



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 289
din 17 august 2017

privind schimbul a două terenuri în vederea executării lucrărilor de investiții
conform Hotărârii nr. 266/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 49.159/03.08.2017,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 49.159/M2/03.08.2017,

Ținând seama de solicitarea nr. 49.159/25.07.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad,

Analizând rapoartele comisiilor Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de Certificatul de Urbanism nr. 1143/2017 și Certificatul de Urbanism nr. 1144/2017, Sentința Civilă nr. 304/18.06.2009, pronunțată în Dosar nr. 2839/108/2007, de Tribunalul Arad, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 710/2014, pronunțată în Dosar 363/59/2011*, de Înalta Curte de Casație și Justiție, Hotărârea nr. 266/2015 a Consiliului Local Municipal Arad, Hotărârea nr. 59/2017 a Consiliului Local Municipal Arad și Declarație în formă autentică nr. 1672/2016,

Având în vedere prevederile art. 617, art. 756, art. 1763 din Legea nr. 287/2009 privind Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă însușirea Rapoartelor de evaluare privind terenurile înscrise în C.F. nr. 332138 Arad – proprietatea lui Julean Dan Ioan și Julean Andreea – cota de 1/2 și Popa Adriana Olimpia – cota 1/2 și C.F. nr. 347768 Arad, proprietatea Municipiului Arad, întocmite de Suci Consulting I.I., evaluator ANEVAR – Suci Paula Flavia, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă valoarea de piață a terenului înscris în C.F. nr. 332138 Arad – proprietatea domnului Julean Dan Ioan, a dnei Julean Andreea – cota de 1/2 și a dnei Popa Adriana Olimpia – cota 1/2, la valoarea de 36.500 euro, rezultând o valoare de 15,48 euro/mp

Art. 3. Se aprobă valoarea de piață a terenului înscris în C.F. nr. 347768 Arad, proprietatea Municipiului Arad, respectiv valoarea de 37.700 euro, rezultând o valoare de 15,99 euro/mp.

Art. 4. Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri între Municipiul Arad și Julean Dan Ioan, Julean Andreea și Popa Adriana Olimpia, după cum urmează:

1. Se trece în proprietatea privată a Municipiului Arad, din proprietatea privată a d-lui Julean Dan Ioan, a d-nei Julean Andreea și a d-nei Popa Adriana Olimpia, terenul în suprafață de 2750 mp, conform C.F. nr. 332138 Arad, cu nr. cad. 332138 – teren intravilan, suprafață rectificată la 2357 mp, conform măsurători, în baza Sentinței Civile nr. 304/18.06.2009, pronunțată în Dosarul nr. 2839/108/2007, de Tribunalul Arad, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 710/2014, pronunțată în Dosar 363/59/2011*, de Înalta Curte de Casație și Justiție.
2. Se trece în proprietatea privată a d-lui Julean Dan Ioan, a d-nei Julean Andreea – cota de 1/2 și a d-nei Popa Adriana Olimpia – cota 1/2, terenul în suprafață de 2357 mp, înscris în C.F. nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768 – teren intravilan, din proprietatea privată a Municipiului Arad.
3. Semnarea actului autentic notarial de schimb este condiționată de plata sulteii în valoare de 1200 €, care se va achita în lei la cursul comunicat de BNR din data plății, de către Julean Dan Ioan și/sau Julean Andreea și/sau Popa Adriana Olimpia în favoarea Municipiului Arad, constând în diferența de valoare dintre cele două imobile care se schimbă.
4. Se aprobă notarea servituții cu titlu gratuit asupra fondului aservit – lotul nr. 3, în suprafață de 343 mp, înscris în C.F. nr. 347767 Arad, nr. cad. 347767, proprietatea Municipiului Arad, în favoarea fondului dominant, înscris în C.F. nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768.

Art. 5. Costurile privind actul autentic și de publicitate imobiliară vor fi suportate în mod egal de către părți.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării actelor autentice de schimb.

