



ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.43
din 28 februarie 2012

privind vânzarea terenului aferent unei construcții aflată în proprietatea
S.C.M. Autoservice Micalaca, situat în municipiul Arad, Calea Radnei nr. 284

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.75936/16.01.2012;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.75.936 din 16.01.2012;
- adresa nr.130/16.11.2011 a S.C.M. Autoservice Micalaca, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75.936 din 17.11.2011;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- extrasul de Carte Funciară nr. 323987 – Arad (provenit din conversia de pe hârtie a C.F. nr.76296);
- prevederile art. 107 din Legea nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(1) din Legea 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii cu 20 de voturi pentru și 2 abțineri (22 prezenți din totalul de 23);

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă trecerea din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a Municipiului Arad, conform art.36 alin.(1) din Legea 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, legea fondului funciar, a terenului în suprafață din acte de 664 mp și suprafață măsurată de 667 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 323987 – Arad (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76296) cu nr. cadastral 11638, situat în Arad, Calea Radnei nr.284.

Art.2.Se aprobă Raportul de evaluare din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de către S.C. Transilvanien Contacts S.R.L. Arad, privind evaluarea terenului intravilan identificat conform art.1.

Art.3.Se aprobă vânzarea terenului identificat conform art.1 către Societatea Comercială Meșteșugărească Autoservice Micalaca S.C.M., cu prețul de 27.345 € + T.V.A.

Art.4.Prețul se va achita în lei la cursul comunicat de către Banca Națională a României din data plății, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare.

Art.5.Contractul de vânzare – cumpărare se va semna în maxim 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.6.Costurile privind publicitatea imobiliară asupra terenului sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.7.Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu Societatea Comercială Meșteșugărească Autoservice Micalaca S.C.M.

Art.8. 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

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact BML/BML Verif. SL
1 ex. Serviciul Administrare Patrimoniu
1 ex. Instituția Prefectului-Județului Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 28.02.2012

Cod PMA -S1-02

Adresa la Hotărârea nr.43/28.02.2012
a Consiliului Local al Municipiului Arad

RAPORT DE EVALUARE

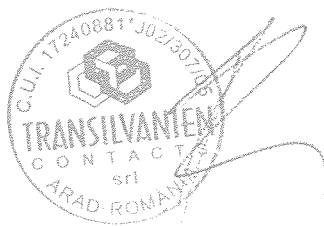
PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN -

situată în Arad, Calea Radnei, nr.284

Autor raport de evaluare:

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

**J02/307/2005
CUI 17240881**



SCRISOAREA DE TRANSMITERE

În atenția Primăriei Municipiului Arad ,

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare situate în municipiului Arad, Calea Radnei, nr. 284, 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 intravilan – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea cumpărării

Utilizatorul raportului este: clientul și beneficiarul acestuia – Primăria Municipiului Arad

Data efectuării evaluării: 21.12.2011

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna decembrie, ultima dată a inspecției fiind 21.12.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea 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.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, a interesului în proprietatea descrisă, la data 21.12.2011 valoarea de piață finală estimată a proprietății este:

V= 26.275 euro, respectiv 113.000 lei.

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,
21.12.2011

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 celei 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
 - 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

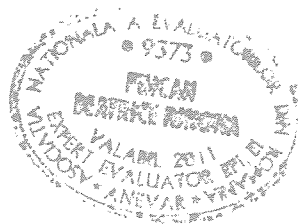
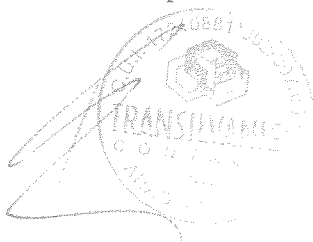
Referință: Imobil compus din teren intravilan situat în municipiul Arad, Calea Radnei, nr. 284.

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

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competență 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 adevărate 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 19.12.2011 – 21.12.2011
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, a interesului în proprietatea descrisă, la data 21.12.2011 **valoarea de piață finală estimată a proprietății este: 26.275 euro, respectiv 113.000 lei.**

Arad, 21.12.2011

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



CAPITOLUL I SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este un imobil compus dintr-un lot – teren intravilan, care are ca și destinație dezvoltarea unor activități cu specific în domeniul serviciilor. Parcela supusă evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea municipiului Arad.

Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 644 mp. Parcela are formă poligonală, orientare nord – estică și are 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 decembrie 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 21.12.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2011.

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

1.3 Ipoteze speciale și concluzii

Deoarece se evaluează un teren ocupat de o construcție specială, piața cumpărătorilor poate fi limitată la proprietarul acesteia. Datorită acestui aspect piața este limitată neexistând frecvent oferte de vânzare separate pentru asemenea imobile. Aceste imobile sunt oferite spre vânzare împreună cu aceste construcții.

1.4 Determinarea celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a 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 activități cu specific în domeniul serviciilor, cea mai bună utilizare viitoare este pentru continuarea acestei activități.



1.5 Mărimea amplasamentului

Amplasamentul are o suprafață totală de 644 mp.

1.6 Impozite si taxe

Imobilul este situat în zona C conform zonării efectuate prin Hotărârea nr. 430/2009 a Consiliului Local Municipal 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 113.000 lei, respectiv 26.275 euro



CAPITOLUL II PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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 ipoteci 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.

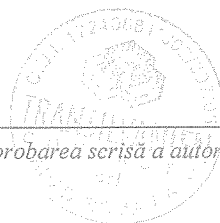
4 Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

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 revizuirii 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 terț.

2.2 Scopul evaluării și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în municipiul Arad, Calea Radnei, nr. 284, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare în vederea cumpărării. Proprietatea este de tip teren intravilan și are o suprafață totală de 644 mp.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și Primăria municipiului Arad.

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 Definirea valorii și data

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica 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 decembrie 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 21.12.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 21.12.2011.

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 intravilan proprietate a municipiului Arad, situat pe Calea Radnei, nr. 284. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 323987, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 76296, Cad: 11638 în favoarea Statului Român, întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de prescripțiune, în rangul înch.nr.9871/1978 și înch.nr.9511/1992, dobândit prin lege, cota actuală 1/1.

