



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.214
din 10 iulie 2009**

**privind dezlipirea imobilului situat în municipiul Arad, str. Doinei nr. 1-13
și vânzarea cotei indivize de teren de 563/869
către Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.36751 din 30.06.2009;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrată cu nr.36751 din 30.06.2009;
- adresa nr.223/19.06.2009 a Societății Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, cu nr. 36751/19.06.2009
- raportul de evaluare nr.6/I/22.01.2009, întocmit de către S.C. Evaluator Grup SRL
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- art.107 alin.(1) din Legea nr. 1/2005, privind organizarea și funcționarea cooperației;
- art.26(1) și art. 36(1) din Legea fondului Funciar nr.18/1991 – republicată;
- art.5 alin.(2) din Legea nr. 213/1998–privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art.1294 și urm. din Codul Civil;
- prevederile art.13 din Decretul-Lege 115/27.04.1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la Cărțile funciare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.c, alin.(5) lit.”b”, alin.(1), alin.(2), art.123, alin.(3) și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.În temeiul art. 36 (1) din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991-republicată, se trece în proprietatea privată a Municipiului Arad, din proprietatea Statului Român, terenul situat în municipiul Arad, str.Doinei nr. 1-13, înscris în C.F nr.300830 – Arad, cu nr.cadastral 14788, în suprafață de 869 mp.

Art.2. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în municipiul Arad, str Doinei nr. 1-13, coproprietatea Municipiului Arad asupra terenului, Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM asupra cotei de 563/869 din construcție și Societatea Cooperativa Meșteșugărească „ARTA MEȘTEȘUGARILOR” S.C.M. asupra cotei de 306/869 din construcție, imobil înscris în C.F. nr.300830–Arad, cu nr.cadastral 14788, conform

documentației de dezlipire anexată, întocmită de S.C.TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L., anexele nr. 1, 2, 3, care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare nr.6/I/22.01.2009, întocmit de către S.C.EVALUATOR GRUP SRL, pentru cota indiviză de teren de 563/869, aferentă apartamentului 2, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.(1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren aferente apartamentului 2, către Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM, cu prețul de 26.325, 88 €+T.V.A. (46,76 €/mp.+T.V.A.)

(2) Prețul va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

(3) Contractul se perfectează în maxim 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

(4) Costurile privind publicitatea imobiliară sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bruno BIRINGER



SECRETAR

Doina PAUL



SL/SL, verif.SL Ex.4,

1 ex.Serv.Administrare Patrimoniu

1 ex.Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar sedință CLMA 10 07 2009

1 ex.beneficiar

cod PMA-S1-02

Carte Funciară Colectivă Nr. 300830

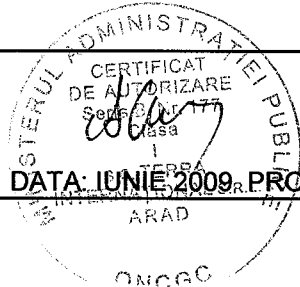
UAT: ARAD

Partea I A - Foaia de avere

Adresa: Arad, Str. Doinei, Nr. 1-13

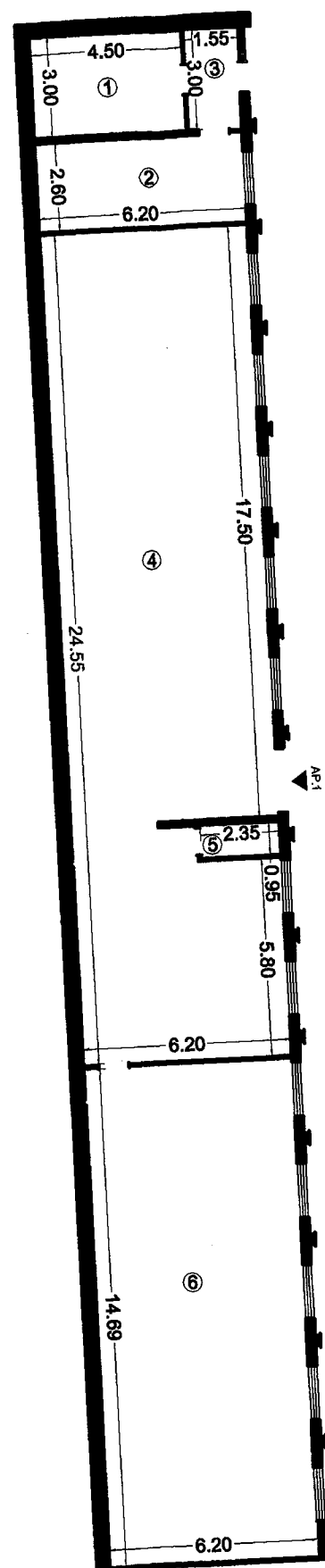
Nr. Cad: 14788

Suprafața: 869 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apart	Cod Unitate Individuală (U)	Nr. CF individuală	SUPRAFEȚE (mp)					Observații Supraf. boxe în proprietate (mp)
						Total proprietate imobiliară	Supraf. utilă pe apart. (Suap)	Cotă-parte părți comune pe apart. (Cpc)	Cotă-parte teren pe apart. (Cpt)	Total supraf apart	
I	1	Parter	1			604,33	262.85	35.48	306,00	298.33	
		Parter	2			1133,67	502.70	67.97	563,00	570.67	
TOTAL						1738,00	765.55	103.45	869,00	869.00	
DESCRIERE		Părți comune: teren,acoperis, pod, instalatii electrice si apa canal.									
Întocmit,		 S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L. ARAD, B-DUL GEN. V. MILEA, NR. 6 Telefon :0257/270594; 0357/421020 Fax:0257/253191 Mobil: 0745776602 ; 0745776616 www.terra-international.eu; e-mail: office@terra-international.eu 									
Recepționat,											

RELEVU APARTAMENT NR. 1
SCARA 1:200

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI	
14788	869 mp	ARAD, STR. DOINEI, NR. 1-13	
CARTEA FUNCARA COLECTIVA NR.		UAT	ARAD
COD UNITATE INDIVIDUALA (U)		CF INDIVIDUALA	



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA(mp)
1	BIROU	13.50
2	BIROU	16.12
3	ANTREU	4.66
4	ATELIER	143.09
5	CAMERA TEHNICA	2.40
6	MAGAZIE	83.08
SUPRAFATA UTILA = 262.85 mp		
SUPRAFATA TOTALA = 262.85 mp		

EXECUTANT:

S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

310182, ARAD, B-DUL GEN. V. MILEA, NR. 6; Fax:0257/253191
Telefon: 0257/270594; 0357/421020; Mobil: 0745776802
www.terra-international.eu; E-mail:office@terra-international.eu

RECEPTIONAT:

INTOCMIT:

AUTORIZARE

Seria 1/177

Categorie D

DATA: Iunie 2009

ARAD

VERIFICAT:

AUTORIZARE

Seria 1/177

Categorie D

PROJECT NR. 116/2009

DATA:

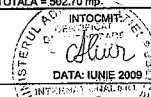
GABRIELA



NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI	
14788	869 mp	ARAD, STR. DOINEI, NR. 1-13	
CARTEA FUNCIARA COLECTIVA NR.		UAT	ARAD
COD UNITATE INDIVIDUALA (U)		CF INDIVIDUALA	

EXECUTANT:
S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L.
 310182, ARAD, B-DUL GEN. V. MILEA, NR. 6; Fax:0257/253191
Telefon: 0257/270594; 0357/421020; Mobil: 0745776802
www.terra-international.eu; E-mail: office@terra-international.eu

RECEPTIONAT:



SC EVALUATOR GRUP SRL

ARAD, str. Nicolae Balcescu, nr. 6, ap. 1, cod postal: 310123

CIF: RO 16918189 Nr.R.C.: J02/1888/2004

Cont IBAN: RO11 BPOS 0200 3526 335 ROL 01 Banc Post Arad

Cont IBAN: RO65TREZ0215069XXX010247 Trezoreria Arad

Telefon: 0722-645130; 0722-394129, Fax: 0257-270607

adresa e-mail: evaluatorgrup@yahoo.com

NR. 6 / I / 22.01.2009

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN

TEREN INTRAVILAN IN STR. DOINEI NR. 1-13 JUDET ARAD

AFERENT CORPURILOR DE CLADIRE:

ATELIER SI MAGAZIE (CF NR. 79705 NR TOP 14788)

Proprietar: Statul, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, judet Arad

Beneficiar: Primaria Municipiului Arad, judet Arad si Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, judet Arad

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC EVALUATOR GRUP SRL, si al beneficiarului Primaria Municipiului Arad si Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM



ianuarie 2009

CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
I. SINTEZĂ.....	4
II. PREMIZELE EVALUARII.....	5
2.1 IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE, CLAUZE DE NEPUBLICARE.....	5
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUARII	9
2.3 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	9
2.4 BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	10
2.5. DATA ESTIMARII VALORII	11
2.6. MONEDA RAPORTULUI: RON	11
2.7. INSPECTIA PROPRIETATII.....	11
2.8. LITIGII.....	11
2.9 SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	11
III. PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA	12
3.2. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR	15
3.3. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE..	15
IV. ANALIZA PIETEI (STUDIU DE VANDABILITATE).....	16
4.1. DEFINIREA PIETEI.....	16
4.2. CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA BUNURILOR:	17
<i>Analiza cererii.....</i>	17
<i>Oferta competitivă.....</i>	17
<i>Echilibrul pietei.....</i>	17
V. EVALUAREA	19
5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER.....	19
5.2. ABORDAREA PRIN EXTRACTIE	20
5.3. ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.....	20
VI. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	22
VII. ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIATA	23
VIII. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE.....	24
IX. ANEXE.....	24
<i>ANEXA 1- DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT:</i>	25
<i>ANEXA 2 – ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN METODA EXTRACTIEI</i>	25
<i>ANEXA 3 – ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA:.....</i>	26
<i>ANEXA 4 –CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009; Plan de amplasament nr. 197/2008 intocmit de SC TERRA INTERNATIONAL SRL</i>	
<i>ANEXA 5 - Oferte</i>	
<i>ANEXA 6 - Fotografie, 11 poze</i>	

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

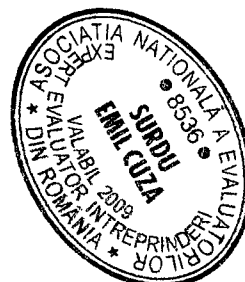
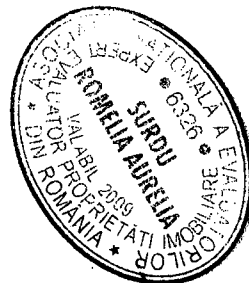
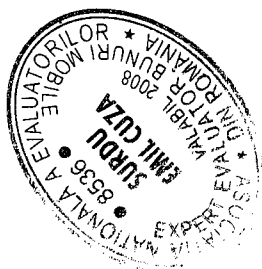
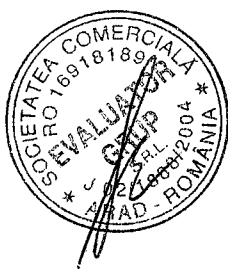
Ca elaborator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare ediția 2007 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de bunurile evaluate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare,

22.01.2009

SC EVALUATOR GRUP SRL



I. SINTEZĂ

Obiectul evaluării: Prezentul raport are ca scop stabilirea **valorii de piață** a bunurilor mobile ale Statului, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad, în vederea vânzării către Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, județ Arad

Scopul evaluării: Prezentul raport are ca scop stabilirea **valorii de piață** a bunurilor imobile pentru vânzarea acestora.

Proprietar: Statul, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad

Beneficiar: Primaria Municipiului Arad, județ Arad și Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM

Cea mai bună utilizare: teren construit pentru imobil de tip *prestari servicii*

Dreptul de proprietate: fara sarcini

Condiții limitative: din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că bunurile imobile nu sunt supuse restricției de ordin juridic care să afecteze dreptul de proprietate.

Perioada inspecției: Inspecția s-a făcut în 22.01.2009

Data raportului 22.01.2009

Moneda raportului: RON,

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar din 22.01.2009, adică: 4,3127 lei / 1 EUR

Evaluarea: Pentru evaluarea bunurilor s-au aplicat metode de evaluare bazate pe comparația vânzărilor și abordarea prin capitalizarea venitului.

Valoare obținută prin abordarea prin extracție este înscrisă anexa 2

Valoare obținută din abordarea prin comparația vânzărilor este înscrisă în anexa 3

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA.**

Opinia evaluatorului: Evaluatorul în cadrul procesului de reconciliere a rezultatelor a opinat că valoarea de piață estimată prin metoda comparației vânzărilor este valoarea de piață și este prezentată în **Tabelul 1:**

TABEL 1 - VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ (fără TVA)

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top	RON
1	intravilan în str. Doinei nr. 1-13	563 / 869	79705	14788	113,442

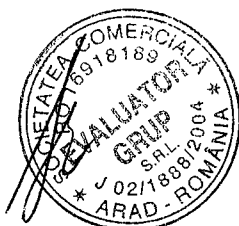
300 492

Anexat EXTRAS din
5.06.09

Valoarea estimată **NU CONȚIN TVA**

22.01.2009

SC EVALUATOR GRUP SRL



€ = 4,3098

II. PREMIZELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE, CLAUZE DE NEPUBLICARE

- evaluarea bunurilor imobile a fost realizata pe baza ipotezei continuitatii functionalitatii, in scopul proiectat initial si pentru care a fost achizitionat.
 - nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice de proprietate, servituti sau conditionari legale. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil de catre Primaria Municipiului Arad, judet Arad dacă nu se specifică altfel.
 - Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată, altele decat cele mentionate. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
 - Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată. Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de autorități legale sau administrative, locale, judetene, nationale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obtinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului. Se considera ca proprietatea se poate bransa la toate tipurile de utilitati ale zonei de amplasare si are dreptul sa beneficieze in conditii normale de utilitatile mentionate in raport. Se considera ca accesul la proprietate, prin proprietatile publice, comune sau private este asigurat.
 - Se presupune că utilizarea imobilului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
 - În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție, prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile
 - Nu a fost furnizată nici o descriere juridică sau de cadastru.
 - S-au executat masuratori cu ruleta si dacă planurile existente la cadastru atesta ca cel puțin o masuratoare nu este exacta, ea va trebui ajustata conform planului de situatie cadastral.
 - Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
 - Documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie.
 - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca una din proprietati 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. Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică buna, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și

structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- *din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu exista nici un indiciu ca ar exista vreun fel de contaminanți și nici ca ar fi supuse evaluării bunuri care ar putea să contamineze, acestea putând duce la diminuarea valorii.*

- *nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;*

- *nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;*

- *în afara cazurilor descrise în acest raport nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe sau în interiorul bunului mobil. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în bun. Totuși evaluatorul nu are calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe care degajă gaze toxice și a altor materiale potențial periculoase poate afecta valoarea bunului; nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră că este necesar*

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între construcții se realizează în funcție de prevederile din raport. Alte valori alocate imobilelor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Valoarea bunului imobil supus evaluării s-a estimat pe baza ipotezei continuității activității

- În prezentul raport s-a estimat valoarea de piață a bunului și nu cea de lichidare forțată

- informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

- lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la inspectarea acestor bunuri, precum și a informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului

- nu s-a efectuat nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca acele părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii acestor bunuri;

- acest raport de evaluare este confidențial pentru client și este valabil numai pentru stabilirea valorii de piață a acestor bunuri, nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

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

- valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în scris și în prealabil

- nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații

- publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunurilor, dacă nu se specifică altfel
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor
 - în prezentul raport s-a estimat valoarea de piață a bunurilor pentru vânzarea ordonată și nu cea de lichidare forțată
 - consultantul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot apărea ulterior evaluării și care pot influența opiniile în această lucrare
 - selectarea metodelor de evaluare cât și a modalităților de aplicare s-a făcut având în vedere scopul evaluării
 - acest raport are la bază informațiile furnizate de reprezentantul proprietarului iar corectitudinea și acuratețea lor fiind în responsabilitatea acestuia
 - prețul unei posibile viitoare tranzacții va putea fi diferit față de valoarea exprimată în funcție de particularitățile concrete ale tranzacției și de caracteristicile pieței la data tranzacției
 - 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
 - posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare
 - se presupune că bunurile imobile sunt proprietatea Statului, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad, și pot fi vândute dacă nu se specifică altfel,
 - se presupune ca bunurile nu sunt supuse altor restricții decât cele menționate în raport
 - toate documentațiile se presupun a fi corecte
 - 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 liberă nu suferă schimbări esențiale față de situația existentă la data evaluării. În situația în care evoluția pieței libere prezintă schimbări importante și/sau apar elemente semnificative noi valoarea estimată nu mai este valabilă
 - valoarea finală este exprimată în moneda națională, RON, și pentru informarea beneficiarului și în valuta (EURO) la data evaluării
 - evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru orice alterare neautorizată adusă raportului
 - Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării
 - Metoda comparațiilor de piață a fost aplicată luând în considerare informațiile disponibile privind tranzacții cu bunuri comparabile care au avut loc în ultima perioadă în județul Arad și pe internet.
 - Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării și în baza CF aferent existent la inspecție

- Pentru eventualele vicii ascunse, neperceptibile vizual și nedecarate de proprietar și beneficiar, care ar putea diminua valoarea bunului, evaluatorul nu-și asumă răspunderea
- Alte documentele care atestă dreptul de proprietate, nu au fost prezentate evaluatorului
- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de reprezentantul proprietarului, înscrisurile din ANEXA și beneficiar ;

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Bunul nu a fost expertizat detaliat.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a bunurilor sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea bunurilor. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării bunurilor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunurile și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul conține opiniile evaluatorului asupra valorii acestor bunuri analizate și exprimate sub forma unei plaje de 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 evaluator.

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.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

Acest raport nu poate servi ca baza pentru depunere de marturie în justitie, sau în numele acesteia, atata timp cat nu a existat o intelegere prealabila în acest sens.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUARII

Obiectul evaluării: Prezentul raport are ca scop stabilirea **valorii de piață** a bunurilor mobile ale Statului, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad, în vederea vânzării către Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, județ Arad.

Scopul evaluării: Prezentul raport are ca scop stabilirea valorii de piață a bunurilor imobile în vederea vânzării lor către Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, județ Arad

Utilizarea evaluării: Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de beneficiar Primaria Municipiului Arad, județ Arad în cadrul procedurii de vânzare. În cadrul procedurii de vânzare vor putea fi făcute publice numai informațiile din raport prevăzute de lege pentru procedurile de vânzare aplicate de beneficiar.

2.3 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Situatia patrimonială :

Prin contractul nr. 1.1/22.01.2009 încheiat cu Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, a fost pus la dispoziția noastră: CF nr. 79705 întocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009;

Proprietar: Statul, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad

Descriere conform CF:

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top
1	intravilan în str. Doinei nr. 1-13	563 / 869	79705	14788

Dobandirea proprietatii imobiliare:

Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, județ Arad, asupra cotei de 563/869 parte din construcții

Si

Societatea Cooperativa Mestesugareasca "ARTA MESTESUGARILOR" SCM, localitatea Arad, județ Arad, asupra cotei de 306/869 parte din construcții, parcelare și ieșire din indiviziune act nr. 6359/2008, înch. Nr. 95513/22.12.2008

Pentru stabilirea dreptului de proprietate s-au primit din partea proprietarului documentele urmatoare (copii cu privire la dreptul de proprietate): CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009 și s-a presupus că proprietar este Statul, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, judet Arad

Bunurile imobile, terenurile nu sunt grevate de sarcini.

S-a pus la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de amplasament si delimitare a imobilului.

2.4 BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea s-a făcut în premiza vânzării proprietatii imobiliare. Evaluatorul nu a fost obligat prin comanda beneficiarului să analizeze eventualele sinergii pentru vânzarea la pachet. La baza evaluării stau Standardele Internationale de Evaluare editia a opta – 2007:

- IVS 1-Valoarea de piață – baza de evaluare;
- GN 1- Evaluarea proprietatilor imobiliare;
- GN 6- Evaluarea întreprinderii;
- GN 7- Considerații privind substanțele periculoase și toxice
- CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009;

Tipul valorii estimate : Valoarea estimată este *valoarea de piata* conform IVS1

Definiție (IVS1 ediția 2007)

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Procesul de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunurilor și de recomandările ANEVAR, a Standardelor Internationale de Evaluare editia a opta - 2007:

Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a doua abordari in evaluare:

Abordarea prin extractie și abordarea prin comparatia vanzarilor

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

1. Documentarea pe baza CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009 document pus la dispozitie de catre proprietarul constructiilor
2. Inspectia bunurilor pe baza listei de informatii solicitate clientului si a documentelor primite de la client;
3. Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
4. Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
5. Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
6. Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

7. Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

2.5. DATA ESTIMARII VALORII

Data la care sunt valabile valorile estimate este: 22.01.2009, mentionand ca nu este o actualizare a unui alt raport de evaluare intocmit anterior, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator

2.6. MONEDA RAPORTULUI: RON

La intocmirea acestui raport de evaluare s-a tinut cont de cursul valutar din 22.01.2009, adica: 4,3127lei / 1 EUR

MODALITATI DE PLATA: RON

2.7. INSPECTIA PROPRIETATII

În 22.01.2009 am participat la inspectia bunurilor imobile - proprietati imobiliare. Cu aceasta ocazie, s-a verificat corespondenta intre datele inscrise in CF aferent existent la inspectie cu bunurile imobile, s-au facut fotografii, etc

2.8. LITIGII

Pana la data elaborării lucrării nu cunoastem a fi revendicari sau acțiuni care sa poată duce la contestarea dreptului de proprietate asupra acestor bunuri ce sunt supuse evaluarii, si nu stim ca societatile a fi angajate în litigii patrimoniale, comerciale, de muncă sau altă natură, obligații de plată nerecunoscute de societate și respectiv obligații de plată nerecunoscute de terți.

Pana la data elaborării lucrării nu se cunosc contestații făcute de proprietarul bunurilor privind incompatibilitatea evaluatorului sau privind derularea procesului de evaluare.

2.9 SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- colecția ziarelor Publitim, Observator, Agenda Zilei,
- proprietari ai unor proprietăți oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate de la agentii imobiliare
- INTERNET
- informații preluate din baza de date ale unor evaluatori locali, agenții imobiliare din Timisoara, birouri notariale;
- antreprenori privați de construcții din municipiul Arad și judetul Arad;

Prezentul raport are anexate o selecție de comparabilele care au fost utilizate în procesul de evaluare.

În anexe sunt înscrise preturi de vânzare și închirieri a imobilelor, valori obținute de la vânzatori, agenții imobiliare și birouri notariale pentru proprietăți similare

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: agentie imobiliara
- pentru COMPARABILA 2: agentie imobiliara
- pentru COMPARABILA 3: agentie imobilară
- pentru COMPARABILA 4: agentie imobilară

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit și alte oferte, care pot fi consultate la cerere, din dosarul de casă al evaluatorului

S-au stabilit următoarele corecții:

- drepturi de proprietate transmise
- condiții de finanțare
- condiții ale pieței
- localizare, zona
- corecție pentru caracteristici fizice, de suprafață, finisaje
- vârstă
- corecție pentru caracteristici economice
- utilizare
- componente non-imobiliare ale valorii

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA

Inspectia privind identificarea bunurilor s-a făcut în Arad, județul Arad.

