stabil. În medie, timpul de vânzare a unei astfel de proprietăți este de 1-12 luni de la punerea în vânzare.

Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza prezentului raport sunt:

- actele de publicitate imobiliară procurate de la BCPI Chișineu Criș,
- documentațiile cadastrale vizate de OCPI Arad privind identificarea imobilului, actualizarea datelor de CF și a planului de situație,
- proprietari ai unor proprietăți oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- datele referitoare la imobilele învecinate,
- datele de la NOTARII PUBLICI privind tranzacțiile efectuate în zonă,
- datele furnizate de Serviciul agricol de cadastru și urbanism din cadrul Primăriei com.Socodor,
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr, Publitim,
- Standardele ANEVAR, suportul de curs pentru Evaluarea proprietăților imobiliare.

Dar nu toate datele obținute au fost complete, mai ales cele din ziare și site-urile de anunțuri, așa că a trebuit să mă informez pentru completarea datelor.

Am pornit în efectuarea evaluării de la premisa că ofertele de vânzare trebuie să fie valabile la data evaluării, identificabile și relevante, fiindcă aceste oferte reprezintă indicatorii valorilor anticipate de vânzători sau cumpărători.

Pe piața în declin durata de expunere pe piață este destul de des foarte mare, datorată următoarelor cauze:

- vânzătorii stabilesc prețurile inițiale de vânzare fără o bună fundamentare;
- dacă ofertele au vechime mică există riscul să nu fie interacționate suficient cu cererea;
- tranzacțiile în zonă sunt rare, iar în condițiile actuale ale unei piețe imobiliare netransparente, greu de investigat.

DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valoarea de impozitare la care este supusa proprietatea este reglementata prin Legea privind impozitele si taxele locale.

STUDII DE VANDABILITATE

- Piata imobiliara : puțin activa
- Oferta de vanzari mai mare decat cea pentru cumparari
- Echilibrul dintre cerere si oferta: relativ stabil

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA pentru proprietatea imobiliara evaluata și este considerată a fi plătită integral (cash) fără condiții deosebite de plată.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport de 15.02.2020.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicată metoda comparațiilor directe.

DESCRIEREA TERENULUI în suprafață de 2550 mp, înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 situat în localitatea Socodor, jud.Arad.

Terenul este amplasat în zona rurală, în partea de sud a U.A.T Socodor, trup izolat de construcții (suprafața aferentă fostului CAP al localității Socodor) și este un intravilan cu construcții agricole. Terenul nu are potențial de dezvoltare rezidențială sau turistică pe viitor, putând fi folosit doar ca teren pentru construcții agricole.

Practic face parte dintr-un TRUP IZOLAT DE CONSTRUCȚII căruia i s-a atribuit nr.cadastral I.1 și apoi s-au unificat în nr.top.de CF 2050-2059, 2083-2101 în suprafață (conform măsurătorilor topo) de 52535 mp, iar ulterior s-a reparcelat în 17 parcele distincte, printre care și cea evaluată cu nr.top.2050-2059,2083-2101/2 în suprafață de 2550mp, ca teren cu MOARA DE FURAJE.

Este un teren relativ plan și plin de buruieni pe care se află o construcție în stare avansată de degradare – notată în CF ca fostă MOARĂ DE FURAJE, evidențiată în fotografiile anexate.

La data identificării, pe terenul evaluat erau depozitați baloți de furaje, iar terenul nu este lucrat (arat).

Accesul la imobil se poate face pe un drum cu pavaj abnorm (pietre de râu mai mari) în stare tehnică satisfăcătoare – care asigură accesul la imobil în orice anotimp.

La identificarea făcută în 11.02.2020, reprezentanții Primăriei comunei Socodor au afirmat că vor răspunde afirmativ CERERII d-lui Iordache Daniel Constantin înregistrată sub

nr.261/28.01.2020, proprietarul construcției din CF nr.303399 Socodor de sub A1.1 – doar în urma efectuării unei evaluări de specialitate făcută de un evaluator ANEVAR.

Proprietarul construcției d-nul Iordache Daniel Constantin a făcut solicitarea pentru că terenul în suprafață de 2550 mp este necesar bunei funcționalități a actualei construcții, fără a preciza ce FOLOSINȚĂ ÎI VA DA PE VIITOR.