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 intravilan proprietate a municipiului Arad, situat pe Calea Radnei, nr. 284. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 323987, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 76296, Cad: 11638 în favoarea Statului Român, întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de prescripțiune, în rangul înch.nr.9871/1978 și înch.nr.9511/1992, dobândit prin lege, cota actuală 1/1. Proprietatea evaluată nu are înscrieri referitoare la sarcini.

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 municipiul Arad, în zona centrală a orașului, zonă care este destinată cu preponderență locuințelor și spațiilor comerciale. În zonă nu se desfășoară activități economice de bază.

3.2.2 Descrierea zonei

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

1 Proprietatea este situată în municipiul Arad, în zona de est a municipiului, zonă care este destinată cu preponderență locuințelor, spațiilor

comerciale și serviciilor, dar și concesionarilor auto .

2 **Principalele informații semnificative**, care definesc zona sunt următoarele:

3 **Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona industrială nouă a municipiului, situată la ieșirea din Arad către Nădlac, pe Calea Aurel Vlaicu, se află la o distanță de aproximativ 3 km, accesul putând fi asigurat auto sau cu tramvaiul; stația de tramvai se află la aproximativ 50 m de amplasament. Poate fi luată în considerare ca centru de ocupare a forței de muncă și b-dul Revoluției aflat la o distanță de aproximativ 2,5 km, accesul putând fi asigurat pietonal sau auto.

4 **Transportul în comun:** asigurat cu tramvaiul și autobuzul: majoritatea liniilor de tramvai din oraș ajung la stația Podgoria. Stațiile se află la o distanță între 50 și 250 m de amplasament.

5 **Accesul din Calea Radnei** se face pietonal sau auto.

6 **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de toate utilitățile: rețea de energie electrică, apa-canal, gaz, telefonie, rețea de cablu.

7 **Centre comerciale:** zona beneficiază de centre comerciale mai mari sau mici care desfac cu amănuntul produse industriale și alimentare.

8 **O** alta categorie de comerț bine reprezentată în zonă este cea a serviciilor de alimentație publică; în acest sens, există în zonă toate categoriile de unități, de la bistrouri și până la localuri categorie bună.

9 **Școli:** în apropierea amplasamentului nu sunt amplasate școli.

10 **Protecția și siguranța zonei:** Accesele și starea relativ bună a drumurilor conduc la ideea unui acces relativ ușor al pompierilor, în caz de nevoie.

11 **Tendinte manifestate în vecinătate sau în cartier:** în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi. De asemenea, s-a desfășurat un amplu program de reabilitare a căii de rulare și a carosabilului pe Calea Radnei. Aspectul civilizat și îngrijit al zonei, denotă o stare de confort a locatarilor și un nivel de trai peste medie.

12 **Tendinte demografice:** atât în municipiu cât și în zonă, se remarcă o scădere a numărului de rezidenți.

13 **Tipuri și slujbe și nivelul salariilor:** evaluatorul nu a facut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere aspectul civilizat al zonei, nivelul salariilor se afla undeva la nivelul salariului mediu și slujbele la și puțin peste un nivel mediu de calificare.

14 **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se afla proprietatea este o zona rezidențială și de servicii; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție 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 rezidențială.

Activități noi de construcție: în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale, imobile P până la P+1+M, precum și spații destinate serviciilor.

Procentajul de teren liber: suprafața terenului liber pentru construcții este foarte mică în zonă (evaluatorul apreciază la o valoare sub 10%); există teren liber aferent fiecărei proprietăți, dar care nu este potrivit pentru construcții.

Zonele de parcare: în cea mai mare parte, casele și blocurile din zonă au ca anexă garaje sau curți pentru parcare a autoturismelor; există garaje construite cu statutul de construcții provizorii care au fost construite cu aprobarea administrației locale; în zonă nu există parcuri comune sau garaje special construite. Odată cu creșterea numărului de mașini, problema parcarilor devine tot mai acută și apare necesitatea construirii unor parcuri comune; în lipsa acestora, parcare se face pe parte carosabilă a străzii sau pe trotuar.

Tipul și intensitatea traficului rutier: traficul rutier este de nivel maxim pe tot parcursul zilei.

Tipul și intensitatea traficului pietonal: traficul pietonal este de nivel mediu.

Apropierea de străzi principale: imobilul din care face parte proprietatea evaluată are acces la unul dintre arterele rutiere importante din Arad, Calea Radnei care asigură accesul spre ieșirea din municipiu către București.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață de 644 mp, cu front stradal și are orientare nord – estică. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea. Terenul se învecinează cu alte proprietăți, toate aflate în proprietate particulară. Este delimitat pe laturile sale cu garduri.

La data evaluării zona beneficiază de toate utilitățile.

3.2.4 Zonarea

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



3.2.5 Impozite si taxe

Imobilul este situat în zona C conform zonării efectuate prin Hotărârea nr. 430/2009 a Consiliului Local Municipal 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.

3.3 Analiza pietei

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 libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 10 eur/mp (pentru terenuri situate în suburbia orașului), până la 500 eur/mp (pentru cele situate în centrul orașului), 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 construibile cu suprafețe cuprinse între 450 mp și 650 mp cu aproape 50%.

Oferta de loturi de terenuri în zona unde este amplasată proprietatea este redusă, gradul de ocupare fiind mare.

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.