Descrierea juridica

Situatia patrimonială :

Prin contractul nr. 1.1/22.01.2009 încheiat cu Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad a fost pus la dispoziția noastră: *CF nr. 79705 nr top 14788* întocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009;

Proprietar: Statul, prin Municipiul Arad, Consiliul Local Arad, Primaria Municipiului Arad, județ Arad

Descriere conform CF:

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top
1	intravilan în str. Doinei nr. 1-13	563 / 869	79705	14788

Dobandirea proprietatii imobiliare:

Societatea Cooperativa Mestesugareasca "COTREX" SCM, localitatea Arad, judet Arad, asupra cotei de 563/869 parte din constructii

Si

Societatea Cooperativa Mestesugareasca "ARTA MESTESUGARILOR" SCM, localitatea Arad, judet Arad, asupra cotei de 306/869 parte din constructii, parcelare si iesire din indiviziune act nr. 6359/2008, inch. Nr. 95513/22.12.2008

Pentru stabilirea dreptului de proprietate s-au primit din partea proprietarului documentele urmatoare (copii cu privire la dreptul de proprietate): CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009

Bunurile imobile, terenurile nu sunt grevate de sarcini

Se presupune ca alte sarcini nu sunt

S-a pus la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996, plan de amplasament si delimitare a imobilului.

DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI, AMPLASARE

Judetul Arad este situat in partea de vest a Romaniei se întinde pe o suprafata de 7.745 kmp si are ca vecini judetele : Bihor, la nord; Alba la nord-est; Hunedoara, la est si Timis la sud, la vest se invecineaza cu Ungaria.

Prin orasul Arad trece drumul european E 68, respectiv drumul național DN7 (Nădlac-Deva), precum și alte drumuri naționale: DN 69 (Arad-Oradea), DN 79 (Arad-Timișoara). Orașul Arad oferă și transport cu mijloace de transport în comun, cu tramvaiele cât și cu autobuzele atât pe trasee urbane, trasee preorășenești și pe trasee interurbane. Localitatea Arad este un oras in vestul judetului, pe DN 7, aproape de granita cu Ungaria. Datorită poziției vestice, aproape de granița de vest, orașul Arad oferă atractivitate investitorilor străini, de aceea rata șomajului este scăzută și nivelul de trai mai ridicat decât în celelalte zone ale țării. Accesul in oras se poate face cu mijloace de transport (feroviar sau auto). Prin oras, trece drumul european E68, respectiv drumul national DN7 (Nadlac-Deva). Deasemenea exista posibilitatea transportului international auto, cu avionul si CF de calatori si de marfa, ofera tuturor locuitorilor sai toate dotarile necesare (drumuri asfaltate, detine retele de apa si canalizare, retele de gaz, retele de termoficare, retele de telefonie, retele de TV prin cablu, retele de linii de autobuz si tramvai pentru transportul public de calatori, piata agro-alimentara, magazine alimentare si nealimentare moderne, farmacii,etc.) Orasul Arad este o localitate cu circa 180.000 de locuitori. Prin marea diversitate a reliefului, județul Arad oferă posibilitatea practicării mai multor forme de turism: de recreere, curative, culturale si complex. Obiectivele turistice sunt strâns legate atât de zona montană, prin stațiuni și trasee turistice, cât și de cea de câmpie, de-a lungul celor trei mari cursuri de apă.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se afla amplasata in localitatea Arad , Cartier Vlaicu, jud. Arad, pe o artera importanta de circulatie, tocmai DN 7, Deva – Nadlac, intr-o pozitie avantajoasa pentru orice tip de comert. In zona se gasesc: unitati de invatamant mediu, medicale, de cult, magazine, retea de transport in comun (tramvaie si autobuze) Intre proprietate si strada asfaltata aste un trotuar pietonal si o zona verde.

Cartierul si zona este unul cu proprietati de tipurile: rezidential.
Putem vorbi de o poluare fonica si cu noxe auto datorita traficului auto.
Localitatea este un una cu o economie activa si in dezvoltare.

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

- Zonă rezidentiala, comercial si de prestari servicii
- Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare
- Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă, în dezvoltare

ZONA DE AMPLASARE: mediana

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

- Auto: str. Visinului
- Feroviar: stația CFR Arad
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate.

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

Tipul zonei:

- rezidential

UTILITĂȚI EDILITARE

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apa si canalizare: existentă

Rețea urbană de gaz: existentă

Rețea de drumuri iluminate

Rețea urbană de telefonie: existentă

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV

- Poluare fonică medie
- Idem cu noxe auto

AMBIENT

- Trafic auto mediu
- Civilizat

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE

Zona de referința periferica. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat

DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad privind taxele si impozitele

3.2. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Proprietatea supusa evaluarii este amplasata in localitatea Arad , Cartier Gradiste, jud. Arad, intr-o pozitie mai putin avantajoasa.

Zona are un potential in crestere, avand o infrastructura buna.

CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL

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 22.01.2009

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.

Tabelul 3 – Descrierea bunurilor:

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top
1	intravilan in str. Doinei nr. 1-13	563 / 869	79705	14788

DESCRIEREA PROPRIETATII. CARACTERISTICI. BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ sunt prezentate in **anexa 1**

IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU REPREZINTA PROPRIETATEA IMOBILIARA EVALUATA

Nu este cazul.

La inspectia in vederea evaluarii s-au constatat caracteristicile bunurilor - cele mentionate in anexa 1.

3.3. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a 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 câteva luni de la punerea în vânzare.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite ce s-au pus la dispoziție.

IV. ANALIZA PIETEI (STUDIU DE VANDABILITATE)

4.1. DEFINIREA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente
- Numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic
- Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă
- Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

4.2. CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA BUNURILOR:

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA pentru bunurile proprietatea imobiliara și este considerată a fi plătit 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 22.01.2009

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

Pe piata bunurilor imobile - proprietati imobiliare de tipul celor prezentate in raport oferta este foarte diversificata. Diferentele sunt mari, ele evidentiindu-se si in diferentele de pret. Acest lucru este incurajat si de existenta de persoane fizice si juridice pentru care achizitia de proprietati imobiliare este importanta.

Cea mai bună utilizare pentru bunurile imobile - proprietati imobiliare existente, legal permis, fizic posibil, financiar fezabil și maxim profitabil, o considerăm a fi utilizarea lor pentru scopul proiectat – cel actual.

Analiza cererii

Utilizatorii de bunuri imobile supuse evaluarii sunt societatile comerciale de toate tipurile si persoane fizice particulare

In ultima perioada cererea pentru spatii *proprietate de tip rezidential*, comercial si de prestari servicii a cunoscut o stagnare ca urmare a crizei la toate nivelurile.

Cererea pentru proprietati similare este intr-o usoara scadere, desi in ultimul timp s-a relansat constructia de spatii rezidential, comercial si de prestari servicii

Oferta competitiva

Piata este o piata buna.

Oferta pentru asemenea bunuri in zona este limitata.

Proprietarii unor astfel de spatii prefera inchirierea spatiilor si obtinerea unui profit imediat corelat cu cresterea asteptata a preturilor de tranzactionare.

Echilibrul pietei

Se poate considera ca piata este a cumparatorilor, cererea generala fiind in dezechilibru fata de nivelul de ofertare care este mai mare. Aceasta implica posibilitati de vanzare de asemenea bunuri - a proprietatilor, la preturi mai mici - sub pretul de constructie, fiind deci o piata a cumparatorilor.

V. EVALUAREA

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de *proprietate de tip rezidențial, comercial și de prestări servicii*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

Practic, ținând cont de cea mai buna alternativă posibilă și starea bunului, C.M.B.U. este cea stabilită prin raport, în anexă - fise (bunul imobil se poate folosi în continuare pentru scopul proiectat). Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar, este maxim productivă, referindu-se la valoarea bunurilor în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Posibilitate teren:

1. *proprietate de tip rezidențială*
2. *proprietate de tip comercial*
3. *proprietate de tip prestări servicii*

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea finală a proprietății evaluate.

Cea mai buna utilizare:

Concluzie: consider ca CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER este pentru imobil de tip *prestări servicii* având în vedere locația

S-a analizat subpiața specifică și au fost identificate numeroase tranzacții și oferte cu bunuri imobile asemănătoare. Dintre acestea au fost reținute comparabilele cele mai relevante (tranzacții), cu aceleași caracteristici.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând apoi aceste bunuri cu cele de evaluat.