Urmare a acestei afirmații voi evalua terenul în starea și folosința lui actuală.

Parcela evaluată nu dispune de nici o utilitate: apă, curent, canalizare și altele.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- parcela este expusă factorilor de poluare datorită existenței în apropiere a mai multor EXPLOATAȚII AGRICOLE, cu utilaje agricole și animale;
- lipsa dotărilor ale căror racorduri sunt costisitoare;
- fiind amplasată la limita intravilanului este expusă unor vânturi predominante din nord și înzăpezirilor;
- practic la această dată parcela evaluată nu este aducătoare de venituri, iar solicitantul nu știe acum care va fi C.M.B.U (cea mai bună utilizare) a ei pe viitor.
- în condițiile în care ar dori să-i dea o utilizare ca și construcție agricolă va face mai multe cheltuieli pentru:
 - demolarea actualei construcții degradate;
 - studii topografice;
 - studii geotehnice de teren;
 - asigurarea utilităților și la toate acestea
 - obținerea de avize, acorduri și autorizații;
 - proiectul și execuția;
 - procurarea de materiale și cheltuieli de execuție (manopera).

Identificarea terenului

- pe planul de CF și cadastru – anexat prezentului raport de evaluare – amplasamentul cu nr.top.303399 Socodor este în partea de sud a comunei, iar
- coordonatele de contur sunt redată în inventarul de coordonate redat pe schițele anexate.

Identificarea comparabilelor

Toate proprietățile comparabile sunt reale (identificabile).

În cadrul inspecției am folosit pe lângă harta de CF și cadastru și un GPS – cea mai sigură și mai complexă metodă de identificare a proprietății și de introducere a conturului parcelei în baza de evidență electronică a OCPI Arad

În comuna Socodor, unde este identificat imobilul evaluat, s-au făcut puține tranzacții cu imobile similare cu cel evaluat în cursul ultimilor 10 ani.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății care va constitui baza de pronire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în lucrare:

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații

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

În acest caz, cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren pentru construcții agricole.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

1. CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Estimarea chiriei pe piață, a costurilor, deprecierea și alți parametri ai valorii, pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate în metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Oferta și cererea pieței sunt constituite de vânzători și cumpărători, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, prețurile tind să crească. Deplasările în oferta unor proprietăți îmbunătățite sunt deseori în urma deplasărilor în cerere, deoarece oferta este creată de noile construcții ce necesită timp de realizare și este micșorată de transformarea pentru alte utilizări, în timp ce cererea ce trebuie satisfăcută se poate schimba rapid. Analiza piețelor imobiliare, la un anumit moment dat, poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta.

Am căutat să obțin cât mai multe comparabile din zonă sau limitrofe, cu caracteristici asemănătoare și informații de piață care să-mi asigure o corectă identificare a caracteristicilor pieții.

Comp. A- teren intravilan, la limita suprafeței aferente fostului CAP Socodor, vânzare recentă, în suprafață de 1871 mp, preț 2780 Euro (1,48 Euro/mp), CF nr.302775 Socodor;

Comp. B- teren intravilan, la limita suprafeței aferente fostului CAP Socodor, vânzare recentă, în suprafață de 4496 mp, preț 6755 Euro (1,50 Euro/mp), CF nr.302151 Socodor;

Comp. C- vând loc de casă în comuna Dorobanți, suprafață 4000 mp, front stradal 26 ml, apă, curent, preț 9800 Euro, negociabil, tel.0740846369 (Vând și cumpăr nr.6 din 3015.02.2020-21.02.2020, www.vandsicumpar.com)

Metoda comparațiilor directe

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Obs.
Identificare	Intravilan, Socodor	Intravilan, Socodor	Intravilan, Socodor	Intravilan, Dorobanți	
Data	Prezent	Oct. 2016	Nov. 2016	Febr. 2020	
Suprafața-(mp)	2550	1871	4496	4000	
Preț vânzare-Euro		2780	6755	9800	
Prețul de vânzare (Euro/mp) - criteriul de comparație		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,45	
0 TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabila		Vânzare	Vânzare	Ofertă	
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-10%	
Corecție totală		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,245	
Preț de vânzare corectat		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,205	
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	
		0%	0%	0%	
Corecție unitară sau procentuală		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Corecție totală pentru drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,205	
2 RESTRICȚII LEGALE					