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: intravilanul orașului, cu căi de acces modernizate
- 4 Caracteristici geo: teren normal
- 5 Accesul în zonă: cu auto sau pietonal

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 construit pentru desfășurarea activităților specifice în domeniul serviciilor, 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 intravilane cu destinație rezidențială, comercială sau de servicii. 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 intravilan situat în zona intravilană 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 10 eur/mp până la 500 eur/mp, 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 intravilane construibile cu suprafețe cuprinse între 450 și 650 mp până la 50%. Sursele investigate duc la concluzia că prețurile terenurilor similare se plasează în intervalul 30 - 100 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 intravilan, situat în cartireul Micălaca al municipiului Arad, suprafață de 4.200 mp, cu front stradal, toate utilitățile, drum de acces modernizat, se solicită 50 eur/mp – ofertă în luna august 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila B: teren intravilan, situat în cartierul Micălaca al municipiului Arad, suprafață de 503 mp, front stradal, toate utilitățile, drum de acces modernizat, se solicită 85 eur/mp – ofertă în luna ianuarie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila C: teren intravilan, situat în cartierul Micălaca al municipiului Arad, suprafață de 258 mp, cu front stradal, toate utilitățile, drum de acces pietruit, se solicită 100 eur/mp – ofertă în luna decembrie 2011 – are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, amplasare similară, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

La evaluarea proprietății s-au urmărit attributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, 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
Pret de vânzare(euro)		50	85	100
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-20,00	-34,00	-40,00
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru drepturi transmise		0	0	0
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Restricții legale	POT max 35%, CUT max 1	similar	similar	similar
Corecție pentru restricții legale		0	0	0
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecții pentru condiții de vânzare		-	-	-
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de piață	data evaluării	aug.11	ian.11	dec.10
Corecție pentru condiții de piață		-3,00	-10	-12
Pret corectat		27,00	40,80	48,00
Localizare	Micalaca/Radnei	Micalaca/Voinicilor	Micalaca/Zoe	Micalaca/V
Corecție pentru localizare		2,70	0,00	-4,80
Pret corectat		29,70	40,80	43,20
Suprafață	644	4.200	503	258
Corecție pentru suprafață		11,88	0,00	-4,32
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Front stradal	1	1	1	1
Corecție pentru front stradal		-	-	0,00
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Utilități	toate	toate	toate	toate
Corecție pentru utilități		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Zonare	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Corecție pentru zonare		-	-	-
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Cea mai bună utilizare	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Corecție totală netă		-8	-44	-61
Corecție totală netă(%preț de vânzare)		-16,84%	-52,00%	-61,12%
Corecție totală brută		38	44	61
Corecție totală brută(%preț de vânzare)		75,16%	52,00%	61,12%
Valoare propusă teren/mp (euro)	41			
Valoare propusă teren/mp (lei)	175			
Valoare propusă teren (euro)	26.275			
Valoare propusă teren (lei)	112.983			

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

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 40% 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
- Condiții de piață: s – au aplicat corecții negative de 20% aceasta reprezentând nivelul cu care au scăzut ofertele de preț în intervalul decembrie 2010 – august 2011 respectiv 10% aceasta reprezentând nivelul cu care au scăzut ofertele de preț în intervalul iunie 2011 – decembrie 2011
- Localizare: prețul comparabilelor A, și C au fost corectate pozitiv cu 10%, comparabila A și negativ cu 10%, comparabila C rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, deoarece terenul B beneficiază de cea mai bună localizare iar terenul C de cea mai slabă localizare
- Suprafață: s – au aplicat corecții de 10% comparabilelor A și C, rezultat din analiza pe perechi de date între comparabilele A și C, deoarece terenul C are suprafața cea mai apropiată de suprafața subiectului supus evaluării, iar comparabila A cea mai îndepărtată; comparabila A a fost corectată pozitiv deoarece prețul suprafețelor mai mici este întotdeauna mai mare decât al celor mari
- Front stradal: nu s – au aplicat corecții deoarece toate comparabilele au un front stradal
- Utilități: nu s – au aplicat corecții deoarece toate comparabilele beneficiază de aceleași utilități
- Zonare: nu s – au aplicat corecții deoarece toate imobilele sunt amplasate în intravilanul orașului și conform destinației legale permisă pot fi dezvoltate și obiective rezidențiale, comerciale și de servicii asemeni subiectului supus evaluării.
- CMBU: nu s – au aplicat corecții deoarece toate imobilele sunt amplasate în aceeași zonă și conform destinației legale permisă pot fi dezvoltate și obiective rezidențiale, comerciale și de servicii asemeni subiectului supus evaluării.

A fost aleasă comparabila B deoarece nivelul corecției brute este cel mai mic, valoarea corectată fiind de 41 eur/mp.

Valoarea terenului este 113.000 lei, respectiv 26.275 euro

- Calculul valorii prin metoda extracției

Deoarece pe piață este oferită spre vânzare o proprietate imobiliară în imediată apropiere a imobilelor supuse evaluării, evaluatorul consideră relevantă obținerea valorii terenului și prin metoda extracției, folosind metoda costului de înlocuire net pentru a afla valoarea construcției.

Proprietatea imobiliară folosită la metoda extracției este un imobil compus din teren în suprafață de 318 mp și o casă de tipul P+E cu o suprafață construită de 230 mp, finalizată în anul 2008. Structura de rezistență este din beton armat, pereți portanți din cărămidă, utilitățile de care beneficiază imobilul sunt curent electric, apă, telefonie, cablu, canalizare, încălzire proprie.

Metoda costului de înlocuire net presupune folosirea unui set de proceduri prin care o indicație a valorii este dedusă pentru dreptul deplin într-o proprietate prin estimarea costului curent de înlocuire a structurii existente; deducerea deprecierii cumulate din costurile de înlocuire, și adăugarea valorii estimate a terenului plus profitul promotorului.

Costul de înlocuire brut s-a calculat utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu.

Tabel centralizator de calcul al CIN Sc 230								
I. Infrastructura si suprastructura								
	Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FCBS-V2	230	399,16	91.806,72	1,006	1,036	95.682,44
Total infrastructura								95.682
	Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total parter								163.285
	Nr.crt.	Tip etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total etaj								163.285
Total infrastructura si suprastructura								422.252
II. Finisaj interior si exterior								

	Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj parter								184.939
	Nr.crt.	Finisaj etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj etaj								184.939
	Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	INVTIG	230	152,69	35.118,49	1,006	1,036	36.601,05
Total invelitoare								36.601
Total finisaj interior, exterior si invelitoare								406.479
III. Instalatii functionale interioare								
	Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
	2	Etaj	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
Total instalatii electrice								33.197
	Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	CHFOBO	974,54	974,54	1,006	1,036	1.015,68
	1	Etaj (2 bai)	CHFOBO	974,54	1.949,08	1,006	1,036	2.031,36
Total obiecte sanitare CHFOBO								3.047
	Nr.crt.	Instalatii de incalzire	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
	1	Etaj	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
Total instalatii incalzire								69.496
Total instalatii functionale								105.739
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (lei)								brut 934.470
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (euro)								brut 217.754
Depreciere fizica (DVE) = 5%								46.073
Depreciere functionala recuperabila ce necesita modernizari = 0%								-
Depreciere economica temporara = 40%								355.359
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (lei)								533.038
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (euro)								129.946
Valoare proprietate oferita spre vanzare								159.000
Discount obtinut la negociere max. 10%								16.000
Valoare teren in suprafata de 318 mp								13.054
Valoare teren euro/mp								41,05

