just eval invest

RAPORT DE EVALUARE

7320 / 10 martie 2025

« Terenuri intravilane »

ADRESA PROPRIETATII:	Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad

PROPRIETAR:	Comuna Sofronea

CLIENT:	Comuna Sofronea
Adresa client:	Com. Sofronea, str. Principală, nr. 187, jud. Arad, cod poştal 317350

UTILIZATOR:	C.L. al Comunei Sofronea

Evaluator: Micalacian Bogdan
legitimația ANEVAR: 18781 - valabilă 2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport întocmit de:	JUST EVAL INVEST S.R.L., autorizaţie ANEVAR NR. 0366
Data predării raportului:	10 martie 2025
Prin evaluator autorizat	Micalacian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025

IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII (OBIECTUL EVALUĂRII)

Identificarea proprietăţii

Nr. Crt.	Nr. CF	UAT	Nr. top / cad	Obiectiv	Adresa	Proprietar conform CF	Dreptul de proprietate evaluat	Suprafata (mp)
1	CF 306016	Sofronea	CAD 306016	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	501,00
2	CF 306020	Sofronea	CAD 306020	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	567,00
3	CF 306027	Sofronea	CAD 306027	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	500,00
4	CF 305918	Sofronea	CAD 305918	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	645,00
5	CF 305920	Sofronea	CAD 305920	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	595,00
6	CF 305921	Sofronea	CAD 305921	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	599,00
7	CF 305922	Sofronea	CAD 305922	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	627,00
8	CF 305923	Sofronea	CAD 305923	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	601,00
9	CF 305924	Sofronea	CAD 305924	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	544,00
10	CF 305925	Sofronea	CAD 305925	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	550,00
11	CF 306052	Sofronea	CAD 306052	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	510,00
12	CF 306075	Sofronea	CAD 306075	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	502,00
13	CF 306076	Sofronea	CAD 306076	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	502,00
14	CF 306078	Sofronea	CAD 306078	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	527,00

Tipul proprietăţii	Terenuri intravilane, categoria de folosinţă curţi construcţii/arabil (conform extrase CF), situate în loc. Sanpaul.
Scopul evaluării	Informarea utilizatorului asupra valorii de piaţă a terenurilor.
Adresa:	Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad
Proprietar	Comuna Sofronea
Client	Comuna Sofronea
Utilizator	**C.L. al Comunei Sofronea**

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referinţă a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7320/ 10 martie 2025 în baza de date a evaluatorului.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptică:	Terenuri intravilane, situate în zona periferica a loc. Sanpaul, viitorul cartier pentru tineri.
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral(deplin)
Cea mai bună utilizare (CMBU)	Terenuri intravilane – curţi construcţii/arabil (conform extrase CF).
Ipoteze semnificative / ipoteze speciale	Principalele ipoteze semnificative / ipotezele speciale sunt prezentate în cap. 1.11 din raport. Ca ipoteza semnificativă se consideră posibilitatea de branşare a terenurilor la utilităţi (aduse în zonă), în special energia electrică. La data inspecţiei, în zonă nu există trasee de energie electrică.

Definiţii, explicaţii termeni:

SEV 104 – Tipuri ale valorii

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Opinia asupra valorii

Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii de piaţă pentru informarea beneficiarului, ţinându-se seama de utilitatea proprietăţii şi starea acesteia.
**valoarea este valabila pentru parcelele construibile. Pentru parcelele cu restricţii de construire, valoarea va trebui reconsiderată.*
***valorile opinate sunt valabile atâta timp cât condiţiile pieţei nu se modifică substanţial.*

Nr. Crt.	Nr. CF	UAT	Nr. top / cad	Suprafata (mp)	Opinie asupra valorii	
1	CF 306016	Sofronea	CAD 306016	501,00	39.896 lei	8.016 €
2	CF 306020	Sofronea	CAD 306020	567,00	45.151 lei	9.072 €
3	CF 306027	Sofronea	CAD 306027	500,00	39.816 lei	8.000 €
4	CF 305918	Sofronea	CAD 305918	645,00	51.363 lei	10.320 €
5	CF 305920	Sofronea	CAD 305920	595,00	47.381 lei	9.520 €
6	CF 305921	Sofronea	CAD 305921	599,00	47.700 lei	9.584 €
7	CF 305922	Sofronea	CAD 305922	627,00	49.929 lei	10.032 €
8	CF 305923	Sofronea	CAD 305923	601,00	47.859 lei	9.616 €
9	CF 305924	Sofronea	CAD 305924	544,00	43.320 lei	8.704 €
10	CF 305925	Sofronea	CAD 305925	550,00	43.798 lei	8.800 €
11	CF 306052	Sofronea	CAD 306052	510,00	40.612 lei	8.160 €
12	CF 306075	Sofronea	CAD 306075	502,00	39.975 lei	8.032 €
13	CF 306076	Sofronea	CAD 306076	502,00	39.975 lei	8.032 €
14	CF 306078	Sofronea	CAD 306078	527,00	41.966 lei	8.432 €

*oportunitatea vânzării terenurilor este un atribut al Consiliului Local Şofronea.
**Valoarea opinată poate fi majorată prin hotărâre a Consiliului Local Şofronea.