Art. 7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe SĂPLĂCAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr.273/10.08.2017

HOTĂRÂREA nr. _____
Din _____ 2017

Privind schimbul a două terenuri în vederea executării lucrărilor de investiții
conform Hotărârii nr. 266/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 49.159/03.08.2017,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. ad. 49.159/M2/03.08.2017,

Ținând seama de solicitarea nr. 49.159/25.07.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad,

Analizând rapoartele comisiilor Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de Certificatul de Urbanism nr. 1143/2017 și Certificatul de Urbanism nr. 1144/2017, Sentința Civilă nr. 304/18.06.2009, pronunțată în Dosar nr. 2839/108/2007, de Tribunalul Arad, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 710/2014, pronunțată în Dosar 363/59/2011*, de Înalta Curte de Casație și Justiție, Hotărârea nr. 266/2015 a Consiliului Local Municipal Arad, Hotărârea nr. 59/2017 a Consiliului Local Municipal Arad și Declarație în formă autentică nr. 1672/2016,

Având în vedere prevederile art. 617, art. 756, art. 1763 din Legea nr. 287/2009 privind Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă însușirea Rapoartelor de evaluare privind terenurile înscrise în C.F. nr. 332138 Arad – proprietatea lui Julean Dan Ioan și Julean Andreea – cota de 1/2 și Popa Adriana Olimpia – cota 1/2 și C.F. nr. 347768 Arad, proprietatea Municipiului Arad, întocmite de Suciu Consulting I.I., evaluator ANEVAR – Suciu Paula Flavia, anexa nr. 1 și anexa nr. 2, la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă valoarea de piață a terenului înscris în C.F. nr. 332138 Arad – proprietatea domnului Julean Dan Ioan, a dnei Julean Andreea – cota de 1/2 și a dnei Popa Adriana Olimpia – cota 1/2, la valoarea de 36.500 euro, rezultând o valoare de 15, 48 euro/mp

Art.3. Se aprobă valoarea de piață a terenului înscris în C.F. nr. 347768 Arad, proprietatea Municipiului Arad, respectiv valoarea de 37.700 euro, rezultând o valoare de 15,99 euro/mp.

Art. 3. Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri între Municipiul Arad și Julean Dan Ioan, Julean Andreea și Popa Adriana Olimpia, după cum urmează:

5. Se trece în proprietatea privată a Municipiului Arad, din proprietatea privată a d-lui Julean Dan Ioan, a d-nei Julean Andreea și a d-nei Popa Adriana Olimpia, terenul în suprafață de 2750 mp, conform C.F. nr. 332138 Arad, cu nr. cad. 332138 – teren intravilan, suprafață rectificată la 2357 mp, conform măsurători, în baza Sentinței Civile nr. 304/18.06.2009, pronunțată în Dosarul nr. 2839/108/2007, de Tribunalul

Arad, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia nr. 710/2014, pronunțată în Dosar 363/59/2011*, de Înalta Curte de Casație și Justiție.

6. Se trece în proprietatea privată a d-lui Julean Dan Ioan, a d-nei Julean Andreea – cota de 1/2 și a d-nei Popa Adriana Olimpia – cota 1/2, terenul în suprafață de 2357 mp, înscris în C.F. nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768 – teren intravilan, din proprietatea privată a Municipiului Arad.
7. Semnarea actului autentic notarial de schimb este condiționată de plata sultei în valoare de 1200 €, care se va achita în lei la cursul comunicat de BNR din data plății, de către Julean Dan Ioan și/sau Julean Andreea și/sau Popa Adriana Olimpia în favoarea Municipiului Arad, constând în diferența de valoare dintre cele două imobile care se schimbă.
8. Se aprobă notarea servituții cu titlu gratuit asupra fondului aservit – lotul nr. 3, în suprafață de 343 mp, înscris în C.F. nr. 347767 Arad, nr. cad. 347767, proprietatea Municipiului Arad, în favoarea fondului dominant, înscris în C.F. nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768.

Art. 5. Costurile privind actul autentic și de publicitate imobiliară vor fi suportate în mod egal de către părți.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării actelor autentice de schimb.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT

PMA – S1 - 01

EX. – 1
O.L./ O.L.