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

Estimarea deprecierei

Deprecierea reprezintă orice pierdere de valoare dacă este recunoscută de piață. Orice analiză presupune identificarea tuturor formelor de depreciere cuantificarea valorică a acestora și în final deducerea din costul de înlocuire brut. Formele recunoscute de depreciere a unei clădiri sunt:

- deprecierea fizică, este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuită construcția, de gradul de întreținere cât și de mediul normal sau agresiv în care se află clădirea; pentru aprecierea corectă s-a avut în vedere faptul că unele elemente ale clădirii au o durată de viață lungă, medie sau scurtă
- deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unor proiectări greșite, datorită modificărilor standardelor sau a lipsurilor care diminuează confortul
- deprecierea externă analizează pierderea de valoare din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine fiind cauzată de regulă de factori economici sau de localizare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale; deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă

Estimarea deprecierei s-a făcut folosind metoda deprecierei segregate, metodă bazată pe descompunerea celor trei componente.

Deprecierea fizică

Pentru estimarea deprecierei fizice s-au separat elementele care compuneau construcția în elemente cu viață lungă, medie și scurtă. S-au avut în vedere duratele normale de viață economică care au ca reglementare legală HGR 2139/2004 și Normativul P 135/1999 privind uzurile fizice ale construcțiilor funcție de caracteristicile constructive și care apreciază durata de viață fizică pentru întreaga clădire. Prin durata de viață economică așa cum este reglementată în România se înțelege durata în care se recuperează investiția. Vârsta efectivă este determinată de regulă de gradul de întreținere apreciat de evaluator ca fiind foarte bine întreținut, bine întreținut și satisfăcător.

Pentru a estima cuantumul deprecierei fizice s-a utilizat costul de înlocuire brut utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, Metoda costurilor segregate – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu și Deprecierea Construcțiilor – editat de Iroval București, 2009 – Colecția ANEVAR – martie 2009, autor Corneliu Șchiopu.

Case tip parter+etaj									
Durata normala de viata conform HGR 2139/2005				60 ani					
Data PIF				2008					
Durata de viata ramasa estimata				57 ani					
Data reparatii - elemente cu viata medie									
				Cost de inlocuire brut	Durata de viata	Varsta cronologica (ani)	Durata de viata utila (fizica) estimata (ani)	Grad de uzura fizica estimat	Uzura fizica estimata
Infrastructura									
Terasamente					mare	3	100	3%	
Fundatii din beton simplu					mare	3	100	3%	
Total				95.682				3%	2.870
Suprastructura									
Stalpi si centuri din beton armat					mare	3	100	3%	
Plansee de beton					mare	3	100	3%	
Zidarie caramida grosime 35 -55 cm					mare	3	100	3%	
Total				326.569				3%	9.797
Invelitoare									
Sarpante din lemn pentru invelitori					medie	3	50	6%	
Invelitori din ceramica					medie	3	50	6%	
Total				36.601				6%	2.196
Finisaje exterioare									
Finisaj fatada cu mortar tip M50-T					medie	3	50	6%	
Finisaje interioare					medie	3	50	6%	
Tencuieli umede					medie	3	50	6%	
Zugraveli in culori de apa					medie	3	50	6%	
Pardoseala rece - ciment sclivisit					medie	3	50	6%	
Pardoseala calda - parchet clasic					medie	3	50	6%	
Usi interior si exterior din lemn					medie	3	50	6%	
Total				369.878				6%	22.193
Instalatii functionale									
Instalatii electrice									
Trasee pentru iluminat si prize conductori Al sau Cu					scurta	3	40	8%	
Total				33.197				8%	2.490
Instalatii sanitare									
Instalatii apa - teava Cu					medie	3	50	6%	
Trasee evacuare ape uzate					medie	3	50	6%	
Chiuvete					medie	3	50	6%	
Cada					medie	3	50	6%	
Vas toaleta portelan cu accesorii si rezervor					medie	3	50	6%	
Total				3.047				6%	183
Total instalatii functionale cu instalatii de incalzire				105.739				6%	6.344
Total depreciere fizica estimata								4,93%	46.073

Deprecierea funcțională

Este pierderea din valoare datorită lipsei unor caracteristici constructive care influențează utilitatea și gradul de confort oferit, dar casa fiind construită pe baza standardelor din această perioadă, standarde care sunt la nivelul pretențiilor pieței actuale nu s-a putut identifica depreciere funcțională.

Deprecierea externă

A fost estimată pe baza raportului cerere – ofertă a proprietăților imobiliare similare amplasate în aceeași zonă sau în zonele adiacente. Deși în actuala distribuție este dificil de stabilit o tendință generală a cererii pentru astfel de proprietăți, din analiza de piață reiese o scădere a prețurilor față de anul 2008, respectiv 2009 cu 40%, depreciere influențată de penuria de capital și a creșterii costurilor cu acesta, dar și de dezvoltarea unor cartiere noi care corespund tuturor standardelor recunoscute de piață.

Valoarea construcției conform devizului, inclusiv manopera și profitul promotorului după ce se scade deprecierea cumulată de 401.432 lei rezultă un cost de înlocuire net de 533.038 lei, adică 129.946 euro. Astfel dacă din prețul prezentat ca și ofertă de 159.0000 euro, diminuat cu discountul maxim de 10%, adică 16.000 de euro ce se poate obține la negociere, se scade valoarea clădirii, se obține valoarea terenului și anume 13.054 euro. Suprafața oferită spre vânzare este de 318 mp, astfel valoarea unitară este de 41,05 euro/mp.