Cuprins

1 TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 1
1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului 1
1.2 Identificare/Descrierea raportului 2
1.3 Identificarea clientului şi a beneficiarilor desemnaţi 2
1.4 Identificarea utilizatorilor desemnaţi 2
1.5 Scopul evaluării 2
1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării) 3
1.7 Tipul şi premisa valorii 3
1.8 Data evaluării 4
1.9 Natura şi amploarea activităţii evaluatorului şi oricare limitări ale acestora 4
1.10 Natura şi sursa informaţiilor utilizate 4
1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative 5
1.12 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 6
1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate 6
2 PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 7
2.2 Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 8
2.3 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică 8
3 ANALIZA PIEŢEI 11
3.1 Analiza cererii 12
3.2 Analiza ofertei 12
3.3 Echilibrul pieţei 13
4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 14
5 EVALUARE 15
5.1 Comparaţia directă 15
5.2 Tehnici (metode) alternative 21
6 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 22
7 Anexe 23
7.1 Prezentarea evaluatorului 23

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Identificarea evaluatorului[1]:	▪ SC JUST EVAL INVEST SRL ▪ Autorizaţie Membru Corporativ ANEVAR – 0366 ▪ Adresa evaluatorului - date de corespondenţă o Mun. Arad o Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3 o Telefon: 0744.871.229; +40.257.338.429 o E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com ▪ Reprezentant legal: o Bojan Nicolae Emanoil – administrator
Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:	▪ Micalacian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025
Declaraţie de conformitate	▪ Ca elaboratori declarăm că Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR) şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezenta analiză. ▪ Nu avem nici o relaţie particulară cu Proprietarul / Clientul / Utilizatorul raportului şi nici un interes faţă de proprietatea evaluată. ▪ Rezultatele Raportului nu se bazează pe solicitarea unui anumit rezultat, solicitare venită din partea Clientului / a Utilizatorului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea supusă evaluării, Raportului nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.
Certificare	▪ Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte; ▪ Certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale prezentate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional; ▪ Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport şi niciun interes sau influenţă legată de Clientul care a comandat prezentul raport; ▪ În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informaţie; ▪ 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

[1] [1] *În anexa raportului este prezentat evaluatorul*

	favorizeze Clientul / Proprietarul sau Utilizatorul, şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior din partea evaluatorului; ▪ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul de etică al profesiei de evaluator; ▪ Certificam faptul că NEIL ANALITIC SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situaţia de conflict de interese cu Proprietarul / Clientul sau Utilizatorul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:	▪ Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7320 / 10 martie 2025 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, editia 2022, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia 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 şi a beneficiarilor desemnaţi

Client	▪ Comuna Sofronea
Adresa clientului	▪ Com. Sofronea, str. Principală, nr. 187, jud. Arad, cod poştal 317350
Destinatarul raportului	▪ C.L. al Comunei Sofronea

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnaţi

Utilizatorul raportului	▪ C.L. al Comunei Sofronea şi alte instituţii abilitate prin lege. ▪ Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele şi informaţiile prezentate în raport sunt confidenţiale.

1.5 Scopul evaluării

▪ Evaluare pentru informarea Utilizatorului, suport în cazul vânzzării-cumpărării. Raportul de evaluare sau valorile opinate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat.

▪ Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea niciodată şi în nicio altă circumstanţă sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri.

© Just Eval Invest. Publicarea sau reproducerea sunt interzise!

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

Proprietate imobiliară:

- Terenuri intravilane conform tabel centralizator atasat:

Nr. Crt.	Nr. CF	UAT	Nr. top / cad	Obiectiv	Adresa	Proprietar conform CF	Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate grevat	Suprafata (mp)
1	CF 306016	Sofronea	CAD 306016	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	501,00
2	CF 306020	Sofronea	CAD 306020	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	567,00
3	CF 306027	Sofronea	CAD 306027	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	500,00
4	CF 305918	Sofronea	CAD 305918	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	645,00
5	CF 305920	Sofronea	CAD 305920	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	595,00
6	CF 305921	Sofronea	CAD 305921	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	599,00
7	CF 305922	Sofronea	CAD 305922	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	627,00
8	CF 305923	Sofronea	CAD 305923	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	601,00
9	CF 305924	Sofronea	CAD 305924	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	544,00
10	CF 305925	Sofronea	CAD 305925	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	550,00
11	CF 306052	Sofronea	CAD 306052	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	510,00
12	CF 306075	Sofronea	CAD 306075	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	502,00
13	CF 306076	Sofronea	CAD 306076	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	502,00
14	CF 306078	Sofronea	CAD 306078	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	527,00

Adresa proprietăţii:

- Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad

Proprietar:

- Comuna Sofronea

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate, aparţinând Comunei Sofronea.

Alte menţiuni ale evaluatorului:

- Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilele nu sunt grevate de contracte de concesiune / închiriere, conform declaraţiei clientului;
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoştinţă existenţa unui titlu definitiv şi executoriu care să ştirbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietăţii care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul şi premisa valorii

Recomandări

- Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piaţă" aşa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.

Definiţie:

- *„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".*

Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentata în €. 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.).

Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9770 lei – curs valabil la data de 06.03.2025.

© Just Eval Invest. Publicarea sau reproducerea sunt interzise!