EXPUNERE DE MOTIVE

.

Având în vedere H.C.L.M. nr. 266/2015 privind Studiul de fezabilitate "Complex sportiv zona Câmpul Liniștii", care prevede realizarea a șase terenuri de sport cu toate utilitățile necesare în vederea facilitării practicării sportului de către cetățenii orașului și Dispoziția Primarului nr. 9310/2007, privind restituirea în natură a unui teren, din care rezultă necesitatea efectuării unui schimb de terenuri, cu beneficiarul dispoziției antemenționate, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea schimbului unui schimb de terenuri, astfel încât investiția să poată fi realizată.

P R I M A R

Gheorghe Falcă

R A P O R T

Privind schimbul a două terenuri în vederea executării lucrărilor de investiții conform H.C.L.M. nr. 266/31.08.2015

La data de 31.08.2015 a fost aprobat prin HCLM nr. 266 Studiu de fezabilitate "Complex sportiv zona Câmpul Liniștii", care prevede realizarea a 6 terenuri de sport cu toate utilitățile necesare în vederea facilitării practicării sportului de către cetățenii orașului.

La momentul a adoptării hotărârii antemenționate era emisă Dispoziția nr. 9310/23.05.2007 a Primarului Municipiului Arad, privind restituirea în natură a suprafeței de 2.750 mp, înscris în C.F. nedefinitiv nr. 73120, cu nr. top. 161.1569/3/4/2, în favoarea fostului proprietar al respectivului teren. Beneficiarul dispoziției nemulțumit de conținutul acesteia, a atacat în termenul legal documentul fără a-și nota dreptul de proprietate în cartea funciară. Acesta fiind motivul pentru care la data inițierii procedurilor privind realizarea investiției "Complex sportiv zona Câmpul Liniștii", în cărțile funciare afectate proiectului singurul proprietar tabular era Municipiul Arad. Ulterior după finalizarea litigiului, din Dosarul nr. 2839/108/2007, (Dosar nr. 363/59/2011), la data de 28.09.2016, prin încheierea O.C.P.I. nr. 90227, Dispoziție nr. 9310/2007 a fost înscrisă în cartea funciară, terenul astfel restituit situându-se în limitele suprafeței destinate realizării investiției.

În vederea realizării investiției aprobată prin H.C.L.M. nr. 266/2015, este necesară realizarea schimbului de terenuri între proprietarii Julean Dan Ioan și Julean Andreea - cota de 1/2 și Popa Adriana Olimpia - cota 1/2, respectiv Municipiul Arad, orice investiție publică fiind posibilă doar pe proprietatea publică sau privată a Municipiului Arad.

Proprietarii si-au manifestat disponibilitatea pentru realizarea schimbului așa cum rezultă din Declarația autenticată sub nr. 1672/05.09.2016 la BNP Savin Năstase.

Raportat la suprafața de teren proprietatea persoanelor private Julean Dan Ioan și Julean Andreea - cota de 1/2 și Popa Adriana Olimpia - cota 1/2, deși conform Dispoziției de restituire în natură pe vechiul amplasament nr. 9310/2007 și conform C.F. nr. 332138 - Arad, nr. cadastral 332138, aceasta este de 2750 mp, în realitate ca urmare a pronunțării Sentinței Civile nr. 304/18.06.2009 în Dosar nr. 2839/108/2007, de Tribunalul Arad, suprafața care trebuia restituită este de 2357 mp, în loc de 2750 mp. Urmare acestei situații a fost adoptată H.C.L.M. nr. 59/28.02.2017, cu privire la dezlipirea lot nr. 2 - în suprafață de 2357 mp, care face obiectul schimbului și lot nr. 3 - în suprafață de 343 mp, care va face obiectul unui drept de

servitute de trecere cu titlu gratuit în favoarea aceluiași persoane private, întrucât lotul nr. 2 nu are acces la drumul public.