Metoda comparației 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 pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei comparației este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și 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.

Metoda comparației este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Fiecare preț de vânzare este exprimat în funcție de niște *criterii de comparație* adecvate. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Elemente de comparație

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte

coloane, proprietățile comparabile. Pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

⇒ $V_{\text{teren}} \approx 47 \text{ EUR/mp}$ (46,76) - conform **anexei 3**

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

Abordarea prin comparație este prezentată în anexa 3.

Ofertele de preț culese de pe piață au fost selectate și sunt cuprinse în anexa 5.

Fotografiile făcute cu ocazia inspecției se prezintă în anexa 6.

VI. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară aferentă bunurilor analizate ca fiind o piață suficient de activă în ce privește bunurile imobile.

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

Mentionăm faptul că cea mai bună utilizare a terenului *proprietate de tip prestări servicii* având în vedere locația.

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 cifră, 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.

Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.

Având în vedere localizarea proprietății, tranzacțiile similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea de piață este cea estimată prin Metoda Comparatiei

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 aleasă este cea estimată prin metoda comparației directe întrucât se bazează pe datele existente pe piața liberă la acest moment
- valoarea obținută din abordarea prin metoda capitalizării nu am ales-o întrucât depinde de investitor, de capacitatea de a produce profit și care este un element esențial care influențează valoarea proprietății

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- valoarea nu a fost influentata de responsabilitatile de mediu;
- valoarea nu contine TVA

Valoare finala estimata este valoare de piata obtinuta prin metoda comparatiei vanzarilor

Rezultatul evaluării: în opinia evaluatorului, valoarea bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare, este egală cu valoarea înscrisă în tabelul centralizator aferent – TABELUL 1

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top	RON
1	intravilan în str. Doinei nr. 1-13	869	79705	14788	175,100

Din care:

nr.crt	Denumire bun	mp	nr. CF	nr top	RON
1	intravilan în str. Doinei nr. 1-13	563 / 869	79705	14788	113,442

Concluzie: consider ca CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER este de *proprietate* de tip *prestari servicii*.

Dintre cele 2 valori obtinute se considera ca cea mai apropiata de valoarea de piata este cea obtinuta prin metoda comparatiei intrucat se bazeaza exclusiv pe informatii concrete de piata.

Nu s-au observat de evaluator materiale care pot fi periculoase, materiale pentru produse din fibra de sticla si totusi nu am fost informati de nici un raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si pentru care sa existe un plan PEA in derulare.

Nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva; dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea evaluată sau pe oricare alt teren vecin, aceasta ar putea diminua valoarea raportată.

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar comunicat de BNR pentru ziua de 22.01.2009, adica: 4,3127 lei / 1 EUR

VII. ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIATA

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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

Perioada expunerii pe piață în situația păstrării condițiilor de la data evaluării este diferită pentru fiecare tip de bun și poate varia de la 30 zile la 3 luni.

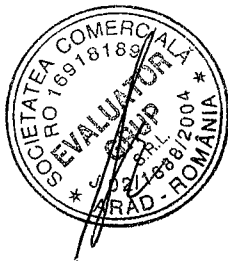
VIII. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE

Documente puse la dispozitie:

- CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009;
- Plan de amplasament nr. 197/2008 intocmit de SC TERRA INTERNATIONAL SRL

22.01.2009

SC EVALUATOR GRUP SRL



IX. ANEXE

Anexa 1 – Inventarul bunurilor evaluate

Anexa 2 – Estimarea valorii prin extractie

Anexa 3 – Estimarea valorii prin metoda comparatia vanzarilor

Anexa 4 – Copiile actelor si documentele primite de la client: CF nr. 79705 nr top 14788 intocmit de OCPI Arad la data de 09.01.2009

Anexa 5 - Oferte bunuri

Anexa 6 - Fotografii

Anexa 1- Descrierea bunului evaluat:

Descriere bun	Teren aferent ATELIER SI MAGAZIE, constructii in suprafata totala de 869 mp din suprafata totala de teren de 869 mp
Suprafata teren, mp	563/869
utilitati	
► energie electrica	
iluminat	da
forta	da
► apa	da
► canal	da
► telefonie	da
► gaz	da

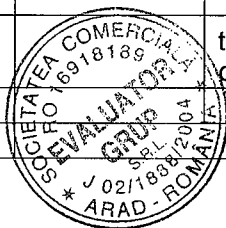
Anexa 2 – Estimarea valorii terenului prin metoda extractiei

analiza prin achizitia unui teren cu casa "slaba" pentru demolat:

Denumire	U.M.	Valoari
Pret proprietate achizitionata in vederea demolarii	EUR	45.000,00
Din care pretul terenului	EUR/mp	37,50
Suprafata terenului cu constructie pentru demolat	mp	1.200,00
Constructii existente	mp	50,00
Suprafata terenului aferent constructiei	mp	50,00
Platforme betonate	mp	15,00
<i>Cantitatea de materiale existente in constructii</i>		
Betoane	mc	35,75
Zidarii	mc	22,50
Diverse materiale (placaje, tencuieli, tamplarii, etc nerecuperabile)	mc	12,50
Total materiale	mc	70,75
Total materiale	tone	134,43
Manopera aferenta lucrarilor de demolare, refacere teren	EUR	2.830,00
Utilaje aferente lucrarilor de demolare si alte materiale	EUR	5.377,00
Depunerea deseurilor in rampa de gunoi	EUR	1.344,25
Umplutura de pamant pentru refacerea terenului	EUR	1.200,00
Avize, documentatii, etc	EUR	1.000,00
Total cheltuieli	EUR	11.751,25
Total cheltuieli	EUR/mp	9,79
Venituri din vanzarea materialelor recuperate (placaje, tamplarii, etc)	EUR	1.175,13
Pretul total al terenului eliberat de toate constructiile	EUR	55.576,13
Pretul terenului eliberat de toate constructiile / mp	EUR/mp	46,31
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,3127

Anexa 3 – Estimarea valorii terenului prin metoda comparatiilor de piata:**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	869	1.250	740	750
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		46,0	35,0	65,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		46	35	65
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		6,90	5,25	9,75
Pret corectat		39,10	29,75	55,25
Localizare		mai putin favorabil	mai putin favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (%)		15%	45%	-20%
Pret corectat		44,97	43,14	44,20
Ocupat de constructii, %	100%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2	-2	-2
Pret corectat		42,72	40,98	41,99
Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		5	5	5
Pret corectat		47,72	45,98	46,99
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		47,72	45,98	46,99
Suprafata	869,00	1.250	740	750
Corectie procentuala		-2%	1%	1%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,95	0,46	0,47
Pret corectat		46,76	46,44	47,46
alte				
Total corectie bruta		20,97	26,25	28,48
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata		46,76	EUR/mp	
S teren = 869 mp		40.600 €	175.100 lei	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 300830
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 79705)

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Strada Doinei, nr. 1-13

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 14788	Din acte: 869; Masurata: 869	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 14788	Arad, Strada Doinei, nr. 1-13	cu atelier si magazie

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 300830
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 79705)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
95513 / 22.12.2008	Act act de dezmembrare parcelare, 6359.2008	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota initiala 1/1, cota actuala 869/869	A1 (provenita din conversia CF 79705)
1	STATUL ROMAN	
	Act act de dezmembrare cu partaj voluntar, 6359.2008	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota initiala 563/869, cota actuala 563/869	A1.1
1	SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA "COTREX" S.C.M.	
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, iesire din indiviziune, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota initiala 306/869, cota actuala 306/869	A1.1
1	SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA "ARTA MESTESUGARILOR" S.C.M.	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 300830
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 79705)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
---------------------------------	------------------------

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 300830
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 79705)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:869; Masurata:869					

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral /Nr. topografic	Destinatia /constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 14788	constructii industriale si edilitare						cu atelier si magazine

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 7362/11-06-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
IOANA BUCIUMAN**



Nr. cerere 95513/actData 09.01.2009

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

CF.nr.