Modalităţi de plată:	▪ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacţii fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite (rate, leasing) etc.
Premisa valorii:	▪ Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei tranzacţii nepărtinitoare, la data evaluării, în urma unei activităţi adecvate de marketing; ▪ Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare şi fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătibilă de oricare dintre părţi, ca efect direct al tranzacţionării. ▪ Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

1.8 Data evaluării

Data predării raportului:	▪ 10 martie 2025
Data inspecţiei :	▪ Inspecţia proprietăţii a fost efectuată de către evaluator Bogdan Micalacian, legitimatie nr. 18781/2024, la data de 6 martie 2025.
Data de referinţă a evaluării:	▪ 6 martie 2025.

1.9 Natura şi amploarea activităţii evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Documentarea:	▪ În vederea identificării proprietăţii evaluatorul a avut la dispoziţie: o Extrase de carte funciară; ▪ Inspecţia proprietăţii (accesul) a fost asigurata de către reprezentantul proprietarului şi au fost vizualizate toate componentele proprietatii, cu excepţia părţilor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; ▪ În vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile considerate relevante;
Restricţii:	▪ Nu a fost cazul

1.10 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

Informaţii primite de la client / proprietar:	▪ Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, suprafaţa terenurilor; ▪ Proprietarul / solicitantul - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie – precizată prin extras de carte funciară; ▪ Istoricul proprietăţii ▪ Scopul evaluării
Informaţii colectate de evaluator:	▪ Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, etc.); ▪ Baza de date a evaluatorului; ▪ Informaţii existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.publi24.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc; ▪ Date preluate din baza de date a Institutului National de

Statistica (http://www.insse.ro/cms/).

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

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

- Evaluatorul nu îşi asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată, concesionată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Evaluatorul nu are nicio informaţie privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricţie sau nu.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi;
- Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei, preţul materialelor şi lucrărilor de construcţie anticipate pe termen scurt şi pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni

sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase; Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenurile supuse evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale semnificative:

- Ca ipoteza semnificativă se consideră posibilitatea de branşare a terenurilor la utilităţi (aduse în zonă), în special energia electrică. La momentul inspecţiei, 6 martie 2025, terenurile NU aveau posibilitatea de branşare la energia electrică.

1.12 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Restricţii:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi client, sau contractul general încheiat între evaluator şi utilizatorul/beneficiarul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale;
- Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului şi destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor 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 combinaţie cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, adoptate de

ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România), în vigoare la data de referinţă a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare şi conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări şi metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările standardelor de evaluare menţionate anterior, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, şi cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. NEIL ANALITIC SRL are implementat şi menţinut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerinţele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activităţi de consultanţă pentru afaceri şi management);
- Atât NEIL ANALITIC SRL cât şi evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Devieri de la standarde

- Nu au fost

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Proprietatea evaluată « Terenuri intravilane » este identificată prin:

Nr. Crt	Nr. CF	UAT	Nr. top / cad	Obiectiv	Adresa	Proprietar conform CF	Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate grevat	Suprafata (mp)
1	CF 306016	Sofronea	CAD 306016	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	501,00
2	CF 306020	Sofronea	CAD 306020	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	567,00
3	CF 306027	Sofronea	CAD 306027	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	500,00
4	CF 305918	Sofronea	CAD 305918	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	645,00
5	CF 305920	Sofronea	CAD 305920	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	595,00
6	CF 305921	Sofronea	CAD 305921	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	599,00
7	CF 305922	Sofronea	CAD 305922	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	627,00
8	CF 305923	Sofronea	CAD 305923	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	601,00
9	CF 305924	Sofronea	CAD 305924	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	544,00
10	CF 305925	Sofronea	CAD 305925	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	550,00
11	CF 306052	Sofronea	CAD 306052	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	510,00
12	CF 306075	Sofronea	CAD 306075	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	502,00
13	CF 306076	Sofronea	CAD 306076	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	502,00
14	CF 306078	Sofronea	CAD 306078	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ȘOFRONEA	integral	fără	527,00

- Proprietatea evaluată *Terenuri intravilane*, situate in Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad, această adresă se află în zona periferică a localităţii Sanpaul – viitorul cartier pentru tineri.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Terenuri intravilane”, categoria de folosinţă curţi construcţii/arabil (conform extrase CF), aflate în

Ipoteza:	proprietatea Comunei Sofronea; ▪ Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Zona de amplasare	▪ Proprietatea este situată în Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad - zonă periferică; ▪ Loc. Sofronea este o localitate *rurală*, *importantă*, de dimensiuni *medii.* Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe ţară; ▪ Raportat la contextul naţional, localitatea are o economie *slab dezvoltată*, *slab diversificată din punct de vedere al industriilor*; ▪ Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă mixtă (comercial-rezidenţială), dar şi construcţii industriale (industrie uşoară, nepoluantă).
Caracterul zonei de amplasare:	▪ În zonă sunt amplasate terenuri intravilane, proprietăţă rezidenţiale, proprietăţi industriale (producţie nepoluantă);
Utilităţi edilitare:	În zonă se află: ▪ Reţea urbană de energie electrică – in zona (limitrof proprietăţii evaluate) ▪ Reţea urbană de apă – in zona (limitrof proprietăţii evaluate) ▪ Reţea urbană de canalizare – in zona (limitrof proprietăţii evaluate). ▪ Reţea urbană de telefonie/cablu internet – in zona (limitrof proprietăţii evaluate).
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observaţii sau informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)	▪ Poluare fonică ⇒ scăzută; ▪ Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută ▪ Poluare chimică: ⇒ fără;
Concluzii generale privind zona de amplasare	▪ Proprietatea este amplasată în Comuna Sofronea, localitatea Sanpaul, jud. Arad, ▪ Zona este caracterizată ca una cu potenţial *mediu* de dezvoltare - *rezidenţială*, fiind bine localizată. ▪ Distanţa faţă de centrul localităţii: *medie* ▪ Densitatea construcţiilor în zonă: *<25%* ▪ Infrastructură: *bună, realizabilă* ▪ Economia zonei: *în dezvoltare* ▪ Şomaj: *în scădere*

2.3 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică

Terenurile prezintă următoarele detalii liniare

© Just Eval Invest. Publicarea sau reproducerea sunt interzise!