Valoarea propusă de evaluator pentru teren este de 41 euro/mp.

Valoare teren = 26.275 euro = 113.000 lei
--



CAPITOLUL V CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

➤ Valori obținute prin cele două metode

- Metoda comparației de piață: 41 euro/mp = 175 lei/mp
- Metoda extracției: 41 euro/mp = 175 lei/mp

➤ Analiza valorilor

- 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.
- La metoda extracției s-a folosit metoda devizelor pentru aflarea costului de reconstrucție al clădirii, metoda devizelor este considerată metoda cea mai completă și precisă pentru stabilirea valorii de piață a unei proprietăți evaluate.

➤ Reconcilierea valorilor

Rezultatele obținute prin aplicarea celor două metode sunt rezonabil de apropiate, fapt ce conferă coerență și credibilitate evaluării.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate, situată în municipiul Arad, Calea Radnei, nr. 284 este de 26.275 euro, adică 113.000 lei la data de 21.12.2011, funcție de rezultatul obținut prin metoda comparației de piață.

Referitor la această valoare, fac următoarele precizări:

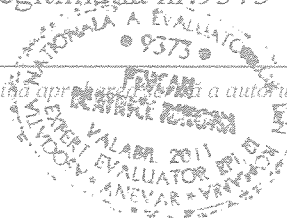
- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport
- cursul valutar folosit este 1 euro = 4,3 lei la cursul BNR în data de 08.11.2011
- valoarea este o predicție
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conține TVA

Arad, 21.12.2011

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.

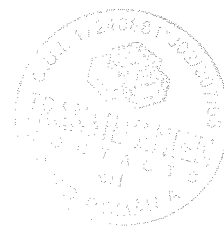


ANEXE



Calculul valorii terenului prin metoda comparatiilor

Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		50	85	100
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-20,00	-34,00	-40,00
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru drepturi transmise		0	0	0
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Restricții legale	POT max 35%, CUT max 1	similar	similar	similar
Corecție pentru restricții legale		0	0	0
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecții pentru condiții de vânzare		-	-	-
Pret corectat		30,00	51,00	60,00
Condiții de piață	data evaluării	aug.11	ian.11	dec.10
Corecție pentru condiții de piață		-3,00	-10	-12
Pret corectat		27,00	40,80	48,00
Localizare	Micalaca/Radnei	Micalaca/Voinicilor	Micalaca/Zoe	Micalaca/V
Corecție pentru localizare		2,70	0,00	-4,80
Pret corectat		29,70	40,80	43,20
Suprafață	644	4.200	503	258
Corecție pentru suprafață		11,88	0,00	-4,32
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Front stradal	1	1	1	1
Corecție pentru front stradal		-	-	0,00
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Utilități	toate	toate	toate	toate
Corecție pentru utilități		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Zonare	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Corecție pentru zonare		-	-	-
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Cea mai bună utilizare	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii	rezidențial/servicii
Corecție pentru CMBU		-	-	-
Pret corectat		41,58	40,80	38,88
Corecție totală netă		-8	-44	-61
Corecție totală netă(%preț de vânzare		-16,84%	-52,00%	-61,12%
Corecție totală brută		38	44	61
Corecție totală brută(%preț de vânzare		75,16%	52,00%	61,12%
Valoare propusă teren - eur/mp	41			
Valoare propusă teren - lei/mp	175			
Valoare propusă teren -euro	26.275			
Valoare propusă teren lei	112.983			



Tabel centralizator de calcul al CIN Sc 230								
I. Infrastructura si suprastructura								
	Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FCBS-V2	230	399,16	91.806,72	1,006	1,036	95.682,44
Total infrastructura								95.682
	Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total parter								163.285
	Nr.crt.	Tip etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total etaj								163.285
Total infrastructura si suprastructura								422.252
II. Finisaj interior si exterior								
	Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj parter								184.939
	Nr.crt.	Finisaj etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj etaj								184.939
	Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	INVTIG	230	152,69	35.118,49	1,006	1,036	36.601,05
Total invelitoare								36.601
Total finisaj interior,exterior si invelitoare								406.479
III. Instalatii functionale interioare								
	Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
	2	Etaj	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
Total instalatii electrice								33.197
	Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	CHFOBO	974,54	974,54	1,006	1,036	1.015,68
	1	Etaj (2 bai)	CHFOBO	974,54	1.949,08	1,006	1,036	2.031,36
Total obiecte sanitare CHFOBO								3.047
	Nr.crt.	Instalatii de incalzire	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
	1	Etaj	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
Total instalatii incalzire								69.496
Total instalatii functionale								105.739
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (lei)								brut 934.470
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (euro)								brut 217.754
Depreciere fizica (DVE) = 5%								46.073
Depreciere functionala recuperabila ce necesita modernizari = 0%								-
Depreciere economica temporara = 40%								355.359
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (lei)								533.038
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (euro)								129.946
Valoare proprietate oferita spre vanzare								159.000
Discount obtinut la negociere max. 10%								16.000
Valoare teren in suprafata de 318 mp								13.054
Valoare teren euro/mp								41,05

Tabel centralizator de calcul al CIN								
Sc				230				
I. Infrastructura si suprastructura								
	Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FCBS-V2	230	399,16	91.806,72	1,006	1,036	95.682,44
Total infrastructura								95.682
	Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total parter								163.285
	Nr.crt.	Tip etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	7ZIDCAR37PFS	230	681,18	156.670,59	1,006	1,036	163.284,59
Total etaj								163.285
Total infrastructura si suprastructura								422.252
II. Finisaj interior si exterior								
	Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj parter								184.939
	Nr.crt.	Finisaj etaj	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	FOBFS	230	771,51	177.447,90	1,006	1,036	184.939,04
Total finisaj etaj								184.939
	Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	INVTIG	230	152,69	35.118,49	1,006	1,036	36.601,05
Total invelitoare								36.601
Total finisaj interior,exterior si invelitoare								406.479
III. Instalatii functionale interioare								
	Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
	2	Etaj	230	69,24	15.926,05	1,006	1,036	16.598,38
Total instalatii electrice								33.197
	Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	CHFOBO	974,54	974,54	1,006	1,036	1.015,68
	1	Etaj (2 bai)	CHFOBO	974,54	1.949,08	1,006	1,036	2.031,36
Total obiecte sanitare CHFOBO								3.047
	Nr.crt.	Instalatii de incalzire	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	Parter	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
	1	Etaj	230	144,96	33.340,34	1,006	1,036	34.747,83
Total instalatii incalzire								69.496
Total instalatii functionale								105.739
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (lei)							brut	934.470
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (euro)							brut	217.754
Depreciere fizica (DVE) = 5%								46.073
Depreciere functionala recuperabila ce necesita modernizari = 0%								-
Depreciere economica temporara = 40%								355.359
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (lei)								533.038
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (euro)								129.946
Valoare proprietate oferita spre vanzare								159.000
Discount obtinut la negociere max. 10%								16.000
Valoare teren in suprafata de 318 mp								13.054
Valoare teren euro/mp								41,05

