



ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr.312
din 7 decembrie 2011

privind vânzarea unor parcele de teren necesare completării coridorului pentru realizarea variantei de ocolire a municipiului Arad „Autostrada Nădlac – Arad - Timișoara”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.77.496/24.11.2011.
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.77.745/M3/24.11.2011.
- solicitarea JV FCC Construcción S.A.- PORR Bau GmbH, nr.CM/04/LS/ABP/3112/2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77.496/24.11.2011.
- extrasele de carte funciară nr.322181, 3222184, 322187, 322178 și 322175 ale localității Arad.
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad;
- prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru, 1 vot împotrivă și 5 abțineri (22 prezenți din totalul de 23);

În temeiul prevederilor art. 36, alin (2), lit. „c”, art. 45 și art.123 alin.(3) 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.Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC „ Transilvanien Contacts „, SRL – Anexa 1 la prezenta hotărâre și se aprobă vânzarea parcelelor conform tabelului din Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, către JV FCC Construcción S.A. – PORR Bau GmbH.

Art.2.Terenurile la care se face referire în prezenta hotărâre se înstrăinează sub condiția rezolutorie de trecere a acestora în proprietatea publică a Statului Român și în administrarea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România – S.A. cel mai târziu odată cu recepția și predarea lucrării publice „Variantă de ocolire a municipiului Arad”.

Art.3.Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu JV FCC Construcción S.A. – PORR Bau GmbH.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ovidiu Moșneag

S E C R E T A R

Lilioara Stepanescu

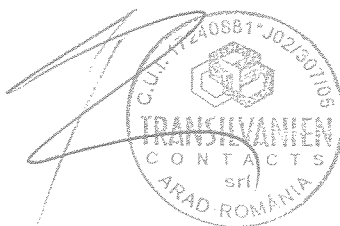
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN EXTRAVILAN -

Autor raport de evaluare:

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

**J02/307/2005
CUI 17240881**



SCRISOAREA DE TRANSMITERE

În atenția domnului Lucian Susa, Contract Manager al JV Arad BYPASS FCC - PORR

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare situate în izlazul comunal al municipiului Arad, întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietății în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Obiectul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren extravilan – format din cinci loturi, subiect pe baza datelor accesibile, în vederea cumpărării

Utilizatorul raportului este: clientul și beneficiarul acestuia – JV Arad BYPASS FCC - PORR

Data efectuării evaluării: 08.11.2011

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna noiembrie, ultima dată a inspecției fiind 07.11.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatara prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet .

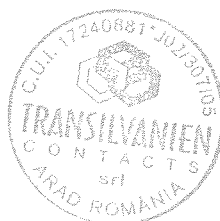
Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea dvs.personală care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Valoarea de piață a imobilului evaluat este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului, și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare.

Arad,
08.11.2011

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Expert evaluator - legitimația 9373



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Referat de însoțire a raportului de evaluare a terenului extravilan cu suprafața totală de 4.802 mp

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, a interesului în proprietatea descrisă, la data 08.11.2011 **valoarea de piață finală estimată a proprietății este:**

V=5.337 euro, respectiv 22.951 lei

Valoare detaliată pe parcele este după cum urmează:

Extras CF	Suprafață mp	euro/mp	Valoare parcelă euro	Valoare parcelă lei
322181	2.113	1,11	2.349	10.100
322175	262	1,11	291	1.252
322184	376	1,11	418	1.797
322187	533	1,11	592	2.545
322187	1.518	1,11	1.687	7.257
TOTAL	4.802		5.337	22.951

Valoarea de piață a imobilului evaluat este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului, și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Arad,

08.11.2011

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA

Expert evaluator - legitimația 9373



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE CERTIFICAREA VALORII

CAPITOLUL 1 SINTEZA EVALUARII

- 1.1 Identificarea proprietății
- 1.2 Data efectivă și data inspecției
- 1.3 Ipoteze speciale și concluzii
- 1.4 Determinarea cele mai bune utilizări
- 1.5 Mărimea amplasamentului
- 1.6 Impozite și taxe
- 1.7 Estimarea valorii terenului

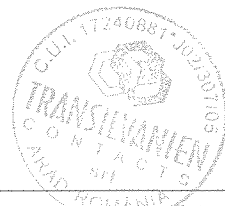
CAPITOLUL II PREMISELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze și condiții limitative
- 2.2 Scopul și utilizarea raportului
- 2.3 Definirea valorii și data
- 2.4 Exprimarea valorii
- 2.5 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.6 Sfera evaluării
- 2.7 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2 Descrierea zonei
 - 3.2.3 Descrierea amplasamentului
 - 3.2.4 Zonarea
 - 3.2.5 Impozite și taxe
 - 3.2.6 Studiu de vandabilitate
- 3.3. Analiza pieței

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



- 3.3.1 Analiza cererii
- 3.3.2 Analiza ofertei
- 3.3.3 Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- 4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită
- 4.3 Modul de obținere a valorii
 - Abordarea prin comparațiile de piață

CAPITOLUL V CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA ANEXE



Certificare

Referință: Imobil compus din teren extravilan format din mai multe loturi situat în izlazul comunal al municipiului Arad.