	Restricții legale-coeficienți urbanistici	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru restricții legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,205	
3 CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	Normale	Similare	Similare	Similare	
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,205	
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Similare	Similare	Similare	
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț de vânzare corectat (Euro/mp)		€ 1,48	€ 1,50	€ 2,205	
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	Prezent	Oct. 2016	Nov.2016	Febr. 2020	
	Corecție unitară sau procentuală		+3%	+4%	-5%	
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		+€ 0,044	+€ 0,06	-€ 0,110	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,524	€ 1,56	€ 2,095	
6 LOCALIZARE						
	Localizare	Intravilan	Intravilan, poziție periferică	Intravilan, poziție similară	Intravilan, poziție mai bună	
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-15%	
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,314	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,524	€ 1,56	€ 1,781	
7 CARACTERISTICI FIZICE						
	Mărime (dimensiune) și formă	2550	1871	4496	4000	
	Corecție unitară sau procentuală		+2%	-2%	-2%	
	Corecție totală pentru formă și dimensiuni		+€ 0,0304	-€ 0,0312	-€ 0,0356	
	Front stradal –deschidere la fațadă	Drum de exploatare	Drum exploatare	Drum de exploatare	Drum de exploatare	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru topografie-planitate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,55	€ 1,528	€ 1,7454	
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilități (en.el./apa/canalizare/gaz metan/alte)	Fără utilități	Fără utilități	Fără utilități	Curent electric	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-4%	
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,0698	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,55	€ 1,528	€ 1,6756	
9 ZONAREA						
	Zonarea-destinația legală permisă	Mixt	Similar	Similar	Similar	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,55	€ 1,528	€ 1,6756	
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	Teren pentru construcții agr.	Teren pentru construcții agr.	Teren pentru construcții agr.	Rezidențial	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-6%	
	Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,1005	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,55	€ 1,528	€ 1,57	
	Preț corectat (Euro/mp)		€ 1,55	€ 1,528	€ 1,57	

Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	+€ 0,07 +5%	+€ 0,0288 +2%	-€ 0,88 -42%	
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 0,07 5%	€ 0,0912 6%	€ 0,88 42%	
Suprafața (mp)	2550				
Opinie €/mp	€ 1,53				
Valoare estimată-euro	3901				
Valoare estimată – LEI (RON)	18568				
Curs valutar BNR – lei/euro	4,76				
Data evaluării	15.02.2020				

În urma analizei fiecăreia dintre comparabile se constată că proprietatea cea mai apropiată caracteristicilor imobilului evaluat este comparabila B.

Estimez valoarea de piață a terenului înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2 la 1,53 Euro/mp.

Valoarea terenului prin metoda comparației directe este:

$$\Rightarrow V_{\text{teren}} = 2550 \text{ mp} \times 1,53 \text{ Euro/mp} = 3901 \text{ EURO} = 18568 \text{ LEI}$$

18568 LEI = 3901 EURO

Valorile estimate sunt exclusiv TVA.

Valoarea a fost stabilită ținând seama de:

- ipotezele și condițiile limitative exprimate în acest raport
- valoarea se referă la plata cash la data vânzării
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conține TVA

Mentionam faptul ca cea mai buna utilizare a terenului este folosirea lui ca teren pentru construcții.

RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Într-un raport de evaluare, estimarea finală a valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, un interval de valori sau în ambele moduri. Tradițional, o estimare exprimată ca o singură valoare se numește **estimare punctuală** și reprezintă cea mai bună estimare a evaluatorului; dacă se face **estimarea punctuală, aceasta trebuie să fie rotunjită.**

Consider că valoarea de piață a terenului înscris în CF nr.303399 (nr.CF vechi 5773) Socodor cu nr.top.2050-2059;2083-2101/2, la data evaluării de 15.02.2020, este de:

18600 LEI = 3900 EURO (1,53 Euro/mp)

Valorile estimate sunt exclusiv TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț care se obține într-o tranzacție obiectivă.