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



EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 323987
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
Nr. CF vechi: Nr. 76296

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 76296)

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Calea Radnei, nr. 284

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 11638. Top: -	Din acte: 644; Masurata: 667	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 11638- C5 Top: -	Arad, Calea Radnei, nr. 284	rampa acces auto

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 323987
Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
90663 / 27.12.2007			
	Act act, de dezlipire nr.3208.2007, emis de NP Campan Adriana		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de prescriptiune, in rangul inch.nr.9871/1978 si inch.nr.9511/1992, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1 (provenita din conversia CF 76296)
	1 STATUL ROMAN		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de rectificarea CF, in rangul inch.nr.7469/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1.1
	1 SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA AUTOSERVICE MICALACA S.C.M.		-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 323987
Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



TEREN intravilan

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 76296)

Adresa: Arad, Calea Radnei, nr. 284

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) ³	Observatii / Referinte
CAD: 11638. Top: -	667	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:644; Masurata:667	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 11638- C5 Top: -	constructii anexa	-	Cu acte	rampa acces auto

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 38819/02-11-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
07/11/2011

Asistent-registrator,
GABRIELA MORARIU

Referent,

ADRIANA IOAN

Data eliberării,
07-11-2011

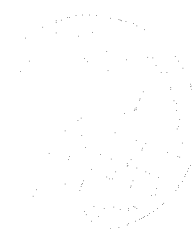
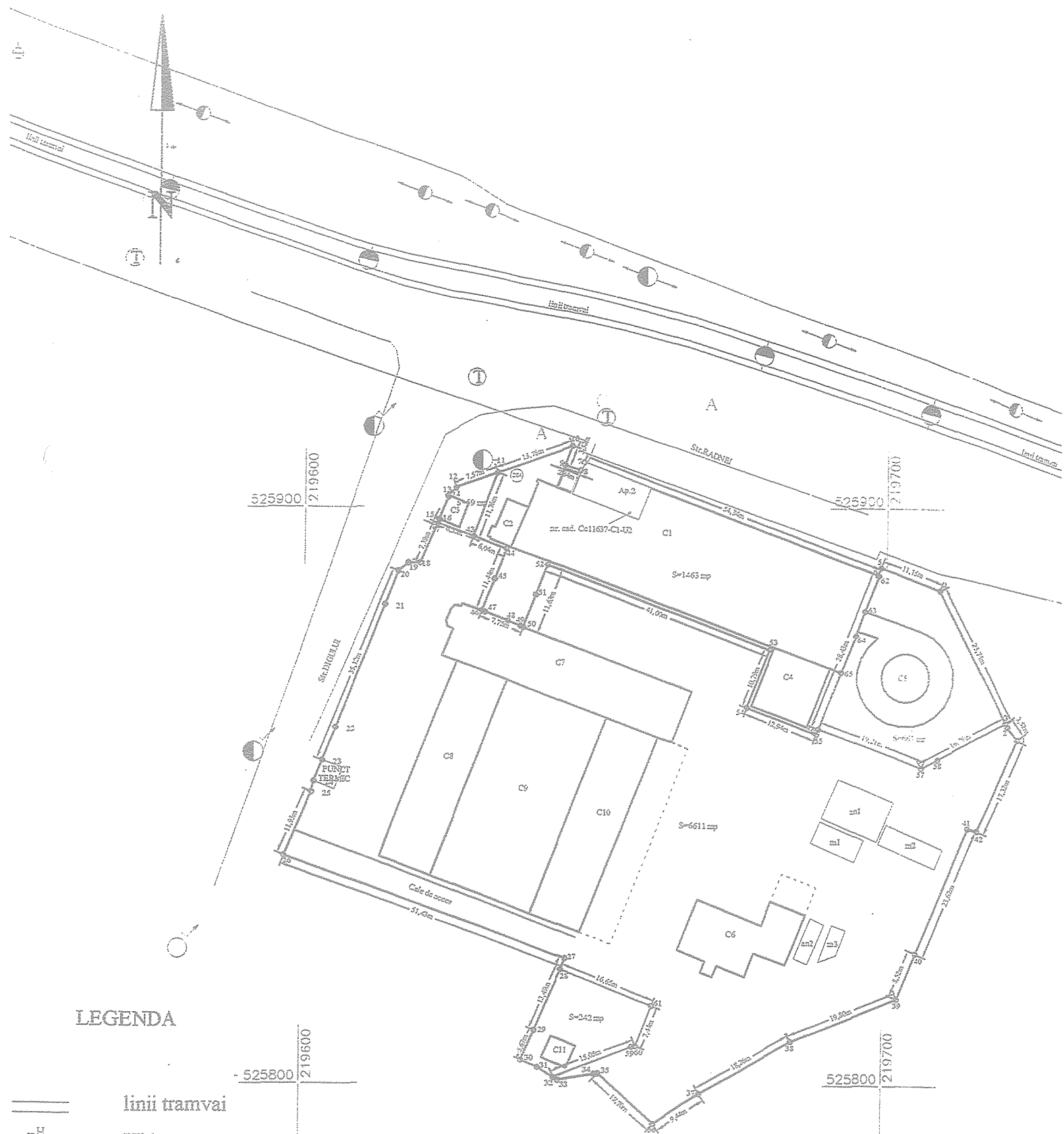

(semnatura)


(parafa și semnatura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.