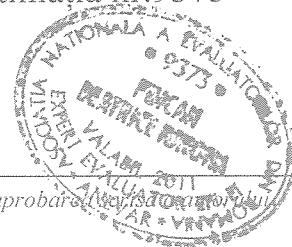
În conformitate cu standardele internaționale de evaluare în vigoare, evaluatorul certifică următoarele:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;
- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevarate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nicio părtinire legată de proprietatea care face obiectul evaluării;
- Evaluatorul a inspectat personal amplasamentul în care trebuia să fie situat imobilul în cauză în perioada 03.11.2011 – 08.11.2011
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, a interesului în proprietatea descrisă, la data 08.11.2011 **valoarea de piață finală estimată a proprietății este: 5.337 euro, respectiv 22.951 lei.**

Arad, 08.11.2011

Ec. Beatrice Iunona Puican

Expert evaluator, legitimația nr.9373



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea evaluatorului.

CAPITOLUL I SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este un imobil compus din mai multe loturi – teren extravilan, care are ca și destinație dezvoltarea unor activități cu specific agricol. Parcela supusă evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea municipiului Arad.

Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 4.802 mp. Parcelele au formă poligonală, orientare nord – vestică și nu au front stradal.

1.2 Data evaluării și data inspecției

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna noiembrie 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 07.11.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2011.

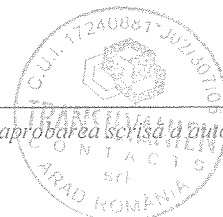
Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

1.3 Ipoteze speciale și concluzii

Deoarece se dorește achiziționarea tuturor parcelelor, proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării va fi compusă din toate loturile ca un tot unitar. Valoarea de piață va fi stabilită pentru terenul extravilan în suprafață totală de 4.802 mp.

1.4 Determinarea celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale, valoarea terenului fiind determinată de utilizarea potențială. Terenul fiind amplasat într-o zonă în care se desfășoară lucrări de utilitate publică, cea mai bună utilizare



viitoare este pentru dezvoltarea amplasamentului Varianta de ocolire a municipiului Arad și autostrada Arad – Nădlac..

1.5 Mărimea amplasamentului

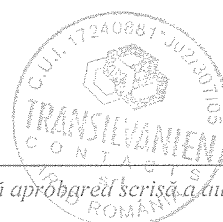
Amplasamentul are o suprafață totală de 4.802 mp.

1.6 Impozite si taxe

Amplasamentul este situat în izlazul comunal al municipiului Arad conform Hotărârii nr. 1/16.06.2011 a Primăriei municipiului Arad. În funcție de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

1.7 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului este 22.951 lei, respectiv 5.337 euro



2.1 Ipoteze și condiții limitative

- 1 Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- 2 Proprietatea este evaluată fără ipoteци sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- 3 Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- 4 Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- 5 Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- 6 Se presupune că nu există codiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, carea ar face ca proprietatea 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.
- 7 Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- 8 Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.
- 9 Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- 10 Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- 11 Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost



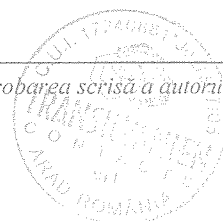
observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor condiții limitative:

- 1 Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului.
- 2 Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- 3 Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- 4 Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Alte ipoteze și condiții:

- 1 Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- 2 În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizui când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- 3 Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți municipale consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.



- 4 Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- 5 Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele Internaționale de Evaluare.
- 6 Valorile estimate nu conțin TVA
- 7 Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare tert.

2.2 Scopul evaluării și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în izlazul comunal al municipiului Arad, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare în vederea cumpărării. Proprietatea este de tip teren extravilan situat în zona extravilană a orașului și constă în teren în suprafață totală de 4.802 mp.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia JV Arad BYPASS FCC - PORR.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de clientul și destinatarul lucrării.

2.3 Definierea valorii și data

Valoarea este un concept economic ce reflectă opțiunile investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Conform IVS1 definiția valorii de piață este: *suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în*



care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: luna noiembrie 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 07.11.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 08.11.2011.

2.4 Exprimarea valorii

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Cursul BNR : în perioada efectuării inspecției cursul BNR al monedei EUR a fost cotate la 4,3 lei.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Drepturile de proprietate evaluate se referă la terenul extravilan proprietate a municipiului Arad, situate în izlazul comunal al municipiului Arad. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 322181, CF nr. 322175, CF nr. 322184, CF nr. 322187, CF nr. 322178 în favoarea actualului proprietar și este supus exproprierii în temeiul Legii nr.198/2004.

2.6 Sfera evaluării

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Clientul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.



2.7 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.



CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Drepturile de proprietate evaluate se referă la terenul extravilan proprietate a municipiului Arad, situate în izlazul comunal al municipiului Arad. Proprietatea este înscrisă în:

- CF nr. 322181 același nr.top cu suprafața de 2.113 mp,
- CF nr. 322175 același nr.top cu suprafața de 262 mp,
- CF nr. 322184 același nr.top cu suprafața de 376 mp,
- CF nr. 322187 același nr.top cu suprafața de 1.518 mp,
- CF nr. 322178 același nr.top cu suprafața de 533 mp

în favoarea actualului proprietar și este supus exproprierii în temeiul Legii nr.198/2004.

3.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a județului Arad, în apropierea frontierei de vest a României.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două mari căi de comunicații rutiere și feroviare – direcția N-S Oradea - Timișoara și direcția E-V Deva – Nădlac/rutieră și Deva Curtici – feroviar.

Suprafața municipiului este de 7.544 kmp, cu o populație de 172.827 locuitori (cf. Recensământ 2002).

Din totalul populației, 54% ocuiește în mediul urban, iar restul de 46% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină comparativ cu alte piețe.

3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei:

Proprietatea este situată în extravilanul municipiului Arad, în izlazul comunal al orașului, zonă care este destinată cu preponderență activităților cu caracter agricol. În zonă se desfășoară și activități economice de bază.



3.2.2 Descrierea zonei

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- Accesul se face auto de pe Calea Bodrogului –pe un drum de pământ
- **Utilități:** amplasamentul nu beneficiază de rețea de energie electrică, apă, conductă de gaz, telefonie.
- **Vecinătăți:** parcelele de teren sunt amplasate în imediata apropiere Variantei de ocolire a municipiului Arad și a autostrăzii Arad-Nădlac.
- **Tendințe manifestate în vecinătate:** în perioada recentă s-au efectuat lucrări de utilitate publică.
- **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se afla proprietatea este o zonă agricolă; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție nu sunt în conformitate cu această destinație.
- **Restricții și zonare:** restricțiile se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zonă agricolă.
- **Activități noi de construcție:** în general construcțiile în zonă sunt de utilitate publică și anume infrastructură rutieră

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață de 4.802 mp, fără front stradal și are orientare nord – vestică. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea. Terenul se învecinează cu alte proprietăți, toate aflate în proprietate particulară. Nu este delimitat pe niciuna din laturile sale cu garduri.

La data evaluării zona nu beneficiază de utilități.

3.2.4 Zonarea

Zona în care se află proprietatea este o zonă agricolă, destul de bine cotată pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.2.5 Impozite și taxe

Amplasamentul este situat în izlazul comunal al municipiului conform Hotărârii nr. 1/16.06.2011 a Primăriei Municipiului Arad. În



funcție de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3.2.6 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru proprietatea evaluată am găsit elemente de comparație pe piața liberă după cum reiese din tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Data ofertei	Tipul	Caracteristici	Pret	Tip pret	Contact
1	23.05.2011	Teren extravilan	formă plană, suprafață de 4,5 ha, front stradal 400 ml, fără utilități, acces auto	3 euro/mp	oferta , negociabil	0753 400 015
2	29.05.2011	Teren extravilan	formă plană, suprafață de 20 ha, front stradal , utilități – curent electric și apă în zonă, acces auto	3 euro/mp	oferta , negociabil	0745 895 483
3	02.06.2011	Teren intravilan	formă plană, suprafață de 2,5 ha, front stradal 200 ml, fără utilități, cale de acces auto	2 euro/mp	oferta , negociabil	0745 895 483
4	29.05.2011	Teren extravilan	formă plană, suprafață de 2,6 ha, front stradal 42ml, utilități – apă în zonă, acces auto	3 euro/mp	oferta , negociabil	0745 895 483
5	09.04.2011	Teren extravilan	formă plană, suprafață de 3,25 ha, fără front stradal, fără utilități, cale de acces auto	2 euro/mp	oferta , negociabil	0733 807 846

3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care proprietățile (bunurile) sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

În zona periferică a municipiului Arad pe arterele de circulație principale s – au dezvoltat foarte dinamic în ultimii cinci ani centre comerciale mari, Reprezentanțe Auto Internaționale și Zone Industriale. Suprafețele dezvoltate rezidențial au fost mai puțin dinamice, la această dată lucrările la unele ansambluri rezidențiale aflate în curs de realizare continuă foarte lent sau au fost chiar suspendate. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, fiind doar balastate. În zona rurală aflată în imediata apropiere a municipiului,



pe suprafețele de teren cu destinație agricolă s-au dezvoltat sau modernizat ferme agricole.

3.3.2. Analiza cererii

Piața terenurilor este în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare multe terenuri extravilane arabile sau pășuni, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într – un interval foarte larg începând de la 4000 eur/ha (pentru pășuni), până la 6.500 eur/mp (pentru cele arabile), cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. Comparativ cu anul 2008, începutul anului 2009, se evidențiază o tendință de scădere a prețurilor loturilor mari cu suprafețe cuprinse între 450 ha și 850 ha cu aproape 35 %.