(sursa: google.maps)

(sursa: https://geoportal.ancpi.ro)

Fotografii

© Just Eval Invest. Publicarea sau reproducerea sunt interzise!

3 ANALIZA PIEŢEI

Considerente generale:	▪ Piaţa reprezintă mediul în care se tranzacţionează bunurile şi serviciile, între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între participanţi (cumpărători şi vânzători). ▪ Participanţii reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, precum şi la propria ei înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale. ▪ Pentru a estima preţul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înţelegerea dimensiunii pieţei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Preţul obtenabil va depinde de numărul cumpărătorilor şi al vânzătorilor de pe o anumită piaţă, la data evaluării.
Tipul proprietăţii, identificarea pieţei proprietăţii subiect:	▪ Caracteristicile şi elementele proprietăţilor evaluate duc la identificarea segmentului de piaţă a proprietăţii *de tipul Terenuri intravilane*, piaţa locală, amplasate în zona periferică a localităţii Sanpaul.
Arealul analizat:	▪ Zona de amplasare a proprietăţii şi zone similare ca dezvoltare din judeţul Arad.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerinţele materiale în strânsă concordanta cu puterea de cumpărare, precum şi preferinţele consumatorilor. Factorii importanţi analizaţi:

Populaţia din "aria" proprietăţii	[ ] dezavantaj	[X] neinfluientabil	[ ] avantaj
Venitul pe gospodărie	[ ] < med. naţională	[X] ~ med. naţională	[ ] > med. naţională
Puterea de cumpărare[2]	[ ] < med. naţională	[X] ~ med. naţională	[ ] > med. naţională
Rata vânzărilor[3]	[ ] în scădere	[X] stagnare	[ ] în creştere
Accesul în zonă	[ ] dezavantaj	[X] neinfluientabil	[ ] avantaj
Politici publice zonale	[ ] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[X] avantaj
Creşterea economică a zonei	[ ] dezavantaj	[ ] neinfluientabil	[X] avantaj

Concluzii

- în cazul în care proprietatea (parcele de teren) ar fi expusă pe piaţă în vederea vânzării ei, cu respectarea condiţiilor din definiţia valorii de piaţă, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potenţialilor cumpărători;
- potenţiali cumpărători există, sau pot fi atraşi în aria de piaţă definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potenţialului cumpărător este, cel mai probabil, *"persoană juridică cu venituri medii (putere economică normală)"*, în vederea achiziţionării / dezvoltării proprietăţii.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producţia" şi disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii importanţi analizaţi:

Disponibiliate proprietaţi similare	[ ] Mare	[X] Medie	[ ] Mică
Tendiţa preţului	[ ] scădere	[X] stagnare	[ ] Creştere
Costuri de construire	[ ] scădere	[X] stagnare	[ ] Creştere

Condiţii si circumstanţe economice speciale:

a. Condiţiile politice	[ ] favorabile	[X] neinfluenţabile	[ ] dezavantajoase
b. Condiţiile juridice	[ ] favorabile	[X] neinfluentabile	[ ] dezavantajoase
c. Condiţiile econom. generale	[ ] favorabile	[X] neinfluentabile	[ ] dezavantajoase
d. Condiţiile sociale	[ ] favorabile	[X] neinfluentabile	[ ] dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale	[X] Favorabil	[ ] nefavorabil	
Disponibilitatea de finanţare /creditare	[ ] mică	[X] medie	[ ] mare

Concluzii

- *există* proprietăţi asemănătoare în zone similare de amplasare în judeţul Arad, chiar în localităţile limitrofe, nivelul fiind considerat *"mediu"*;
- în aria de piaţă definită, există proprietăţile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietăţile „disponibile" predominante în aria de piaţă sunt *terenuri intravilane construibile*;

[2] *Procentajul din venitul gospodariei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii*
[3] *Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala*

- 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:** *Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor*
Da	**"Echilibru relativ"** *Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții*
Nu	**Piață în declin:** *Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor*
Da	**Piață a cumpărătorului** *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)*
Nu	**Piață a vânzătorului** *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 preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.*

4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piaţă, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal şi să genereze cea mai mare *valoare* a *activului.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: intravilane, categoria de folosinţă curţi construcţii/arabil (conform extrase CF), cu posibilitate de dezvoltare – construcţii.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcţii, fiind fezabilă financiar.

Terenurile intravilane construibile, sunt amplasate în zona periferică a localităţii.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentele ar fi construite la data evaluării, acestea ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare şi putem afirma că amplasamentele analizate se află în CMBU a lor, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilităţii financiare – terenuri pentru dezvoltare cu specific rezidenţial.