Cele două terenuri cu suprafețe egale au făcut obiectul a două rapoarte de evaluare întocmite de Suci Consulting I.I., evaluator ANEVAR - Suci Paula Flavia, din care rezultă:

- I. Terenul înscris în CF nr. 347768 Arad, cu număr cadastral 347768, în suprafață de 2357 mp proprietatea privată a Municipiului Arad, are o valoare totală de 37.700 euro, respectiv 15,99 euro/mp;
- II. Terenul înscris în C.F. nr. 332138 - Arad, cu număr cadastral 332138, în suprafață predată de 2357 mp proprietatea persoanelor private Julean Dan Ioan și Julean Andreea - cota de 1/2 și Popa Adriana Olimpia - cota 1/2 , are o valoare totală de 36.500 euro, respectiv 15,48 euro/mp;

Față de cele de mai sus propunem aprobarea schimbului de terenuri, înscrise în C.F. nr. 332138 Arad - proprietatea persoanelor private și C.F. nr. 347768 Arad, proprietatea Municipiului Arad, notarea servitutii cu titlu gratuit în favoarea C.F. nr. 332138 Arad și însușirea celor două rapoarte de evaluare, întocmite de Suci Consulting I.I., evaluator ANEVAR - Suci Paula Flavia.

Persoanele private coschimbașe se vor obliga să achite diferența de valoare în cuantum de 1200 euro reprezentând plusul de valoare dobândit în urma schimbului de terenuri, la cursul comunicat de BNR din data plății.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Linda Ocenic



ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
Sediu: Arad, Str. Dimitrie Bolintineanu nr. 13
Telefon: 0764-015.676 / 0745-503.707
E-mail: suciu.consulting@gmail.com
CONT: BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE
IBAN: RO02BRDE020SV74270960200

Nr. 24/24.07.2017

RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan



IDENTIFICAT IN:

- CF 332138 ; Nr. Cadastral 332138 - Teren liber intravilan
- Suprafata teren: 2.357 mp - cf. Sentinta Civila nr. 304/18.06.2009 / Dosar nr. 2839/108/2007

ADRESA PROPRIETATII:

Orasul Arad, jud. Arad; zona Str. 6 Vanatori

PROPRIETARI:

- 1) JULEAN DAN-IOAN si sotia JULEAN ANDREEA
- 2) POPA ADRIANA OLIMPIA

CLIENT:

JULEAN DAN-IOAN

Adresa client:

Arad, Str. Razboieni, nr. 25

DESTINATAR:

JULEAN DAN-IOAN si PRIMARIA ORASULUI ARAD

IULIE 2017



ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
Sediu: Arad, Str. Dimitrie Bolintineanu nr. 13
Telefon: 0764-015.676 / 0745-503.707
E-mail: suciu.consulting@gmail.com
CONT: BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE
IBAN: RO02BRDE020SV74270960200

SINTEZA EVALUARII

Numele solicitantului	JULEAN DAN-IOAN
Destinatarul lucrării	JULEAN DAN-IOAN si PRIMARIA ORASULUI ARAD
Obiectul evaluării	Valoarea echitabilă a terenului intravilan cu categoria de folosință "pasune", avand Nr. Cadastral 332138, Nr. Topo 161.1569/3/4/2 "Teren neimprejmuit", proprietate privata. Conf. Sentintei civile nr.304/18.06.2009, se va avea in vedere la momentul evaluarii , suprafata reala restituita in natura - 2.357 mp teren , suprafata rectificata conform expertizei tehnice judiciare intocmita in dosarul cauzei Nr.2839/108/2007 Tribunalul Arad.
Identificarea proprietății	In - CF 332138 Arad, Plan de amplasament și delimitare a imobilului/27.03.2017 - vezi Anexe, documente anexate prezentului raport de evaluare.
Scopul evaluării	Scopul evaluării este de a stabili valoarea echitabilă, pentru terenul intravilan evaluat, în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad - conf. Ad. 73550/M2/16.02.2017.
Opinia asupra valorii echitabile propusă de evaluator: Valoarea terenului subiect 36.500 euro echivalent a 166.217 ron, obținută prin piață (15,50 euro / mp teren liber) <i>Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii echitabile în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad, ținându-se seama de cea mai bună utilizare a terenului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.</i>	
Curs de schimb valutar pentru transpunerea calculului 1 € = 4,5539 Lei	
Data evaluării	Evaluarea s-a efectuat asupra datelor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar. Data de referinta a raportului este 01.07.2017.
Reglementări	Standarde ANEVAR, Editia MAI 2017 ▪ SEV 100 - Cadrul general ▪ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 - Rapoartarea evaluarii ▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
Cadrul legal	▪ Legislația în vigoare
Tipuri ale valorii SEV 104 (Baza de evaluare) - valoarea echitabilă Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 104 - <i>Tipuri ale valorii ca fiind:</i> ➤ <i>prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.</i>	