3.3.4. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut



brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CAPITOLUL IV EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind considerat liber

Cea mai bună utilizare se definește ca utilizarea probabilă, rațională și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă dintr-o valoare maximă.

Analiza ofertelor efective pentru terenul liber (sau cu construcții demolabile) în zonă au pus în evidență factorii care determină prețul: forma și dimensiunile, utilitățile aferente, localizarea în zonă, caracteristici geo, accesul, aspectul zonei, vecinătățile.

Terenul evaluat are următoarele caracteristici:

- 1 Dimensiuni regulate și echilibrate
- 2 Utilități de bază;
- 3 Localizare în zonă: extravilanul orașului, fără căi de acces modernizate sau drumuri de pământ
- 4 Caracteristici geo: teren normal
- 5 Accesul în zonă: cu auto de teren, cu mașini agricole

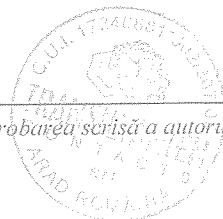
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună 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 bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar respectiv maxim productivă.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Având în vedere cele expuse anterior, dotările și amplasarea, cea mai bună utilizare este cea de teren liber pentru desfășurarea activităților agricole sau dezvoltarea infrastructurii rutiere, amplasarea fiind cea mai potrivită pentru această activitate.



4.3 Moduri de obtinere a valorii

Evaluarea terenului prin:

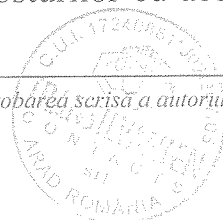
- **Comparația de piață**

Aceasta metoda presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s – a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. Zona unde este amplasată proprietatea nu este o zona cu o piață funcțională a terenurilor agricole. Totuși evaluatorul a putut identifica câteva oferte ale unor terenuri situate în zone apropiate cu cea a proprietății imobiliare supuse evaluării.

Piața terenurilor este în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren extravilan situat în zona extravilană a municipiului Arad, teren ocupat și cu construcții cu poziționare și formă individualizate. Oferta de loturi de terenuri în zona unde este amplasată proprietatea este redusă.

Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul zonelor adiacente zonelor exterioare ale municipiului Arad. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta,



context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar. Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare multe terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 4000 eur/ha până la 6.500 eur/ha, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice. Comparativ cu anul 2008, începutul anului 2009, se evidențiază o tendință de scădere a prețurilor loturilor extravilane arabile până la 50%. Sursele investigate duc la concluzia că prețurile terenurilor similare se plasează în intervalul 0,4 – 34 euro/mp, în funcție de amplasament, de utilitățile existente și de acces și mai puțin de mărime. Prețurile mai mici de 0,4 – 2 euro/mp se referă la terenurile agricole fără intenția de a fi scoase din circuitul agricol, fără utilități aduse la teren sau aflate la mare distanță, celelalte fiind alocate terenurilor care pot fi sau sunt dezvoltate, cu utilități pe teren sau la gard și cu deschidere la artere de circulație rutieră. Prețurile solicitate de proprietarii terenurilor care pot fi scoase din circuitul agricol pentru a primi altă destinație se încadrează în intervalul 2 – 34 euro/mp. Prețurile mici sunt ale terenurilor fără utilități și acces direct la șosea, iar cele mari ale terenurilor care dispun de energie electrică și drum de acces.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- Comparabila A: teren extravilan, arabil, situat în municipiul Arad, suprafață de 4,5 ha, front stradal de 400ml, fără utilități, drum de acces, se solicită 3 eur/mp – ofertă în luna noiembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila B: teren extravilan, arabil, situat în municipiul Arad, suprafață de 20 ha, front stradal, utilități – energie electrică și apă în zonă, drum de acces, se solicită 3 eur/mp – ofertă în luna noiembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila C: teren intravilan, arabil, situat în municipiul Arad, suprafață de 2,5 ha, front stradal de 200ml, fără utilități, drum de acces, se solicită 2 eur/mp – ofertă în luna noiembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila D: teren extravilan, arabil, situat în municipiul Arad,



suprafață de 2,6 ha, front stradal de 42ml, utilități – apă în zonă, drum de acces, se solicită 3 eur/mp – ofertă în luna noiembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

- Comparabila E: teren extravilan, arabil, situat la Hanul de la răscruce, suprafață de 3,25 ha, fără front stradal, fără utilități, drum de acces, se solicită 2 eur/mp – ofertă în luna noiembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

La evaluarea proprietății s-au urmărit atributele legate de drepturile de proprietate transmise, categorie de folosință, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafață, front stradal, utilități disponibile, zonare și cea mai bună utilizare așa cum reiese din grila comparațiilor prezentată mai jos:

Element de comparație	De evaluat	A	B	C	D	E
Preț de vânzare(euro)		3	3	2	3	2
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzacție		-1,05	-1,05	-0,70	-1,05	-0,70
Pret corectat		1,95	1,95	1,30	1,95	1,30
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru drepturi transmise		0	0	0	0	0
Pret corectat		1,95	1,95	1,30	1,95	1,30
Categorie de folosință	Pasune	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Pasune
Corectie pentru categoria de folosinta		-0,59	-0,59	-0,39	-0,59	0
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Corectie pentru Conditii de finantare		-	-	-	-	-
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectii pentru conditii de vanzare		-	-	-	-	-
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de piata	data evaluarii	mai.11	mai.11	iun.11	mai.11	apr.11
Corectie pentru conditii de piata		-0,07	-0,07	-0,05	-0,07	-0,07
Pret corectat		1,30	1,30	0,86	1,30	1,24
Localizare	Bujac-extern	Gai	6 Vanatori	6 Vanatori	Gai	Hanul de la Rascruce
Corectie pentru localizare		0,06	0,06	0,04	0,06	-
Pret corectat		1,36	1,36	0,91	1,36	1,24
Suprafata (ha)	0,48	4,50	20,00	2,50	2,60	3,25
Corectie pentru suprafata		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		1,36	1,36	0,91	1,36	1,24

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.



Front stradal	fara	da	da	da	da	da
Corecție pentru front stradal		-0,14	-0,14	-0,09	-0,14	-0,12
Pret corectat		1,23	1,23	0,82	1,23	1,11
Utilitati	fara	fara	apa, en.el.	fara	apa, en.el.	fara
Corecție pentru utilitati		0,00	-0,11	0,00	-0,11	0,00
Pret corectat		1,23	1,12	0,82	1,12	1,11
Zonare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol/ industrial	Agricol	Agricol
Corecție pentru zonare		-	-	0,16	-	-
Pret corectat		1,23	1,12	0,98	1,12	1,11
Cea mai buna utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol/ industrial	Agricol	Agricol
Corecție pentru CMBU		-	-	0,20	-	-
Pret corectat		1,23	1,12	1,18	1,12	1,11
Corecție totală netă		-2	-2	-1	-2	-1
Corecție totală netă(%preț de vânzare		-59,15%	-62,83%	-41,18%	-62,83%	-44,43%
Corecție totală brută		2	2	2	2	1
Corecție totală brută(%preț de vânzare		63,47%	67,15%	81,45%	67,15%	44,43%
Valoare propusa teren/mp (euro)	1,11					
Valoare propusa teren (euro)	5.337					
Valoare propusa teren lei	22.951					

În analiza de mai sus s – au aplicat corecții pentru:

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 35% interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s-ar putea realiza o tranzacție, piața terenurilor fiind în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară
- Categoria de folosință: s – au aplicat corecții de 30 % comparabilelor A, B,C și D rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și E, deoarece comparabila E este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este negativă în cazul tuturor comparabilelor
- Condiții de piață: s – au aplicat corecții negative de 5% aceasta reprezentând nivelul cu care au scăzut ofertele de preț în intervalul mai 2011 – ianuarie 2011
- Localizare: prețul comparabilelor A, B, C și D au fost corectate pozitiv cu 5% rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele E și B, deoarece terenul E beneficiază de cea mai bună localizare iar terenul B de cea mai slabă localizare
- Suprafață: nu s – au aplicat corecții deoarece prețurile terenurilor similare nu sunt influențate de dimensiune



- Front stradal: s – au aplicat corecții negative de 10 % tuturor comparabilelor, rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și E, deoarece terenul E are front stradal, dar fără deschidere la șosea principală, iar comparabila A are cel mai mare front stradal și are deschidere la șosea
- Utilități: s – au aplicat corecții negative de 9 % comparabilelor B și D, rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele D și E, deoarece comparabila E este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării
- Zonare: s – a aplicat corecție pozitivă de 20% comparabilei C deoarece aceasta este amplasată în intravilanul orașului și conform destinației legale permisă pot fi dezvoltate și obiective industriale, corecția este rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele C și E deoarece comparabila E este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării.
- CMBU: s – a aplicat corecție pozitivă de 20% comparabilei C deoarece aceasta este amplasată în intravilanul orașului și conform destinației legale permisă pot fi dezvoltate și obiective industriale, corecția este rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele C și E deoarece comparabila E este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării.

A fost aleasă comparabila E deoarece nivelul corecției brute este cel mai mic, valoarea corectată fiind de 1,11 eur/mp.

Valoarea terenului este 22.951 lei, respectiv 5.337 euro



CAPITOLUL V CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

☒ Valoarea obținută

- Valoarea de piață a proprietății imobiliare de tip teren extravilan este: 5.337 E, respectiv 22.951 lei.

☐ Analiza valorii

- La metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.

☐ Reconcilierea

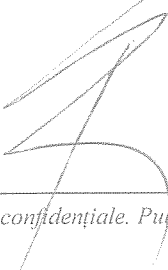
Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate, situată în extravilanul municipiului Arad, este de 5.337 euro, adică 22.951 lei la data de 08.11.2011, funcție de rezultatul obținut prin metoda comparației de piață.