ID #19231 Oferta adaugata de proprietar

Vand 4200 mp teren intraviran

Date generale

Fara poze

Descrierea imobilului:

Bucata patrata.

Din: 24-08-11
Expira: 23-08-12
Vizite: 13892

Subiect: Vand 4200 mp teren intraviran

Zona: Centura Micalaca-Voinicilor

Adresa imobil: In prelungirea strazii Marginii langa linia ferata

Etajul: din:

Confort:

Suprafata construita (m2): 4200

Material constructie:

Pret imobil

Pret vanzare: **50.00** EUR

Negociabil: da

sau inchiriere: **0.00** EUR / luna

sau Fix:

Detalii

Dependinte

Bucatarie:

Nr. bai:

Nr. balcoane:

Balcon inchis:

WC serviciu:

Anexe

Mansarda:

Nr. garaje:

Boxa:

Acoperis:

Alte anexe:

Utilitati

Gaz:

Apa curenta:

Apometre:

Telefon:

Cablu TV:

C. trifazic:

Incalzire

Incalzire proprie: ->cu:

Retea Termoficare:

Imob. contorizat:

Finisaje

Faianta:

Gresie:

Parchet:

Podele:

Lambriuri:

Alte dotari sau amenajari:

Alte dotari

Terasa:

Curte: comuna:

Gradina: cu supr: m2

Geamuri termopan:

Aer conditionat:

Pentru Terenuri



Suprafata (m2): 4200

Intravilan: da

Extravilan:

Cu constructie:

La sosea:

Front stradal (m):

Acces auto:

Alte detalii despre teren:

Pret imobil

Pret vanzare: **50.00** EUR

sau inchiriere: **0.00** EUR / luna

Negociabil: da

sau Fix:

Alte informatii

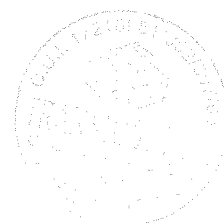
Fara ipoteca: da

Acte in regula: da

Web Site:

Tel: 0755530741

Pentru a trimite un mesaj ofertantului **dati click aici...**



ID #13246 Oferta adaugata de proprietar

24-01-11 13:54 - Arad - Micalaca

Date generale

Fara poze

Descrierea imobilului:

Din: 24-01-11
Expira: 24-01-12
Vizite: 13979

Vind loc de casa in Micalaca. Zona este forte linistita - Zona de vile Suprafata este de 5 mp (aprox. 18m x 28m). Pretul este 85 Euro / mp - pret negociabil, rog seriozitate. Contactati-ma va rog pe email: cs.mb50@yahoo.com

Subiect: Vind loc de casa in Arad - Micalaca

Zona: Micalaca

Adresa imobil: Arad, Strada Zoe

Etajul: din:

Confort:

Suprafata construita (m2):

Material constructie:

Pret imobil

Pret vanzare: **42755.00** EUR

Negociabil: da

sau inchiriere: **0.00** EUR / luna

sau Fix:

Detalii

Dependinte

Bucatarie:

Nr. bai:

Nr. balcoane:

Balcon inchis:

WC serviciu:

Utilitati

Gaz:

Apa curenta:

Apometre:

Finisaje

Faianta:

Gresie:

Parchet:

Podele:

Lambriuri:

Anexe

Mansarda:

Nr. garaje:

Boxa:

Acoperis:

Alte anexe:

Incalzire

Incalzire proprie: ->cu:

Retea Termoficare:

Imob. contorizat:

Alte dotari

Terasa:

Curte: comuna:

Gradina: cu supr: m2

Geamuri termopan:

Aer conditionat:



Alte dotari sau amenajari:

Pentru Terenuri

Suprafata (m2): 503

Intravilan: da

Extravilan:

Cu constructie:

La sosea:

Front stradal (m):

Acces auto: da

Alte detalii despre teren:

Pret imobil

Pret vanzare: **42755.00** EUR

sau inchiriere: **0.00** EUR / luna

Negociabil: da

sau Fix:

Alte informatii

Fara ipoteca: da

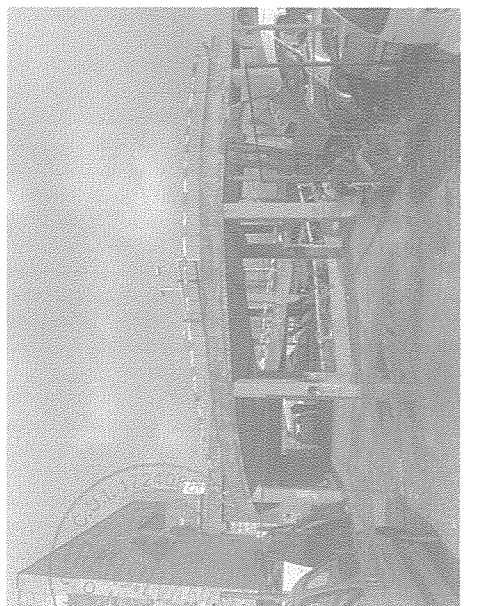
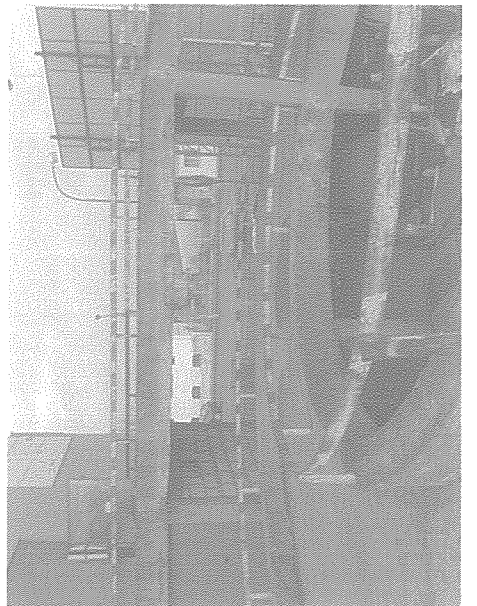
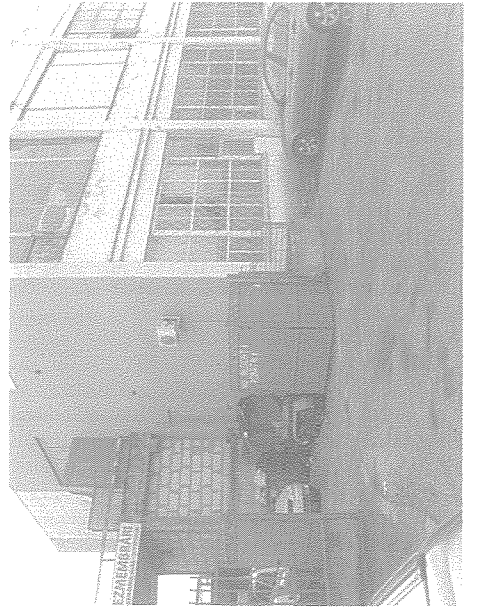
Acte in regula: da