Conform analizei zonei de amplasare, piaţa nu face distincţie între terenurile cu destinaţie funcţiuni rezidenţiale sau mixte (cu comercial), în aria de piaţă delimitată, oricare ar fi destinaţia de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ţinând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat pentru proprietăţile evaluate este cea de proprietăţi imobiliare *terenuri intravilane cu destinaţie dezvoltare*. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:
- **este** permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii)

5 EVALUARE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza şase metodele de (uneori numite şi tehnici): comparaţia directă, extracţia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracţia de pe piaţă*, *alocarea (proporţia)* şi *metode de capitalizare a venitului.*

5.1 Comparaţia directă

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

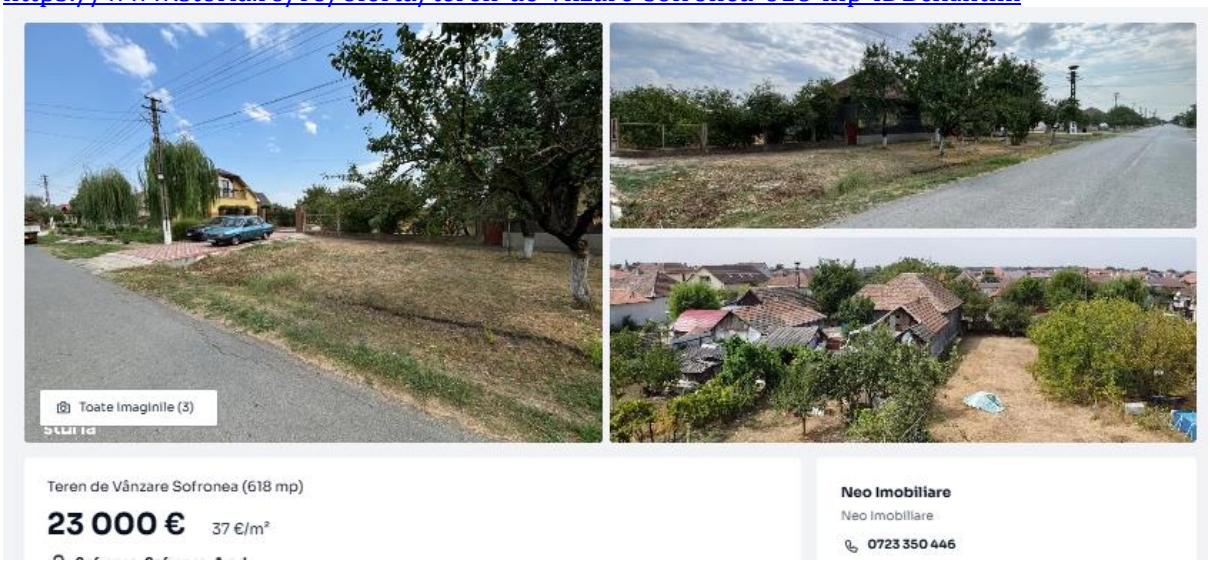
Valoarea de piaţă se bazează pe teoria economică convenţională, care susţine existenţa unui preţ unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piaţă concurenţială.

Conceptele anticipării şi schimbării, care fundamentează principiile cererii şi ofertei, substituţiei şi echilibrului, precum şi cel al condiţiilor externe sunt esenţiale în abordarea prin comparaţia directă.

Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, preţurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

Metoda se bazează cel mai frecvent pe valoarea unitară € / m² a terenurilor libere tranzacţionate sau expuse pe piaţa imobiliară locală.

Comparabile folosite în analiză:
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-sofronea-618-mp-IDBcfk.html



Teren de vânzare

618m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	rurala
Suprafață utilă:	618 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Neolmobiliare vă prezintă un Teren în Sofronea pe Strada 9. Terenul are CF propriu, cu o suprafață de 618mp și frontul stradal de 11 ml, este situat într-o zonă de case, aproape de Primărie, Biserică (centru) într-o zonă liniștită cu o stradă cu lățime mare. Terenul este proprietate persoana fizică, fără sarcini și se află într-o zonă sigură, loc ideal pentru construirea unei case familiale moderne. Toate utilitățile necesare:Apă, Curent, Canalizare, Gaz sunt la stradă. Pentru mai multe informații nu ezitați și sunați!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-n-sofronea-arad-1080-mp-IDCF6u.html

Teren intravilan de vanzare în Sofronea, Arad - 1080 mp

59 400 € 55 €/m²

Sanpaul, Sofronea, Arad

CRISTINA VASVARY
IMOTRUST PROPERTY
0738 773 669

Teren de vânzare

1080m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1080 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă gaz electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Oferim spre vânzare teren intravilan în Sofronea - Spațiu, Confort și Liniște, la doar 10 km de Arad

Oportunitate unică! Ai visat mereu la o casă într-o zonă liniștită, aproape de oraș, dar departe de agitație? Acum ai ocazia să construiești acel loc perfect pentru tine și familia ta!

Locație excelentă: Teren intravilan, situat central în Sofronea, la doar 10 km de Arad. Acces rapid la oraș, dar cu avantajul unui mediu liniștit și sigur

Suprafață generoasă - 1.080 mp

Front stradal: 18 ml

Spațiu ideal pentru o casă modernă, o grădină relaxantă sau un loc de joacă pentru copii

Toate utilitățile disponibile:
Apă
Canalizare
Gaz
Curent

Siguranță și intimitate - terenul este împrejmuit complet, oferindu-ți liniștea și protecția de care ai nevoie.