Referitor la această valoare, fac următoarele precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport
- cursul valutar folosit este 1 euro = 4,3 lei la cursul BNR în data de 08.11.2011
- valoarea este o predicție
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conține TVA

Arad, 08.11.2011

Ec. Beatrice Iunona Puican
Expert evaluator, legitimația nr.9373



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

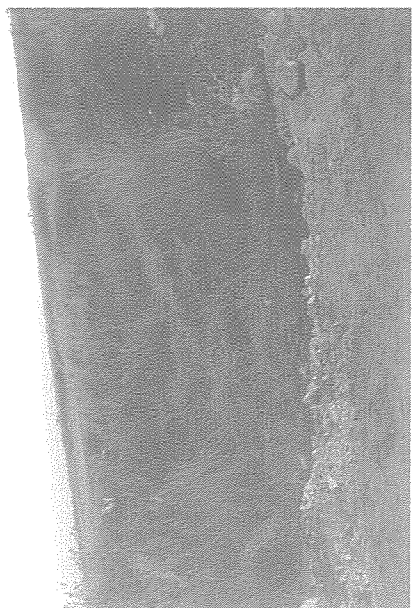
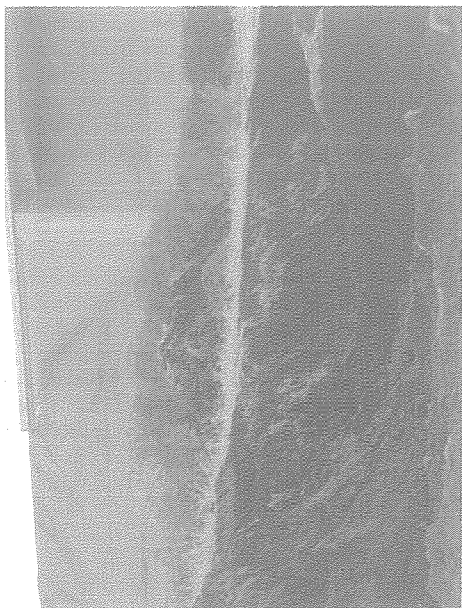
ANEXE

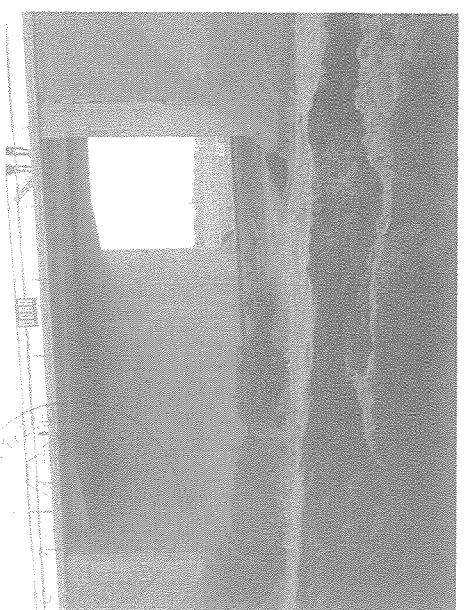
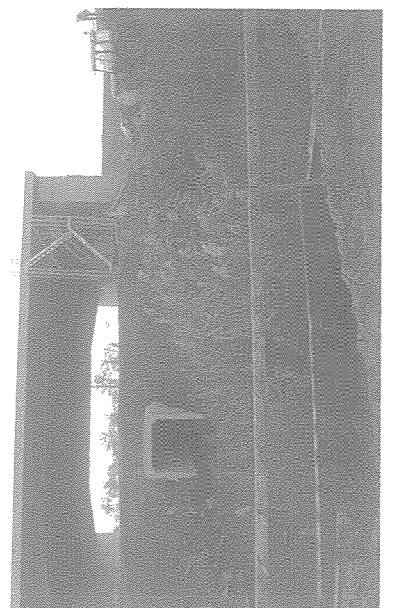
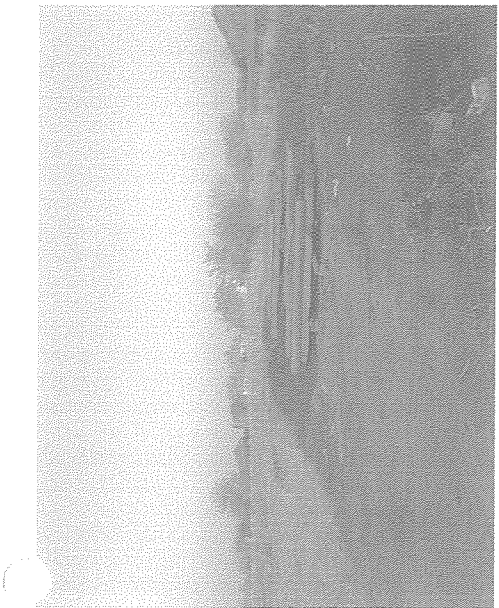
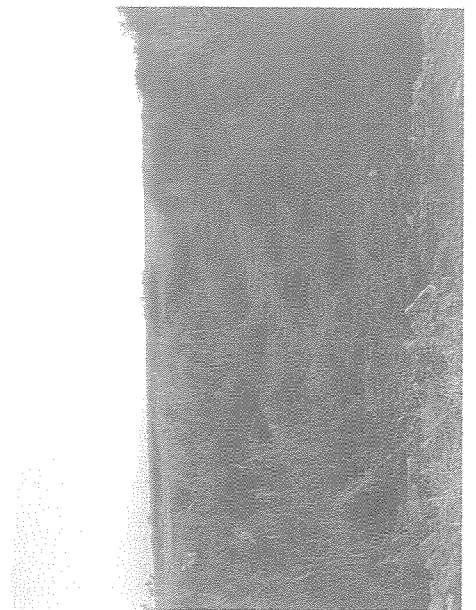