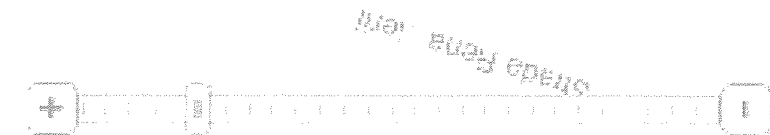
Web Site:

Tel: 0744123456

Pentru a trimite un mesaj ofertantului **dati click aici...**







Strada Puiu
Strada Lipovei

Podgoriei

Strada Lipovei

Junior

Pauls

Strada Iliu
Strada Iliu

Strada Iliu
Strada Iliu

Strada Iliu

Calea Radnei

Strada Abud

Calea Radnei
Benzinarie
Rompetrol

Quark Motors
filiala Arad

Strada Stunjenel

Strada Viancel

Strada Petru Poni

Grădina
Poștei

Calea Radnei

rad

Vladimirescu

Google
POWERED BY

Mapa Hartă ©2011 - Condiții de utilizare

**HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2012**

**privind vânzarea terenului aferent unei construcții aflate în proprietatea
S.C.M. Autoservice Micalaca, situat în municipiul Arad, Calea Radnei nr. 284.**

Consiliul Local al Municipiului Arad;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.75936/16.01.2012;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.75.936 din 16.01.2012;
- adresa nr.130/16.11.2011 a S.C.M. Autoservice Micalaca, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75.936 din 17.11.2011;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- extrasul de Carte Funciară nr. 323987 – Arad (provenit din conversia de pe hârtie a C.F. nr.76296);
- prevederile art. 107 din Legea nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.36 alin.(1) din Legea 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, legea fondului funciar;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.Se aprobă trecerea din proprietatea privată a Statului Român în proprietatea privată a Municipiului Arad, conform art.36 alin.(1) din Legea 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, legea fondului funciar, a terenului în suprafață din acte de 664 mp și suprafață măsurată de 667 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 323987 – Arad (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76296) cu nr. cadastral 11638, situat în Arad, Calea Radnei nr.284.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de către S.C. Transilvanien Contacts S.R.L. Arad, privind evaluarea terenului intravilan identificat conform art.1. .

Art.3.Se aprobă vânzarea terenului identificat conform art.1 către Societatea Comercială Meșteșugărească Autoservice Micalaca S.C.M., cu prețul de 27.345 € + T.V.A.

Art.4. Prețul se va achita în lei la cursul comunicat de către Banca Națională a României din data plății, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare.

Art.5 Contractul de vânzare – cumpărare se va semna în maxim 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art-6 Costurile privind publicitatea imobiliară asupra terenului sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art.7. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu Societatea Comercială Meșteșugărească Autoservice Micalaca S.C.M.

Art.8. 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 Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Serviciul Administrare Patrimoniu
Red./Dact.Mircea Palade

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

S.C.M. Autoservice Micalaca, prin domnul Munteanu Cornel Voicu, solicită aprobarea vânzării terenului aferent construcției, proprietatea societății, situat în Arad, Calea Radnei nr. 284, în baza art.107 din Legea 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației.

Conform raportului de evaluare întocmit de către S.C.TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad valoarea de piață a proprietății este de 27.345 euro + T.V.A.

Având în vedere aceste aspecte, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre, pentru aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului către S.C.M. Autoservice Micalaca.

PRIMAR,

ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU
Nr. 75.936 /M3/16.01.2012

RAPORT

**cu privire la vânzarea terenului aferent unei construcții aflate proprietatea S.C.M.
Autoservice Micalaca, situat în municipiul Arad, Calea Radnei nr. 284**

Prin adresa nr.75936/17.11.2011 SCM AUTOSERVICE MICALACA cu sediul în Arad, Calea Radnei nr.284, având nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad C02/45/2005 și CUI:1711974 reprezentată legal prin ing. Munteanu Cornel Voicu președinte solicită aprobarea cumpărării terenului în suprafață de 667 mp cad: 11.638 ce figurează în Extras de Carte Funciară nr.323987.

Starea de fapt: SOCIETATEA COOPERATIVA MEȘTEȘUGĂREASCĂ AUTOSERVICE MICALACA S.C.M. este proprietar asupra construcțiilor conform cad.11638-C5, iar STATUL ROMÂN este proprietar asupra unei suprafețe din acte de 644 mp; măsurată de 667 mp, conform Cad.11638.

Juridic: Conform art. 107 din *Legea nr.10/2005*, privind organizarea și funcționarea cooperăției, aceste terenuri pot fi înstrăinate la decizia autorității administrației publice locale, societățile/organizațiile cooperatiste care au în folosință aceste terenuri beneficiind de un drept de preempțiune la cumpărarea acestora.

Având în vedere că terenul este ocupat de construcții respectiv „rampă acces auto” conform Extrasului de Carte Funciară nr.323987, cad:11638-C5, precum și datorită faptului că sa întocmit raportul de evaluare de către SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad, propunem vânzarea acestuia către SCM AUTOSERVICE MICALACA ARAD.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate, situate în Arad, Calea Radnei, nr.284 este de 27.345 euro, sumă ce se va achita în lei la cursul comunicat de BNR la data plății.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Ing. Florica Mioara Popa