79705

Localitatea

Arad

A FOAIA DE AVERE

Nr.	nr. top	descrierea imobilului	intinderea
1	14788	Intravilan în strada Doinei, nr. 1-13 cu atelier și magazie	869 mp.

B FOAIA DE PROPRIETATE

Nr.	inscrieri privitoare la dreptul de proprietate
1	Statul Roman asupra terenului,
2	Societatea Cooperativa Meșesugărească „COTREX” S.C.M. asupra cotei de 563/869 parte din construcții și
3	Societatea Cooperativa Meșesugărească „ARTA MEȘEȘUGARILOR” S.C.M. asupra cotei de 306/869 parte din construcții, parcelare și ieșire din indiviziune act:nr. 6359/2008, înch.nr. 95513/22.12.2008

C FOAIA DE SARCINI

Nr.	inscrieri privitoare la sarcini
1	Societatea Cooperativa Meșesugărească COTREX S.C.M. asupra cotei de 563/869 parte
2	Societatea Cooperativa Meșesugărească „ARTA MEȘEȘUGARILOR” S.C.M. asupra cotei de 306/869 parte – drept de folosință asupra terenului pe durata existenței construcției, înch.nr. 95513/2008

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prezenta eliberării acestuia, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

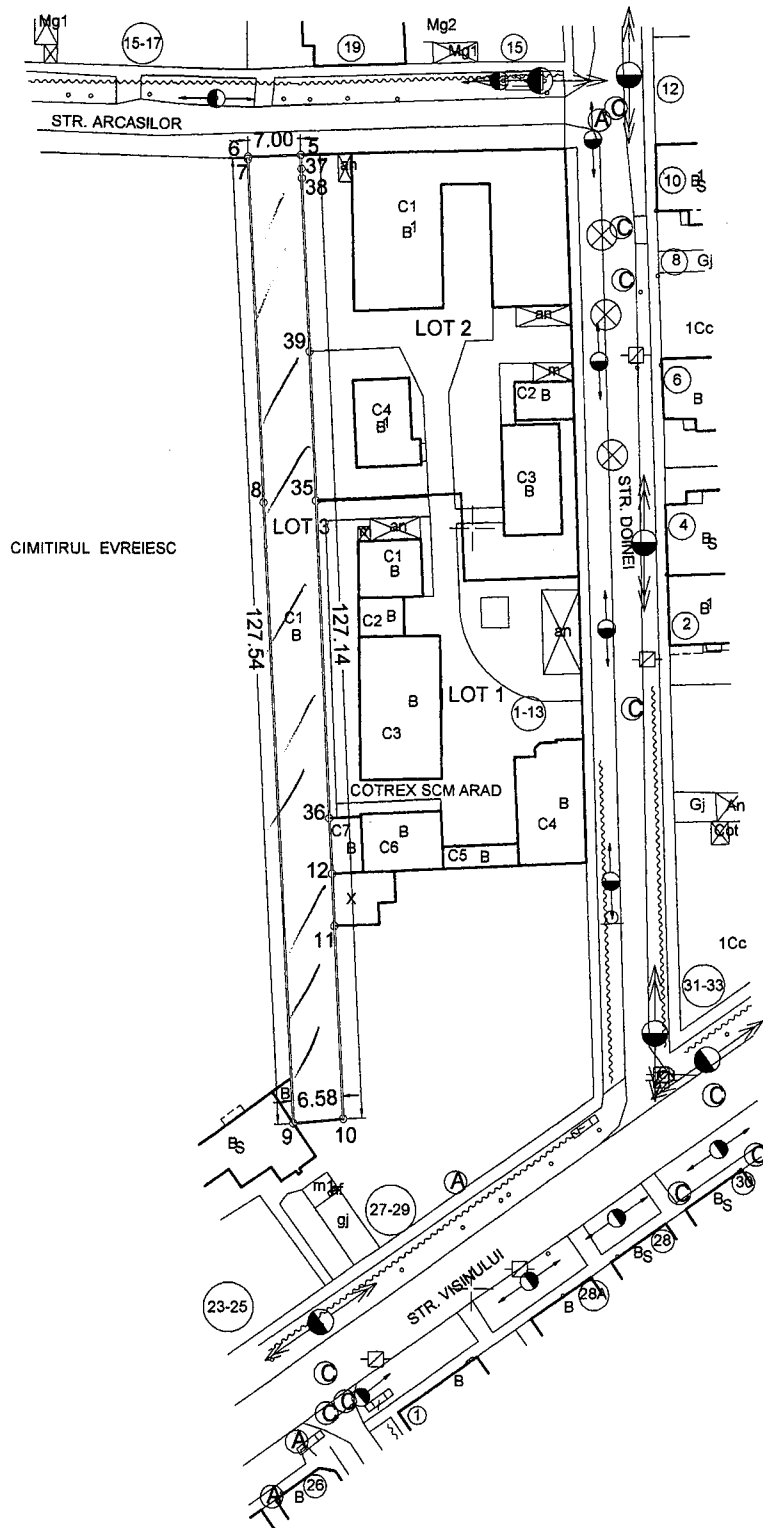
S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 7.7.3

Asistent - registrator,
Morașăștilian



527400

527300



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

IASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
94788	869 mp	ARAD, STR. DOINEI, NR. 1-13

EA FUNCARA NR.	UAT	ARAD
----------------	-----	------

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU
AVIZ FAVORABIL DEZLIPIRE CONFORM
ART. 1 DIN HOTĂRÂREA NR. 276/30.10.2008
C.C.L.M. ARAD
S.E.F. SERVICIU,

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
Cc	869	201087	TEREN INTRAVILAN CU: ATELIER SI MAGAZIE

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
869	510451	ATELIER SI MAGAZIE

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70

E (m)	N (m)
217279.312	527403.686
217278.462	527423.329
217277.470	527446.242
217277.416	527447.488
217277.337	527449.313
217270.338	527449.095
217270.326	527448.817
217272.376	527403.453
217276.406	527321.698
217282.959	527322.296
217281.813	527347.636
217281.501	527354.560
217281.124	527361.841

Suprafata totala masurata = 869 mp
Suprafata din act = 869 mp

S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

310182, ARAD, B-DUL GEN. V. MILEA, NR. 6; Fax: 0257/253191
Telefon: 0257/270594; 0357/421020; Mobil: 0745776602
www.terra-international.eu; E-mail: office@terra-international.eu

INTOCMIT:

VERIFICAT:

GEODEZIC

DE GEODEZIE

Gabriela

ARCESSEANU

Gradul I

DATA: SEPTEMBRIE 2008 PROIECTANT: 197/2008

SE CONFIRMA SUPRAFATA DIN MASURATORI SI INTRODUCEREA IMOBILULUI IN BAZA DE DATE

Oficiul de Cartografiere

Nume si prenume

Funcția

DATA:

v@1Vând teren intravilan cu suprafața
1250 mp, front stradal 15ml, sub prețul
pîetei, cu toate utilitățile (apa, gaz,
curent), în Grădiște, la prețul de numai
58.000 euro neg. în/la tel 0727332361
v@1Vând teren intravilan cu suprafața

v@1Vând teren în zonă Grădiște,
suprafața totală 600 mp, fs=14 în
partea dreaptă, la preț de 50.000 E
neg. tel: 0727332396

3@3Vând teren intravilan Grădiște,
740 mp, fs 14 m, la 100 m de ultima
casă a străzii Lucreția, 26.000 Euro.
Tel. 0744359118

@2Vând loc pt. construcție intravilan,
750 mp în Grădiște, cu front stradal
14m, în terminația străzi Petru Rareș
vizibil de pe șosea, la 50m distanță în
interior, posibilitate extindere, stație
tramvai lângă, bun pt. diferite
construcții, 65 Euro/mp neg. Tel.
0722273759, 0742781651

1@1Vând 12.500 mp teren intravilan,
cu clădire aferentă, gaz, curent trifazic,
în Grădiște, str. Grădina Poștei nr. 305.
Tel 0749355192, 0745622960