Preț: 59.400 euro, negociabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/2-terenuri-de-vanzare-in-sanpaul-IDzJeD.html

2 terenuri de vanzare in Sanpaul

29 500 € 33 €/m²

Sofronea, Arad

Magno Imobiliare
MAGNO Imobiliare
0790 666 644

Teren de vânzare

883m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	883 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

MAGNO Imobiliare va propune spre achizitie 2 parcele de teren in Sanpaul.

Primul teren are o suprafata de 883 mp si celalalt o suprafata de 837mp, cu un front stradal de 25 ml. Sunt situate in cartierul nou, langa terenul de fotbal.

Dispune de urmatoarele utilitati: electricitate(apa si canalizare se gasesc in apropriere).

Agent exclusiv!

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-unica-teren-5700-mp-sanpaul-perfect-pentru-investitie-IDzDU2.html

Oportunitate unica! Teren 5700 mp, Sanpaul, perfect pentru investitie

86 830 € 15 €/m²

Sanpaul, Sofronea, Arad

Raul Buzna
Golden Imozone SRL
0371 546 700

Teren de vânzare

5700m²

Tip teren:	agricol
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	5700 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

ID: P11687
Golden Real Estate vă propune spre achiziție un teren de 5700mp, având toate utilitățile, în apropiere, perfect atât pentru construirea unei case, cât și pentru o investiție perfectă în diverse domenii, fiind localizat în localitatea Sanpaul.
Este o oportunitate deosebită, pentru cei care vor să achiziționeze un teren generos, situat într-o zonă cu potențial de dezvoltare și beneficiind de multiple facilități.
Totodată, în jurul terenului avem construite case noi.

Detalii teren:

-suprafață: 5700mp;
-accesibilitate: acces facil la principalele artere rutiere și la facilitățile urbane din apropiere;
-infrastructură: terenul beneficează de infrastructură modernă, și toate utilitățile, în apropier;
-vecinătate: amplasat în apropierea unuia dintre cele mai bune carteire din zonă, oferind o atmosferă liniștită și sigură;
-destinație: terenul poate fi utilizat în diverse scopuri rezidențiale, comerciale sau industriale, în conformitate cu reglementările locale.

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-investitie-teren-intravilan-2002mp-sanpaul-comision-0-IDyzMo

Oportunitate Teren intravilan 2002Mp Sanpaul COMISION Zero %

37 000 € 18 €/m²

Sanpaul, Sofronea, Arad

Cristina Mateas
Apostu Estate
0746 679 102

Teren de vânzare

2002m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	2002 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Apostu Estate are placerea de a va prezenta spre vanzare in exclusivitate cu comision 0% pentru cumparator un teren de 2002 mp situat in Sanpaul la doar doua 5 minute de Arad.

Parcelele sunt situate pe o strada perpendiculara pe strada Principala beneficiaza de un front stradal de 13 m si utilitati pe parcela reprezentand astfel atat parcela ideala pentru investitie cat si pentru constructia unei case/duplex amplasamentul in zona periurbana oferind parcelei atat accesul rapid la facilitatile mediului urban cat si calmul si linistea necesare vietii cotidiene.

Parcela este pozitionata intr-o zona in plina dezvoltare in apropiere de Arad si cu granita cu Ungaria.

Specificatii tehnice:

Clasificare teren: Intravilan construibil locuinte colective
Suprafata totala: 2002 mp
Front stradal : 1290 ml
Adancime : 15639 ml
Regim inaltime: P+M

Unităţi şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preţ vânzare / ofertare - total		23.000 €	59.400 €	29.500 €	86.830 €	37.000 €
Preţul de vânzare / ofertare unitar		37,22 €/mp	55,00 €/mp	33,41 €/mp	15,23 €/mp	18,48 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricţii legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Conditii de finantare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Conditii de vanzare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare
Condiţiile pietei	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Localizare	Sanpaul, jud. Arad	Sofronea, jud. Arad	Sofronea, jud. Arad	Sanpaul, jud. Arad	Sanpaul, jud. Arad	Sanpaul, jud. Arad
Caracteristici fizice						
Suprafaţa totală teren:	500-650 m.p.	618 m.p.	1.080 m.p.	883 m.p.	5.700 m.p.	2.002 m.p.
Forma:	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil
Front stradal - aprox:	suficient	~ 11,0 ml	~ 18,0 ml	~ 25,0 ml	~ 16,7 ml	~ 13,0 ml
Raport front / adâncime:	0	3/16	5/16	11/16	1/16	1/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Construcţii demolabile, cheltuieli adecvare. remediere a deficientelor:	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Acces	drum pământ/piatră	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pământ/piatră	drum pământ/piatră	drum asfaltat
Utilitati						
Energie electrică (distanta):	~ 65,0 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml
Apă (distanta):	~ 65,0 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml
Canalizare / fosa septică (distanta):	~ 65,0 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 10 ml	~ 20 ml	~ 10 ml
Gaz metan (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial

Explicarea ajustarilor:	
Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât şi calitative.	
S-au ajustat comparabilele din cauza faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacţii. Din analizele de piaţă efectuate şi din informaţiile de piaţă obţinute (interviuri) rezultând că preţul final de tranzacţionare al proprietăţilor de acest fel este mai mic în comparaţie cu preţul de ofertă.	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiţii ale pieţei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor 1 si 2 pentru localizare considerata superioara parcelelor evaluate.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	S-au ajustat comparabilele pentru suprafață mai ,are și mai greu vandabilă. Ajustari determinate in urma analizei de piata.
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări.
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Construcţii demolabile, cheltuieli adecvare, remediere a deficienţelor	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Ajustari negative aplicate comparabilelor 1, 2 si 5 pentru acces din drum asfaltat, considerat superior proprietatii subiect.
Utilitati	S-au ajustat comparabilele pentru distanța față de utilități. Ajustările au fost determinate pe baza costului de branșare.
Energie electrică	
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puţine ajustari*	
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Grila de piață este următoarea:

Unitatea de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Comparabila 5	
Identificare	lot teren	Sofronea, jud. Arad		Sofronea, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad	
Suprafața	500-650 m.p.	618 m.p.		1.080 m.p.		883 m.p.		5.700 m.p.		2.002 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		23.000 €		59.400 €		29.500 €		86.830 €		37.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**37,2 €/mp**		**55,0 €/mp**		**33,41 €/mp**		**15,23 €/mp**		**18,48 €/mp**	
0.Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-10%	-3,7 €	-20%	-11,0 €	-20%	-6,7 €	-10%	-1,5 €	-10%	-1,9 €
Preț de vânzare ajustat		***33,0 €***		***44,0 €***		***26,7 €***		***13,7 €***		***16,6 €***	
Ajustări specifice tranzacționării											
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		***33,00 €/mp***		***44,00 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
2.Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		***33,00 €/mp***		***44,00 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		***33,00 €/mp***		***44,00 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
4. Condiții de vânzare	Tranzactie nepărtinitoare	Tranzactie nepărtinitoare		Tranzactie nepărtinitoare		Tranzactie nepărtinitoare		Tranzactie nepărtinitoare		Tranzactie nepărtinitoare	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		***33,00 €/mp***		***44,00 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
5. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		***33,00 €/mp***		***44,00 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
Ajustări specifice proprietății											
6. Localizare	Sanpaul, jud. Arad	Sofronea, jud. Arad		Sofronea, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad		Sanpaul, jud. Arad	
Ajustare (%) / total		-10,0%	-3,3 €	-10,0%	-4,4 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Localizare		***29,70 €/mp***		***39,60 €/mp***		***26,73 €/mp***		***13,71 €/mp***		***16,63 €/mp***	
7. Caracteristici fizice											
a Mărime (dimensiune) și formă	500-650 m.p.mp / regulata / construibil	618mp / regulata / construibil		1080mp / regulata / construibil		883mp / regulata / construibil		5700mp / regulata / construibil		2002mp / regulata / construibil	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	5,0%	2,0 €	5,0%	1,3 €	15,0%	2,1 €	10,0%	1,7 €
b Front stradal / raport front adâncime	suficient	~ 11 ml	3/16	~ 18 ml	5/16	~ 25 ml	11/16	~ 17 ml	1/16	~ 13 ml	1/16
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan		plan		plan	
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
d.Construcții demolabile, cheltuieli adecvare, remediere a deficiențelor	fără	fără		fără		fără		fără		fără	
Cheltuieli totale adecvare, demolare		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
e. Acces	drum pământ/piatră	drum asfaltat		drum asfaltat		drum pământ/piatră		drum pământ/piatră		drum asfaltat	
Cheltuieli adecvare acces		-1.000,0 €		-1.000,0 €		0,0 €		0,0 €		-1.000,0 €	
Ajustare (%) / total		-5,45%	-1,6 €	-2,34%	-0,9 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	-3,00%	-0,5 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		*-5,4%*	*-1,6 €*	*2,7%*	*1,1 €*	*5,0%*	*1,3 €*	*15,0%*	*2,1 €*	*7,0%*	*1,2 €*
Preț ajustat caracteristici fizice		***28,08 €/mp***		***40,65 €/mp***		***28,07 €/mp***		***15,77 €/mp***		***17,79 €/mp***	
8. Utilități											
a. Energie electrică	~ 65,0 ml	~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml	
Diferență distanță branșament		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* *25 €*	-1.375 €		-1.375 €		-1.375 €		-1.375 €		-1.375 €	
Ajustare (%) / total		-7,92%	-2,2 €	-3,13%	-1,3 €	-5,55%	-1,6 €	-1,53%	-0,2 €	-3,86%	-0,7 €
b. Apă	~ 65,0 ml	~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml	
Diferență distanță branșament		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* *20 €*	-1.100,0 €		-1.100,0 €		-1.100,0 €		-1.100,0 €		-1.100,0 €	
Ajustare (%) / total		-6,34%	-1,8 €	-2,51%	-1,0 €	-4,44%	-1,2 €	-1,22%	-0,2 €	-3,09%	-0,5 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 65,0 ml	~ 10 ml		~ 10 ml		~ 10 ml		~ 20 ml		~ 10 ml	
Diferență distanță branșament		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 55 ml**		**-~ 45 ml**		**-~ 55 ml**	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* *15 €*	-825,0 €		-825,0 €		-825,0 €		-675,0 €		-825,0 €	
Ajustare (%) / total		-4,75%	-1,3 €	-1,88%	-0,8 €	-3,33%	-0,9 €	-0,75%	-0,1 €	-2,32%	-0,4 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță branșament		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* *30 €*	0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Total cost diferență branșament		-3.300,0 €		-3.300,0 €		-3.300,0 €		-3.150,0 €		-3.300,0 €	
Ajustare utilitati (%) / total		*-19,0%*	*-5,34 €*	*-7,5%*	*-3,06 €*	*-13,3%*	*-3,74 €*	*-3,5%*	*-0,55 €*	*-9,3%*	*-1,65 €*
Preț ajustat utilitati		***22,74 €/mp***		***37,60 €/mp***		***24,33 €/mp***		***15,21 €/mp***		***16,15 €/mp***	
9. Utilizare	Rezidențial	Rezidențial		Rezidențial		Rezidențial		Rezidențial		Rezidențial	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Utilizare		***22,74 €/mp***		***37,60 €/mp***		***24,33 €/mp***		***15,21 €/mp***		***16,15 €/mp***	
Preț ajustat (rotund)		**23,0 €/mp**		**38,0 €/mp**		**24,0 €/mp**		**15,0 €/mp**		**16,0 €/mp**	
Ajustare netă (%) / total		**-31%**	**-10,3 €**	**-15%**	**-6,4 €**	**-9%**	**-2,4 €**	**11%**	**1,5 €**	**-3%**	**-0,5 €**
Ajustare totală brută		**€ 11,88**		**€ 10,49**		**€ 5,07**		**€ 2,61**		**€ 2,81**	
Ajustare brută procentuala		**36%**		**24%**		**19%**		**19%**		**17%**	
Număr ajustări negative		*1*		*0*		*0*		*0*		*0*	
Număr ajustări pozitive		*1*		*3*		*4*		*4*		*4*	
Total număr ajustări		**2**		**3**		**4**		**4**		**4**	