care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare .

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Abordarea în evaluare

Abordarea prin Piață

1. Metoda comparațiilor directe de piață

Restricții de utilizare, distribuie sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu legislația în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este e Evaluator Autorizat - Membru Titular și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Suciu Paula Flavia

Evaluator autorizat - membru titular EPI



SUCIU CONSULTING I.I.



Cuprins

1	EVALUATOR.....	4
2	CLIENT/DESTINATAR	4
3	IDENTIFICARE PROPRIETATEA EVALUATĂ	4
4	TIPUL VALORII ESTIMATE . BAZA DE EVALUARE.....	4
5	SCOPUL EVALUARII.....	5
6	DATA ESTIMARII	5
7	DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	5
8	DOCUMENTE AVUTE LA BAZA RAPORTULUI	5
9	ZONA DE AMPLASARE.....	6
9.1	ANALIZA ZONEI	9
9.2	FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	11
9.3	ANALIZA PIETEI SPECIFICE	12
9.4	ANALIZA CERERII.....	14
9.5	ANALIZA OFERTEI	15
9.6	ECHILIBRUL PIETEI	16
9.7	ANALIZA PRETURILOR.....	16
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	17
11	Evaluare	18
11.1	Reglementări / Conformitatea cu SEV / Certificarea.....	18
	<i>Declaratia de conformitate:</i>	18
	<i>Certificare:</i>	19
12	IPOTEZE - IPOTEZE SPECIALE.....	19
12.1	ABORDAREA PRIN PIATA - COMPARATII.....	20
13	DECLARAREA VALORII	24
14	MONEDA RAPORTULUI	24
15	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE. CONDITII LIMITATIVE.....	25
16	ANEXE.....	25
16.1	Informatii utilizate (Surse de informatii)	25
16.2	Documente si schite	32

RAPORT DE EVALUARE

- Teren liber intravilan -

1 EVALUATOR

Evaluatorul	▪ SUCIU PAULA FLAVIA
Legitimatie ANEVAR	▪ Nr. 18187, valabila 2017
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Arad ▪ Str. D. Bolintineanu, nr. 13 ▪ Telefon: 0745-091.373 ▪ E-mail: suciu.consulting@gmail.com
Executant	▪ Jrs. SUCIU PAULA FLAVIA
Nr. identificare raport	▪ 24/12.07.2017

2 CLIENT/DESTINATAR

Client	▪ JULEAN DAN-IOAN
Adresa	▪ Arad, Str. Razboieni, nr. 25
Destinatarul raportului	▪ JULEAN DAN-IOAN si PRIMARIA ORASULUI ARAD

3 IDENTIFICARE PROPRIETATEA EVALUATĂ

Teren intravilan

Proprietate înscrisă în CF 332138

Teren in intravilan, nr. Cadastral 332138, nr. Top 161.1569/3/4/2 - "Teren neimprejmuit". Suprafata terenului asupra careia s-a exprimat opinia valorii de piata in prezentul raport de evaluare este de 2.357 mp - Conf. Sentintei civile nr.304/18.06.2009

Proprietari	▪ JULEAN DAN-IOAN si sotia JULEAN ANDREEA ▪ POPA ADRIANA OLIMPIA Error! Reference source not found.
Adresa proprietății	▪ Orasul Arad, jud. Arad; zona Str. 6 Vanatori

4 TIPUL VALORII ESTIMATE . BAZA DE EVALUARE

Luând în considerare scopul prezentei evaluări si recomandările standardului aplicabil SEV 100 - Cadru general, s-a apelat la estimarea "valorii echitabile":

Valoarea echitabilă - SEV 104:

- „Valoarea echitabila este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

5 SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este de a stabili valoarea echitabilă, pentru terenul intravilan evaluat, în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad - cf. Ad. 73550/M2/16.02.2017.