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar comunicat de BNR pentru ziua de 15.02.2020, adică 4,76 LEI/EURO.

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIATA

În cazul în care condițiile pieței se vor modifica va fi necesară reanalizarea determinantilor valorii.

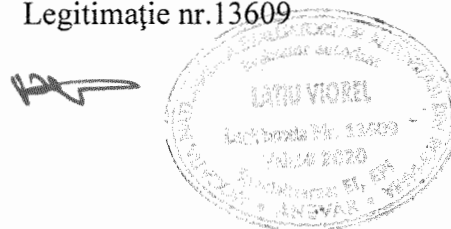
DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE

Documente puse la dispoziție de către proprietar:

- Extrasul de CF
- Planul de încadrare în zonă
- Planul de unificare și dezmembrare
- Fotografii

15.02.2020

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ing. LAȚIU VIOREL
Legitimație nr.13609



C F - uri



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303399 Socodor

Nr. cerere	34211
Ziua	24
Luna	12
Anul	2019

Cod verificare



100077944638

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5773

Adresa: Loc. Socodor, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2050-2059; 2083-2101/2	2.550	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2050-2059; 2083-2101/2	Loc. Socodor, Jud. Arad	moara furaje

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1421 / 22/11/2000		
Hotarare nr. 48, din 01/01/2000 emis de C.L.Socodor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu preluare in baza L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SOCODOR, domeniu privat	A1
34211 / 24/12/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1397, din 18/12/2019 emis de Cadariu Alexandru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IORDACHE DANIEL-CONSTANTIN, casatorit cu 2) IORDACHE MARIANA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2050-2059; 2083-2101/2	2.550	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.550	-	-	2050-2059; 2083-2101/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2050-2059; 2083-2101/2	construcții anexa	-	Cu acte	moara furaje

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

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

S-a achitat tariful de 67 RON, -Chitanta externa nr.372880/18-12-2019 în suma de 67, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

27-01-2020

Data eliberării,

//_

28 IAN. 2020

Asistent Registrator,

EMILIAN MORAR



Referent,

BIGHES FLORENTINA-MONICA

(părăs și semnătura)