Suprafața	500-650 m.p.	Opinie unitara	**16,0 €/mp**
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9770 lei	la data de	15-feb.-24

5.2 Tehnici (metode) alternative

Extracţia de pe piaţă este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii contribuţiei construcţiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută şi ca metoda proporţiei, se bazează pe principiul echilibrului şi pe principiul contribuţiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informaţii suficiente privind tranzacţii cu terenuri comparabile libere*.

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

a) valoarea construcţiei existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;
c) pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţie;
d) dacă există autorizaţie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piaţa internă, în prezent, există puţine informaţii despre chirii pentru terenuri şi despre rate de capitalizare numai pentru teren şi, respectiv, numai pentru clădiri.

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

Analiza parcelării şi 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 şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

6 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanţa şi credibilitatea acesteia, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea şi calitatea informaţiilor) şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

Valoarea de piaţă

Nr. Crt.	Nr. CF	UAT	Nr. top / cad	Obiectiv	Adresa	Proprietar conform CF	Opinie asupra valorii	
1	CF 306016	Sofronea	CAD 306016	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	39.896 lei	8.016 €
2	CF 306020	Sofronea	CAD 306020	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	45.151 lei	9.072 €
3	CF 306027	Sofronea	CAD 306027	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	39.816 lei	8.000 €
4	CF 305918	Sofronea	CAD 305918	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	51.363 lei	10.320 €
5	CF 305920	Sofronea	CAD 305920	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	47.381 lei	9.520 €
6	CF 305921	Sofronea	CAD 305921	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	47.700 lei	9.584 €
7	CF 305922	Sofronea	CAD 305922	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	49.929 lei	10.032 €
8	CF 305923	Sofronea	CAD 305923	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	47.859 lei	9.616 €
9	CF 305924	Sofronea	CAD 305924	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	43.320 lei	8.704 €
10	CF 305925	Sofronea	CAD 305925	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	43.798 lei	8.800 €
11	CF 306052	Sofronea	CAD 306052	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	40.612 lei	8.160 €
12	CF 306075	Sofronea	CAD 306075	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	39.975 lei	8.032 €
13	CF 306076	Sofronea	CAD 306076	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	39.975 lei	8.032 €
14	CF 306078	Sofronea	CAD 306078	Teren Intravilan	Loc. Sanpaul, jud. Arad	Comuna ŞOFRONEA	41.966 lei	8.432 €

**valoarea este valabila pentru parcelele construibile. Pentru parcelele cu restricţii de construire, valoarea va trebui reconsiderată.*

Evaluator **Micalacian Bogdan**	Evaluator **Bojan Nicolae-Emanoil**	**JUST EVAL INVEST SRL**

7 Anexe

7.1 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri şi management (7022)*, a fost înfiinţată de către evaluatori autorizaţi – membrii titulari ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) şi experţi contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experţilor Contabili şi Contabililor Autorizaţi din România).

NEIL ANALITIC S.R.L. funcţionează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizaţiei nr. 0366, emisă în conformitate cu art. 20 din Ordonanţa Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficientei si calităţii precum si pentru acoperirea tuturor regiunilor ţării, NEIL ANALITIC SRL, îşi desfăşoară activitatea cu personal colaborator societăţi comerciale şi persoane fizice - evaluatori autorizaţi ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizaţi ANEVAR, colaboratori atestaţi pentru secţiunile

- Evaluari de Intreprinderi, de Fond de Comert si alte Active Necorporale
- Evaluari de Bunuri Imobile;
- Evaluari de Bunuri Mobile
- Evaluari de Actiuni si alte Instrumente Financiare.

Experienţa în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 7.000 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spaţii comerciale şi industriale, mijloace de transport şi utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situaţiile financiare a UAT sau societăţilor comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 5.500 lucrări de evaluare

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

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com

Tel. Fix/Fax: 0257 338 429

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, şi a Codului de etică adoptat de către ANEVAR.