6 DATA ESTIMĂRII

Data inspecției ▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența proprietății proprietarului la data de 01 Iulie 2017

Data de referință a evaluării ▪ 01 Iulie 2017

Curs de schimb utilizat pentru transpunerea calculelor ▪ 1 € = 4.5539 Lei

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei Iulie 2017.

7 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

- Dreptul deplin înscris în CF 332138
 - Parcela de teren în intravilan, cu categoria de folosință „pasune”, nr. Cadastral 332138, nr. Top 161.1569/3/4/2, în suprafața de 2.750 mp (suprafața din acte).
- Conform CF, înscrieri privitoare la dreptul de proprietate:
Proprietari: Julean Dan și Julean Andreea drept de proprietate dobândit cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală $\frac{1}{2}$ și
Popa Adriana Olimpia drept de proprietate dobândit cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală $\frac{1}{2}$
- (provenită din conversia CF vechi 73120).
- Sarcini înscrise în Cartea Funciară:
 - Nu sunt. Data Cerere CF cu nr. 10230/07.02.2017

Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 332138 din 17.02.2017, eliberat conform cererii 10230/07.02.2017, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară **este liberă de sarcini**;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

8 DOCUMENTE AVUTE LA BAZA RAPORTULUI

- Extras de CF 332138 .
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului (vezi Anexe)
- Certificat de urbanism nr. 1144 / 10.06.2017
- H O T Ă R Ă R E A nr. 59 din 28 februarie 2017

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (vezi Anexe)
- Certificat de urbanism nr. 1144 / 10.06.2017
- H O T Ă R Ă R E A nr. 59 din 28 februarie 2017
- ad. 73550/M2/16.02.2017
- Adresa solicitant evaluare;
- Sentinta civila nr.304/18.06.2009