P L A N S E

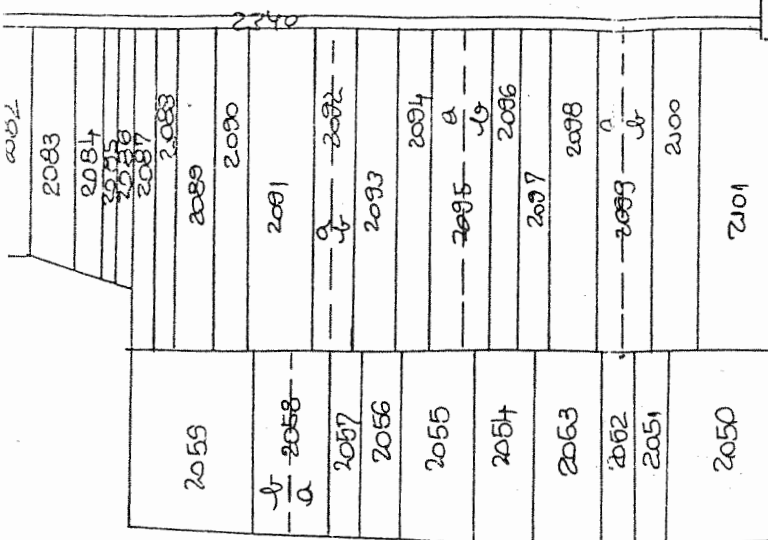
PLAN DE INCADRARE
IN ZONA



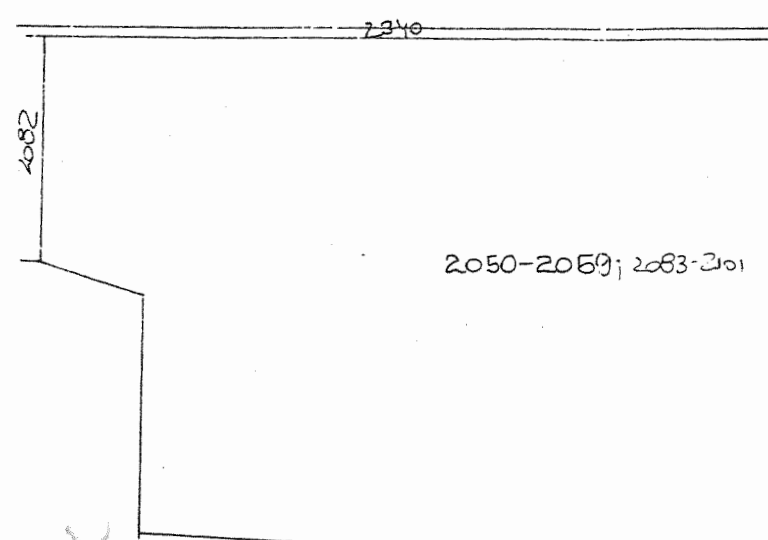
Exp. Th. Topo
ing. Latiu Viorel



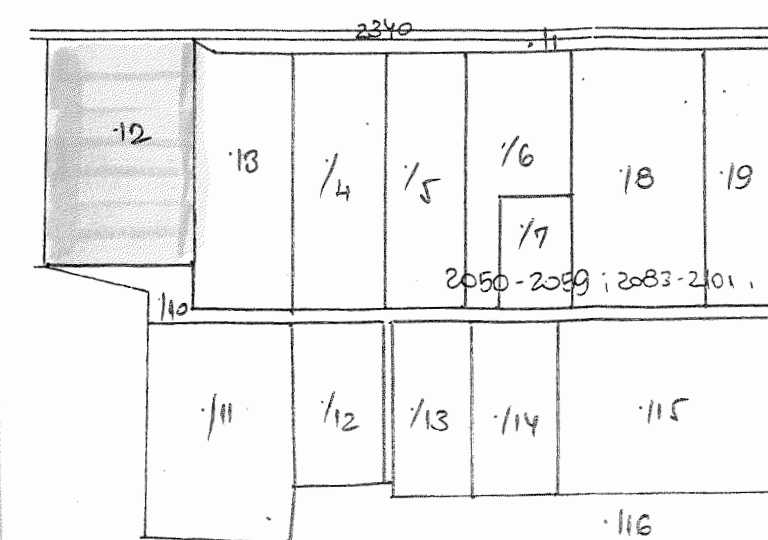
ÎNAINTE DE UNIFICARE
CONFORM C.F.
FĂRĂ SCARĂ