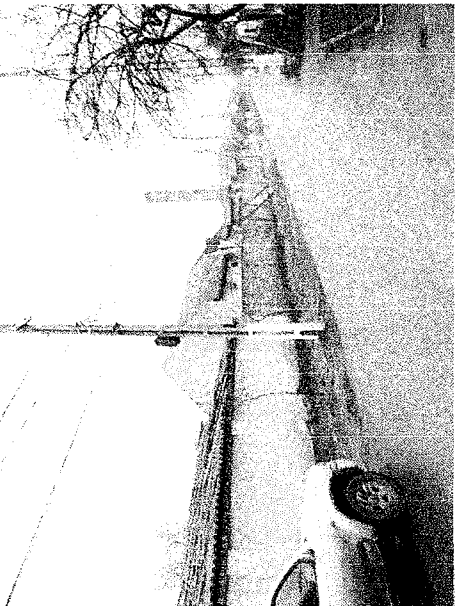
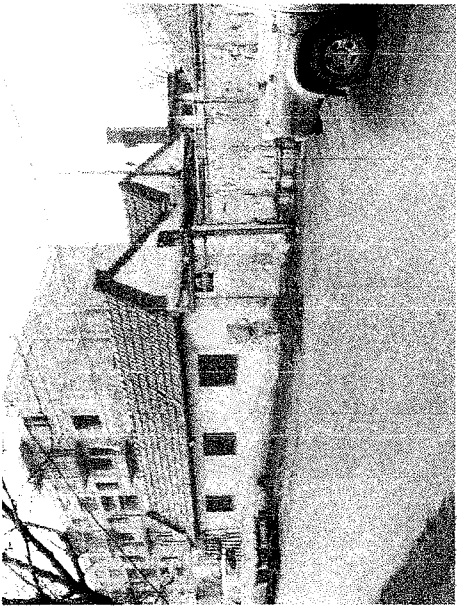
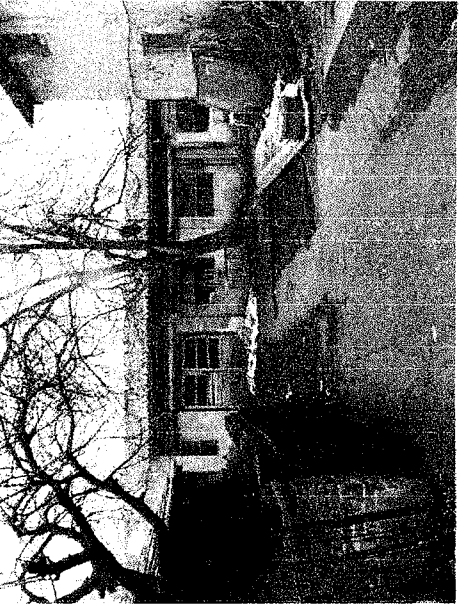
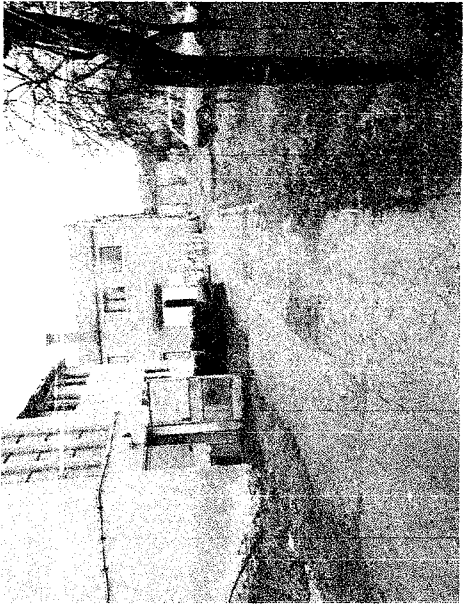
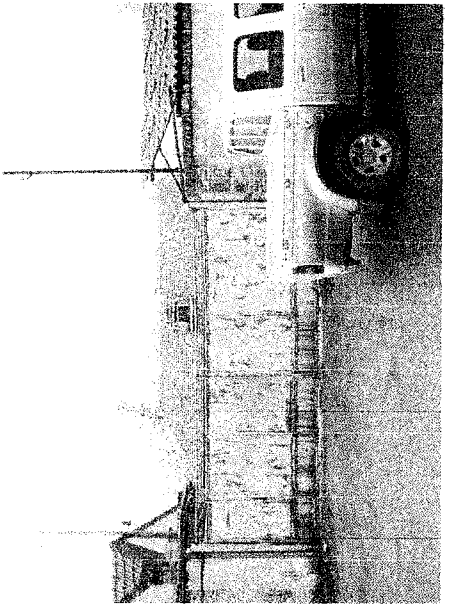
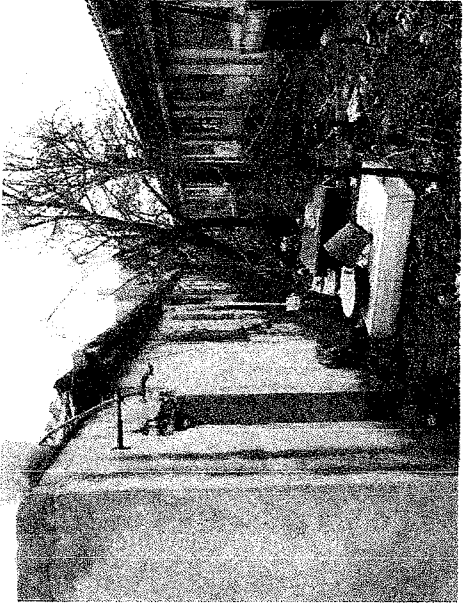
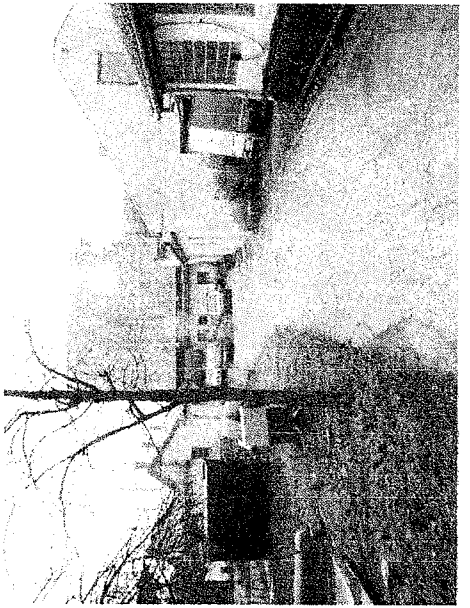
@2Vând teren intravilan în Grădiște
lângă un complex nou de vile,
suprafață 1.500 mp, front stradal
aproximativ 27 ml, preț de ocazie
35.500 Euro. Se poate vinde și doar
jumătate, adică 750 mp, la prețul de
20.000 Euro. Accept și schimb cu
apartament, pot să ofer și diferență
dacă este cazul. Tel. 0742781651,
0722273759.