9 ZONA DE AMPLASARE

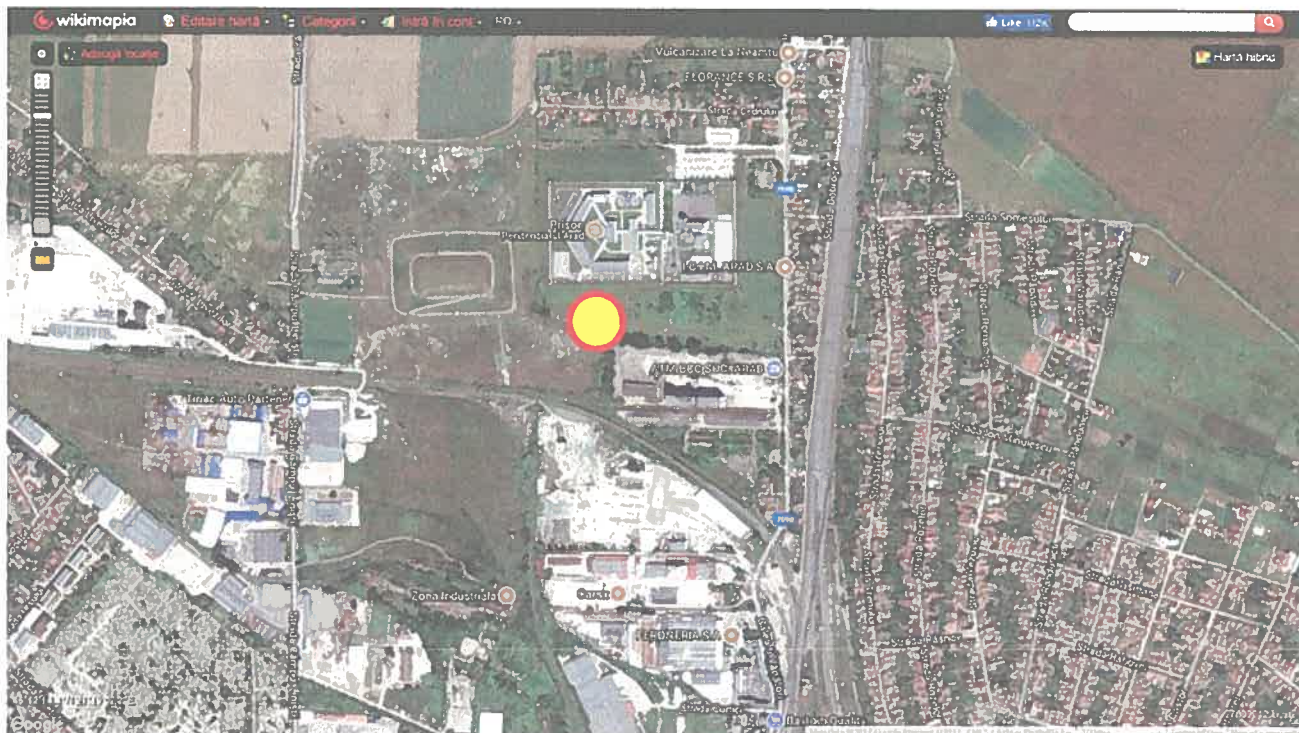
Denumire

- Zona periferica a orasului Arad cu potential mixt de dezvoltare, C-lea 6 Vanatori, perimetrul Penitenciarului Arad si in imediata apropiere a amplasamentului industrial al firmei Cerealcom Arad. Aceasta zona, in special partea stanga a soselei, in sensul de mers Arad-Sofronea (DJ709B) si dupa liniile CFR, prezinta interes pentru constructia de amplasamente industriale (Cerealcom, SildorProd, Feroneria, Verofer, statie de betoane etc.) cu drumuri de acces asfaltate si pietruite.
- Partea dreapta a str. 6 Vanatori este caracterizata prin existenta, cu preponderenta a proprietatilor rezidentiale - case unifamiliale.

Localizare proprietate

- Orasul Arad, str. 6 Vanatori.
- Jud. Arad.

Terenurile sunt situate deci într-o zonă cu dezvoltare preponderent industrială a Aradului, cu acces din C-lea Aurel Vlaicu și din centura de trafic greu a orașului. Conform ipotezelor speciale prezentate în raportul de evaluare, terenul subiect prezintă restricții de construire pentru proprietățile rezidențiale - locuințe, aici putând fi dezvoltate alte tipuri de amplasamente: zonă de agrement > parcuri, complexe sportive, recreere, turism etc.



Aspecte Economice

Dezvoltarea economică a Aradului a fost favorabilă în primul rând datorită poziției sale

geografice, deosebit de strategica, orasul fiind principala poarta de intrare in Romania dinspre Uniunea Europeana si cel mai important nod al retelelor de transport rutiere si feroviare transeuropene din vestul Romaniei, inclus in Coridorul Paneuropean IV, care leaga Europa de Vest de tarile Europei de Sud - Est si Asiei Centrale.