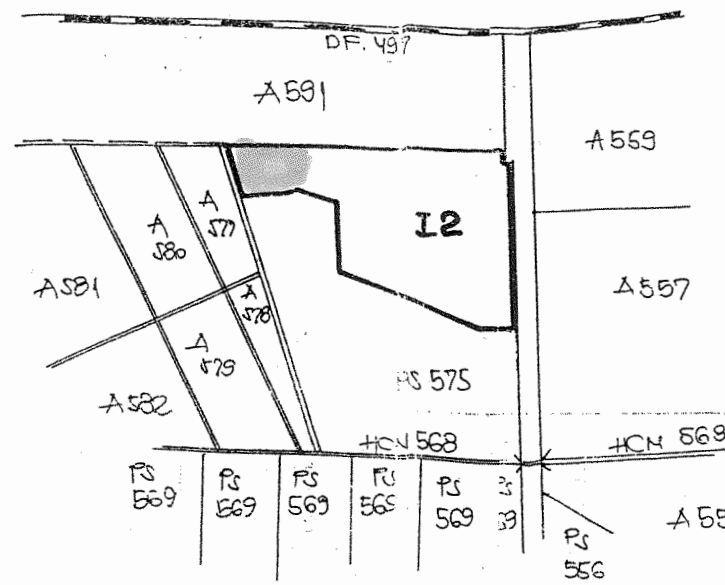
DUPĂ UNIFICARE
CONFORM C.F.
FĂRĂ SCARĂ



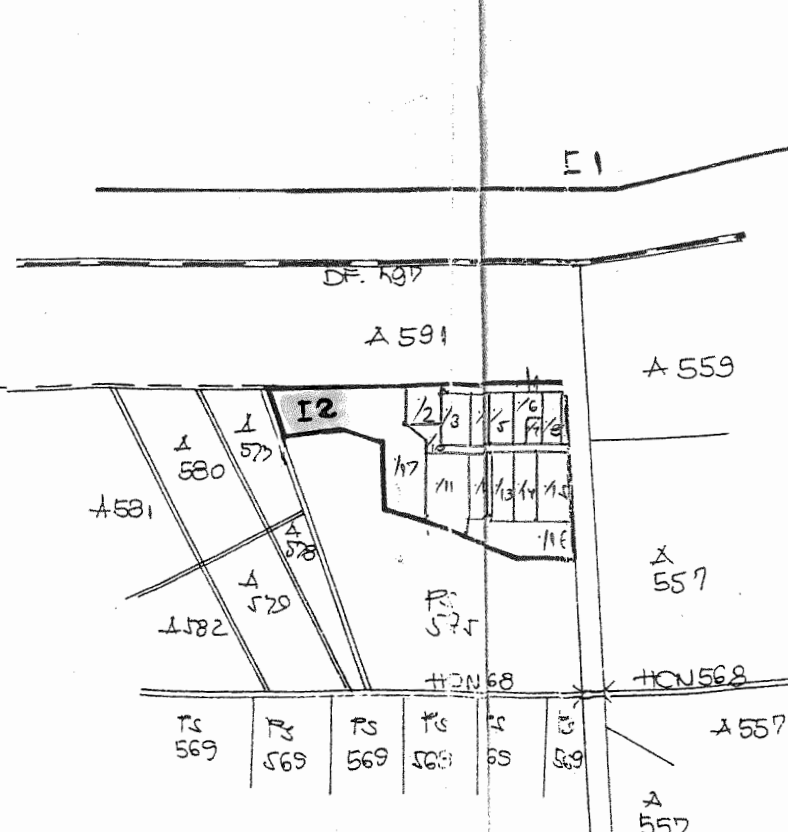
DUPĂ REPARCELARE
CONFORM C.F.
FĂRĂ SCARĂ



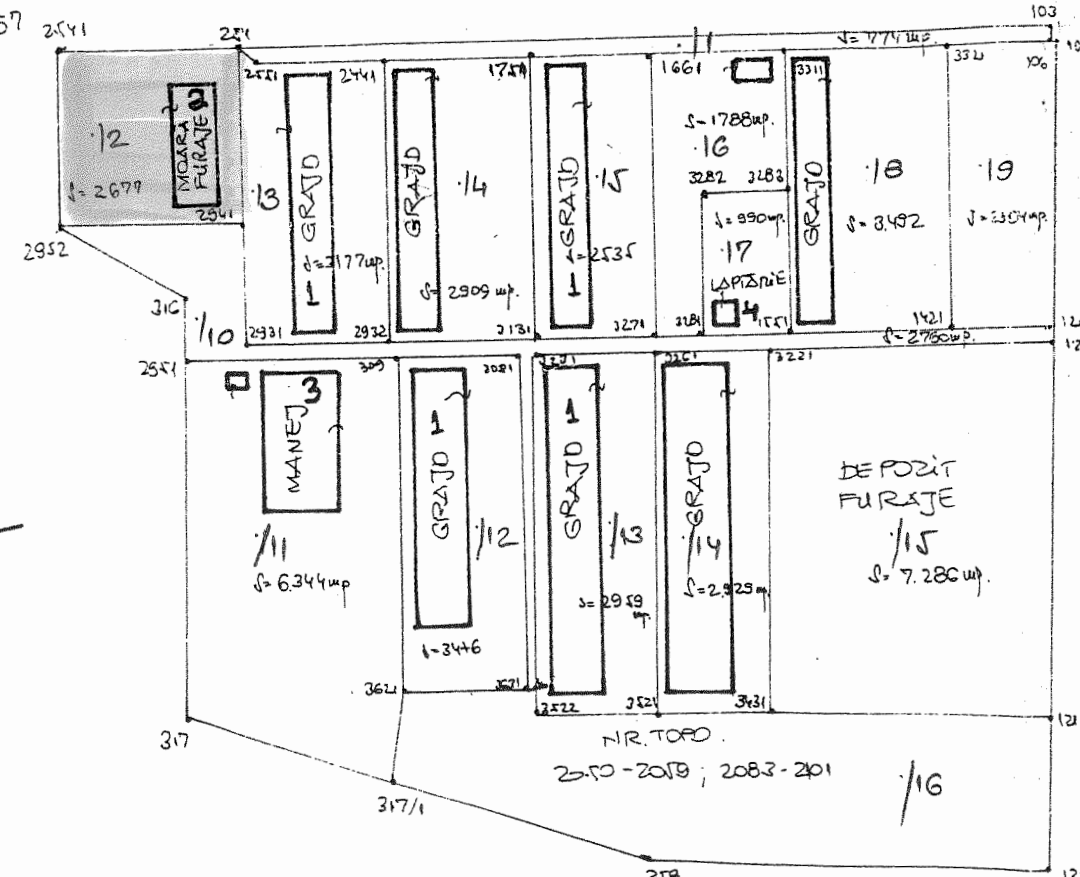
ÎNAINTE DE PARCELARE
CONFORM C.ASTRU
SCARĂ 1:100