Calculul valorii terenului prin metoda comparatiilor de piata

Element de comparație	De evaluat	A	B	C	D	E
Pret de vânzare(euro)		3	3	2	3	2
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie		-1,05	-1,05	-0,70	-1,05	-0,70
Pret corectat		1,95	1,95	1,30	1,95	1,30
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru drepturi transmise		0	0	0	0	0
Pret corectat		1,95	1,95	1,30	1,95	1,30
Categoria de folosinta	Pasune	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Pasune
Corectie pentru categoria de folosinta		-0,59	-0,59	-0,39	-0,59	0
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Corectie pentru Conditii de finantare		-	-	-	-	-
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectii pentru conditii de vanzare		-	-	-	-	-
Pret corectat		1,37	1,37	0,91	1,37	1,30
Conditii de piata	data evaluarii	mai.11	mai.11	iun.11	mai.11	apr.11
Corectie pentru conditii de piata		-0,07	-0,07	-0,05	-0,07	-0,07
Pret corectat		1,30	1,30	0,86	1,30	1,24
Localizare	Bujac-extern	Gai	6 Vanatori	6 Vanatori	Gai	Hanul de la Rascruce
Corectie pentru localizare		0,06	0,06	0,04	0,06	-
Pret corectat		1,36	1,36	0,91	1,36	1,24
Suprafata (ha)	0,48	4,50	20,00	2,50	2,60	3,25
Corectie pentru suprafata		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		1,36	1,36	0,91	1,36	1,24
Front stradal	fara	da	da	da	da	da
Corectie pentru front stradal		-0,14	-0,14	-0,09	-0,14	-0,12
Pret corectat		1,23	1,23	0,82	1,23	1,11
Utilitati	fara	fara	apa, en.el.	fara	apa, en.el.	fara
Corectie pentru utilitati		0,00	-0,11	0,00	-0,11	0,00
Pret corectat		1,23	1,12	0,82	1,12	1,11
Zonare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol/industrial	Agricol	Agricol
Corectie pentru zonare		-	-	0,16	-	-
Pret corectat		1,23	1,12	0,98	1,12	1,11
Cea mai buna utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol/industrial	Agricol	Agricol
Corectie pentru CMBU		-	-	0,20	-	-
Pret corectat		1,23	1,12	1,18	1,12	1,11
Corectie totală netă		-2	-2	-1	-2	-1
Corectie totală netă(%pret de vânzare		-59,15%	-62,83%	-41,18%	-62,83%	-44,43%
Corectie totală brută		2	2	2	2	1
Corectie totală brută(%pret de vânzare		63,47%	67,15%	81,45%	67,15%	44,43%
Valoare propusa teren/mp (euro)	1,11					
Valoare propusa teren (euro)	5.337					
Valoare propusa teren lei	22.951					







Terenuri necesare construirii Variantei de ocolire a
Municipiului Arad situate în vecinătatea canalelor ANIF

Nr. Crt.	Poziție kilometrică	Nr. C.F.	Număr cadastral	Suprafață mp.	Preț euro
1.	1+200	322181	322181	2113,00	2349
2.	1+200	322184	322184	376,00	418
3.	4+100	322187	322187	1518,00	1687
4.	4+100	322178	322178	533,00	592
5.	5+300	322175	322175	262,00	291
TOTAL				4802,00	5337

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Moșneag

S E C R E T A R
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2011

Privind vânzarea unor parcele de teren necesare completării coridorului pentru realizarea variantei de ocolire a municipiului Arad „Autostrada Nădlac – Arad - Timișoara”

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.77.496/24.11.2011.
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.77.745/M3/24.11.2011.
- solicitarea JV FCC Construccion S.A.- PORR Bau GmbH, nr.CM/04/LS/ABP/3112/2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77.496/24.11.2011.
- extrasele de carte funciară nr.322181, 322184, 322187, 322178 și 322175 ale localității Arad.
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad;
- prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de SC „Transilvanien Contacts „ SRL – Anexa 1 la prezenta hotărâre și se aprobă vânzarea parcelelor conform tabelului din Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, către JV FCC Construccion S.A. – PORR Bau GmbH.