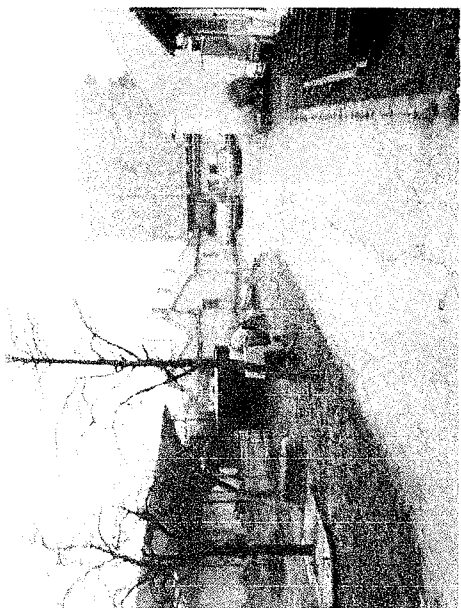
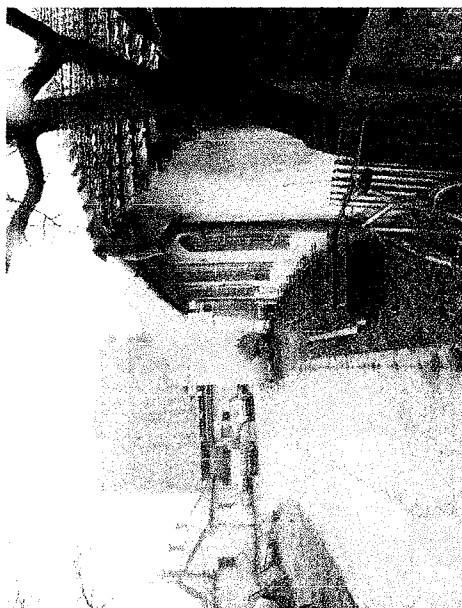
@2Vând (accept variante de schimb
cu ap., casă, teren mai mic sau auto
și diferență) loc de casă 2650 mp
intravilan în Grădiște, front stradal cca.
40m, aproape de zona Rezidențială,
ideal pt. parcelare și construcția unui
complex de vile noi, utilități lângă
curent electric, apă și gaz, 65.000 Euro
neg. Tel. 0722273759, 0742782651

6@2Vând teren intravilan în Grădiște,
zona rezidențială, 3500 mp. Telefon
0745698767.

@1Vând teren 12.487 mp în Grădiște
lângă depozitul Peco, preț 26 Euro/
mp neg. tel Sireda 0744828934,
0257212099

8@2Vând teren intravilan în Arad, str.
Rânduncii, zonă vile, 3 ha, toate
utilitățile, 40 Euro mp. Tel. 0721612964.





**HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2009**

**privind dezlipirea imobilului situat în municipiul Arad, str. Doinei nr. 1-13 și
vânzarea cotei indivize de teren de 563/869 către Societatea Cooperativa
Meșteșugărească COTREX SCM Arad**

Consiliul local al municipiului Arad;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 36751/30.06.2009;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrată cu nr.36751/ 30.06.2009 ;
- adresa nr.223/19.06.2009 a Societății Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM , înregistrată la Primăria Municipiului Arad, cu nr. 36751/19.06.2009
- raportul de evaluare nr.6/I/22.01.2009, întocmit de către S.C. EVALUATOR GRUP SRL
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art. 107, alin.(1) din Legea nr. 1/2005, privind organizarea și funcționarea cooperăției;
 - prevederile art.26(1) și art. 36(1) din Legea fondului Funciar nr.18/1991 – republicată;
 - prevederile art.5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;
 - prevederile art. 36, alin. 2, lit.c, și alin.5 lit. b, alin.(1) și (2) și art. 123, alin.(3) din Legea nr. 215/2001 republicată;
- prevederile art. 1294 și urm. din Codul Civil;
- prevederile art. 13 din Decret- Lege nr.115/27.04.1938 pentru unificare dispozițiilor privitoare la Cărțile funciare;

În temeiul prevederilor art. 45 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. În temeiul art. 36 (1) din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 - republicată, se trece în proprietatea privată a Municipiului Arad, din proprietatea Statului Român, terenul situat în municipiul Arad, str. Doinei nr. 1-13, înscris în C.F nr. 300830 – Arad, cu nr.cadastral 14788, în suprafață de 869 mp.

Art. 2. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în municipiul Arad, str. Doinei nr. 1-13, coproprietatea Municipiului Arad asupra terenului, Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM asupra cotei de 563/869 din construcție și Societatea Cooperativa Meșteșugărească „ARTA MEȘTEȘUGARILOR” S.C.M. asupra cotei de 306/869 din construcție, imobil înscris în C.F. nr. 300830 – Arad, cu nr.cadastral

14788, conform documentației de dezlipire anexată, întocmită de S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L., anexele nr. 1, 2, 3, care fac parte din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare nr. 6/I/22.01.2009, întocmit de către S.C. EVALUATOR GRUP SRL, pentru cota indiviză de teren de 563/869, aferentă apartamentului 2, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren, aferente apartamentului 2, către Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM, cu prețul de 40.600 € + T.V.A. (46,76 €/mp. + T.V.A.)

(2) Prețul va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

(3) Perfectarea contractului, se va face în maxim 60 de zile, de la data adoptării prezentei hotărârii.

(4) Costurile privind publicitatea imobiliară, sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR,
Doina Paul**

EXPUNERE DE MOTIVE

Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM, solicită aprobarea vânzării, a unei cote indivize de teren, aferente unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, pe care societatea îl deține în proprietate, situat în municipiul Arad, str. Doinei nr.1-13.

Conform documentației de dezlipire a imobilului, întocmită de S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L. spațiului respectiv îi corespunde Ap. 2.

Conform raportului de evaluare întocmit de către S.C. „EVALUATOR GRUP” S.R.L. Arad, valoarea estimată pentru cota de teren aferentă, este 40.600 € + T.V.A. (46,76 €/mp. + T.V.A.)

Având în vedere aceste aspecte, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre, pentru aprobarea dezlipirii imobilului situat în mun. Arad, str. Doinei nr. 1-13 și vânzarea cotei indivize de teren aferente ap. 2, către Societatea Cooperativa Meșteșugărească COTREX SCM.

PRIMAR,
Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Administrare Patrimoniu
Nr. 36751/T4/30.06.2009

R A P O R T

privind dezlipirea imobilului situat în municipiul Arad, str. Doinei nr.1-13 și vânzarea
cotei indivize de teren de 563/869 mp.,
către Societatea Cooperativa Meșteșugărească Cotrex SCM ARAD

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr. 36751 din 30.06.2009 a d-lui
Gheorghe Falcă, Primarul municipiului Arad.

Obiect: dezlipirea imobilului situat în municipiului Arad, str. Doinei nr.1-13
trecerea terenului în proprietatea privată a municipiului Arad și vânzarea către COTREX
SCM Arad a cotei de teren 563/869 mp.

Având în vedere:

Prin cererea nr. 36751/2009 Societatea Cooperativa Meșteșugărească și COTREX
SCM Arad solicită aprobarea apartamentării imobilului situat în Arad, str. Doinei nr.1-13
și aprobarea vânzării directe a cotei de teren de 563/869 mp.

Imobilul înscris în CF nr. 300830 Arad, cu nr. top. cad. 14788, în suprafață de
869 mp, situat în municipiul Arad, str. Doinei nr.1-13, compus din atelier magazie este
coproprietatea Statului Român asupra terenului și Societăților Cooperatiste
Mestesugărești „Cotrex” SCM și „Arta Meșteșugarilor” SCM, asupra construcțiilor.

Există anexată la cerere Raportul de evaluare nr.6/I/22.01.2009, întocmit de SC
„Evaluator Grup” SRL, unde valoarea de piață pentru cota indiviză de teren se apreciază
la 40.600 Euro, respectiv 46,76 Euro/mp.

COTREX SCM Arad este proprietară asupra cotei de 563/869 mp din construcție,
cota de teren aferentă apartamentului nr.2 este de 563/869 mp.

Față de cele de mai sus, propunem vânzarea către Societatea Cooperativa
Meșteșugărească Cotrex” SCM a cotei indivize de teren de 563/869 mp la prețul stabilit
prin raportul de evaluare.

Terenul nu face obiectul revendicării în temeiul Legii nr.10/2001, în temeiul art.
36 din Legea nr.18/1991 republicată, faptic este proprietatea privată a municipiului Arad,
iar în vederea vânzării este necesară trecerea din proprietatea Statului în proprietatea
privată a municipiului Arad, terenul înscris în CF nr. 300830 – Arad, cu nr. top. 14788.

Față de cele de mai sus, propunem:

- dezlipirea imobilului din Arad, str. Doinei nr.1-13;
- trecerea în proprietatea privată a municipiului Arad, a terenului în suprafață de
869 mp;
- aprobarea vânzării directe a cotei de teren de 563/869 mp.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ioan Ignat

ŞEF SERVICIU,
Florica Popa