DUPĂ PARCELARE
CONFORM C.ASTRU
SCARĂ 1:10.000



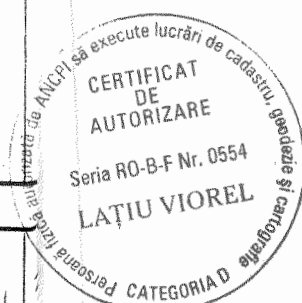
PLAN DE SITUAȚIE
SCARĂ 1:2000



LEGENDĂ:

1. GRAJD - 7 buc.
2. MOARĂ FURAJE - 1 buc.
3. MANEJ - 1 buc.
4. LAPĂZIE - 1 buc.

Expert th. topo
Ing. Lațiu Viorel



CONSPECT DE PROPRIETATE										ADRESA		PROPRIETAR		CONFORM C.F.			CONF. CADASTRU		CONFORM MĂSURAT. SUPRAF.		OBSERVAȚII																		
ADRESA		PROPRIETAR		CONFORM C.F.			CONF. CADASTRU			CONFORM MĂSURAT. SUPRAF.		OBSERVAȚII		ADRESA		PROPRIETAR		CONFORM C.F.			CONF. CADASTRU		CONFORM MĂSURAT. SUPRAF.		OBSERVAȚII														
NR.	STR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.													
ÎNAINTE DE UNIFICARE										DUPĂ REPARCELARE																													
LASC MARIN										4840	2050	2.160	2050-2059; 2083-2101/11														774	I2/11	774	774	DRUM COMUN								
BERAR FLORA										961	2051	1.080	2050-2059; 2083-2101/12														2550	I2/12	2550	2550	MOARI FURAJE								
BERAR GHEORGHE										611	2052	1.080	2050-2059; 2083-2101/13														3177	I2/13	3177	3.177	GRATO								
MICLEA IOAN JR.										2006	2053	1.800	2050-2059; 2083-2101/14														2909	I2/14	2909	2.909	GRATO								
MICLEA IOAN JR.										2006	2054	1.800	2050-2059; 2083-2101/15														2535	I2/15	2535	2.535	GRATO								
ADOC TEODOR si sotia nasc. BONTAU CABINA										155	2055	2.160	2050-2059; 2083-2101/16														1788	I2/16	1788	1.788									
JUNC GHEORGHE										4606	2056	1.080	2050-2059; 2083-2101/17														990	I2/17	990	990	LAFĂRIE								
JUNC GHEORGHE										4606	2057	1.080	2050-2059; 2083-2101/18														3402	I2/18	3402	3.402	GRATO								
JUNC GEORGE si STEFAN										2252	2058/a	1.080	2050-2059; 2083-2101/19														2104	I2/19	2104	2.104									
JUNC GEORGE si STEFAN										2252	2058/b	1.080	2050-2059; 2083-2101/20														2760	I2/20	2760	2.760	DRUM COMUN								
ADOC TEODOR si sotia nasc. BONTAU CABINA										4606	2059	3.600	2050-2059; 2083-2101/21														6344	I2/21	6344	6.344	MANEJ - *								
TÖRÖNIK STEFAN										4919	2101	2.160	2050-2059; 2083-2101/22														3476	I2/22	3476	3.476	GRATO								
MLADIN FLOARE cas cu JUNC IOAN si 4 BARNALIANI cu JUNC FLOARE 1/4										4843	2100	2.160	2050-2059; 2083-2101/23														2959	I2/23	2959	2.959	GRATO *								
BARNALIANI BARNALIANI										1038	2099/a	1.440	2050-2059; 2083-2101/24														2929	I2/24	2929	2.929	GRATO								
DASCAL GHEORGHE										5543	2099/b	1.440	2050-2059; 2083-2101/25														7286	I2/25	7286	7.286	DEFOJIT FURAJE								
OTAVA PETRU si IOAN										4684	2098	2.160	2050-2059; 2083-2101/26														6462	I2/26	6462	6.462									