Art.2. Terenurile la care se face referire în prezenta hotărâre se înstrăinează sub condiția rezolutorie de trecere a acestora în proprietatea publică a Statului Român și în administrarea Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România – S.A. cel mai târziu odată cu recepția și predarea lucrării publice „Variantă de ocolire a municipiului Arad”.

Art.3. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu JV FCC Construccion S.A. – PORR Bau GmbH.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Terenuri necesare construirii Variantei de ocolire a
Municipiului Arad situate în vecinătatea canalelor ANIF

Nr. Crt.	Poziție kilometrică	Nr. C.F.	Număr cadastral	Suprafață mp.	Preț euro
1.	1+200	322181	322181	2113,00	2349
2.	1+200	322184	322184	376,00	418
3.	4+100	322187	322187	1518,00	1687
4.	4+100	322178	322178	533,00	592
5.	5+300	322175	322175	262,00	291
TOTAL				4802,00	5337

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr.77.496/24.11.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Pentru clarificarea traseului Variantei de ocolire a Municipiului Arad în cele trei zone de traversare a canalului Mureșel mai este necesară transmiterea a cinci parcele pentru construcția autostrăzii.

Față de cele de mai sus propun vânzarea acestora către societatea constructoare, urmând ca la finalizarea lucrărilor, parcelele să se transfere în domeniul public al statului.

PRIMAR
Gheorghe Falcă

RAPORT

cu privire la vânzarea unor parcele de teren necesare realizării variantei de ocolire a
Municipiului Arad, parte a „Autostrăzii Nădlac-Arad-Timișoara”

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.205/25.07.2011 s-a aprobat dezlipirea a 17 parcele de teren în vederea clarificării terenului necesar construirii autostrăzii.

Așa cum s-a prezentat și în Raportul cu nr. 46.110/20.07.2011, întocmit cu ocazia dezlipirii acestor parcele, coridorul necesar construirii, în cea mai mare parte s-a clarificat prin expropriere, dar datorită unor detalii de execuție ulterioare, acest coridor poate fi modificat sau dacă în etapa inițială anumite loturi nu au putut fi identificate, expropriatorul poate actualiza aceste date.

Conform contractului încheiat între C.N.A.D.N.R. S.A. și societatea constructoare JV FCC Construcción S.A.- PORR Bau GmbH la punctul 4.21 *Achiziționare teren*, s-a transmis în sarcina acestuia finalizarea clarificării terenurilor.

Parcelele care fac obiectul prezentului raport sunt adiacente canalului Mureșel, care este traversat de autostradă în sectorul cuprins între linia CF Arad – Nădlac și Calea Bodroglui de trei ori respectiv la Km 1+200, Km 4+100 și Km 5+300.

Aceste parcele sunt rezultatul administrării înainte de anul 1990 peste limitele legale a zonei aferente canalului de către A.N.I.F., respectiv adiacent canalului, care are legal în gestiune o fâșie de 3 m pe ambele părți, în fapt administrarea a fost fizic mai mare, astfel că la data întocmirii cadastrului agricol în perioada anilor 1970, limitele arabilelor s-au stabilit și s-au cuprins în evidențe cu situația faptică și nu cu cea juridică. În această situație între titlurile de proprietate emise și limita legală de administrare a rămas o fâșie de teren de diferite dimensiuni ca lățime. Pentru clarificarea zonei autostrăzii s-a obținut Ordinul Prefectului pentru această zonă, aceste fâșii trecând în proprietatea privată a Municipiului Arad ca pășune împădurită.

Pentru delimitarea parcelelor necesare autostrăzii, terenurile au fost dezlipite prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.205/2011 art.(10)-(14).

Pornind de la nord spre sud, suprafețele sunt înscrise în CF după cum urmează:

- Km 1+200
 - 2113 mp înscris în CF 322181 Arad
 - 376 mp înscris în CF 322184 Arad
- Km 4+100
 - 1518 mp înscris în CF 322187 Arad
 - 533 mp înscris în CF 322178 Arad
- Km 5+300
 - 262 mp înscris în CF 322175 Arad

Pentru aceste terenuri în suprafață totală de 4802 mp s-a întocmit Raport de evaluare de către societatea atestată ANEVAR, SC „Transilvanien Contacts” SRL Arad stabilindu-se ca valoare de piață suma de 5337 euro.

Ținând cont de: amplasarea limitrofă canalului zona fiind inadecvată oricărei culturi datorită atât formei cât și gradului ridicat de poluare (solidă+gazoasă) propunem adoptarea unei hotărâri privind vânzarea terenurilor, cu obligativitatea ca la finalul lucrărilor, acestea să fie transferate în domeniul public al statului.

DIRECTOR EXECUTIV
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU
Ing. Florica Mioara Popa