SOMOSAN DIMITRIE										5596	2097	1.440	2050-2059; 2083-2101/27														14065	I2/27	14065										
SOMOSAN MITRU										4	2096	1.440																											
FISSE CRISTINA cas cu BAINT IOSIF										5358	2095/a	1.440																											
TOTI STEFAN										372	2095/b	1.440																											
PASCURZ PETER										1349	2094	1.440																											
UNCUT DIMITRIE si sotia nasc. FAVUT. EUSABETZ										1066	2093	2.160																											
INDRUCU FLOARE										326	2092/a	1.080																											
MARTIN DIMITRIE 1/3, MOT FLOARE 1/3, ADOC LUCRETA 1/3										280	2092/b	1.080																											
SFARXIL IULIE 1/8, VORIN RAN EUSABETZ 1/8, INDRUCU DIMITRIU 1/8, INDRUCU DUMITRU 1/8, INDRUCU MITRU 1/8										1759	2091	2.880																											
OTAVA VOSEA 4/8, OALA TEODOR 2/8, OALA IULIE 1/8, ROCA FLOARE 1/8										890	2090	1.440																											
OTAVA SOMA 1/8, OTAVA TEODOR 2/8, OTAVA IULIE 1/8, ROCA FLOARE 1/8										890	2089	2.160																											
ADOC TRAIAN 1/2, ADOC MARIA 1/2										1313	2088	598																											
ADOC TRAIAN 1/2, ADOC MARIA 1/2										1313	2087	598																											
ADOC TRAIAN 1/2, ADOC MARIA 1/2										1314	2086	598																											
ADOC TRAIAN 1/2, ADOC MARIA 1/2										1313	2085	1.795																											
PUICA ZENOBIA										649	2084	1.200																											
PUICA ZENI										12	2083	2.386																											
TOTAL										*	*	52535	*	66.600	52.535	*																							
DUPA UNIFICARE																																							
C.A.P. SOCODOR										2050-2059; 2083-2101	52.535	I2	66.600	52.535	INCINTA C.A.P. SOCODOR																								
EXECUTAT DE:										CLEPE DATIANA										BENEFICIAR:										OTAVA GHEORGHE									
RELEVAT										CLEPET										Clepe										SCARA									
DESEMAT										CLEPET										Ulepe										1:10.000 1:2.000									
																														DATA: 2009									

O.N.C.G.C.
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE ARAD
AVIZ TEHNIC nr. 1130 / 03-10-2000
Inspectia Generala de Cadastre si Geodezie
Arad

ROMANIA
JUDETUL ARAD
C.A.P. SOCODOR
04 OCT. 2000

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0554
LATIU VIOREL
CATEGORIA D

Expert th. topo
Ing. Latiu Viorel

LUCRARI TOPO-CADASTRU
P.A. Ing. GULEA
SORIN PAUL
Aut. nr. 222795/93-ING

RELEVAT	CLEPET	Clepe	SCARA
DESEMAT	CLEPET	Ulepe	1:10.000 1:2.000
			DATA: 2009

SCHITA DE UNIFICARE SI DE REPARCELARE
PRIVIND INCINTA C.A.P. SOCODOR.

FOTOGRAFII



105





112



122