In ultimii ani, Aradul a cunoscut o crestere economica semnificativa, printr-o serie de privatizari reusite (de exemplu Astra Vagoane, achizitionata de Trinty Industries Inc., SUA, Arbema achizitionata de Brau Union AG, Austria) si prin investitiile in noi unitati industriale realizate prin atragerea investitorilor straini si romani. Un alt element de atractivitate l-a constituit infrastructura extinsa, forta de munca calificata si bogata traditie industrială. Nu in ultimul rand trebuie mentionata implementarea cu succes a proiectului Zonei de Dezvoltare Economice Arad promovat de Camera de Comert, Industrie si Agricultura Arad in parteneriat cu administratia publica locala. Aceasta presupune realizarea Zonei Industriale Arad si a Centrului Logistic, a Terminalului Cargo de pe Aeroportul International Arad, a Targului International Arad si a Zonei Libere Arad-Curtici. O parte a acestor componente - Zona Industrială Arad, Zona Libera Arad - Curtici a fost realizata, celelalte sunt intr-o faza avansata de finalizare. Zona Industrială Arad a fost inaugurata in 1999 pe o suprafata de 15 kmp si pana la jumatatea anului 2001 au fost construite facilitati de productie si de depozitare a 10 firme, valoarea investitiilor in infrastructura si utilitati depasind 1,5 milioane USD, numarul locurilor de munca create fiind de peste 2000. Principalele ramuri industriale si cele mai reprezentative firme din Arad: vagoane de marfa: Astra Trinty si vagoane de calatori - Astra Vagoane Calatori; mobila si accesorii pentru mobila: Imar, MGA, Cotta International, Feroneria; confectii si textile: Sabina & Co, Moda, TEBA, Manitoba; industrie alimentara: Petra, Indagrara, Arvinex, Arbema - Brau Union Romania; componente pentru industria auto: Leoni Wiring, Takata-Petri Romania; componente electronice: Eastern Technology; contoare: Contor Zenner, Victoria; incaltaminte: West Shoes Industry - materiale paramedicale: Sanevit. Principalele produse de export constau in vagoane de marfa si material rulant, confectii si textile, mobilier si accesorii, componente pentru industria auto, incaltaminte si jucarii. Conform datelor publicate de Institutul National de Statistica, in perioada ianuarie-august 2010, in judetul Arad, valoarea exporturilor s-a ridicat la 1034,24 milioane de euro. Municipiul Arad ocupa primul loc in clasamentul oraselor de marime medie la acest indicator. In activitatea comerciala a Aradului se constata diversificarea formelor de comert si servire, prin promovarea unor unitati specializate avand o dotare si tinuta moderna, precum si prin extinderea unor unitati mici, tip boutique. Au aparut noi unitati comerciale Cash&Carry: Metro, Selgros; Hipermarketuri: Real, Kaufland, Carrefour, Jumbo, Billa - 4 unitati; Supermarketuri: Lidl - 4 unitati, Profi - 2 unitati, Unicarm - 6 unitati, magazine de lux (Atrium Mall, Arad Galeria Mall), bricolaj (Dedeman, Praktiker, Bricostore).

Principalele industrii din localitate sunt dominate de principalii agenti comerciali: LEONI

WIRING SYSTEMS ARAD, TAKATA - PETRI ROMANIA, PORTA KMI ROMANIA, YAZAKI COMPONENT TECHNOLOGY, MANITOBA TEX, J.R.L. EDITION, EASTERN TECHNOLOGY, NDB LOGISTICA ROMANIA, ROMANIA COMBI, VELVET PELARAD, CAMERA DE COMERȚ INDUSTRIE SI AGRICULTURA a județului Arad, INCONTRO PREFABBRICATI, COTURNIX, RUMANIAN ARTS & CRAFTS, JOHNSON ROMANIA, MEDIAVAM SPEDIZIONIERE, LGA EXPRES, MIC ROMÂNIA, ROWO,etc

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupata activitatea de productie, sunt: Zona Industriala Vest, Zona industriala Est, Zona industriala Nord, Zona industriala Sud - Zadareni si zona Industriala Curtici.

Aspecte pozitive:

- localitate urbană mare, reședință de județ
- localitate rurală suburbană mare, importantă
- densitate mare a populației
- veniturile populației peste medie
- șomaj redus
- economie locală puternică
- dezvoltare industrială și comercială semnificativă

9.1 ANALIZA ZONEI

Tipul locației	☒ Urban	☐ Suburban	☐ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei	☒ Mixt	☐ Rezidențial	☐ Comercial
	☒ industrial	☐ Turistic	☐ agricol
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tramvai
	☒ Drum „trafic greu”	☐ Autostrada	☒ Cale ferata
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ ~10 ani	☒ ~ 20 ani	☒ >30 ani

Utilitati edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă și canal	☒ Rețea gaz	☐ Reț. termoficare
	☒ Telefonie, cablu, internet	☐ Altele		
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Total dezvoltat	☐ Rapid	☐ Stabilizat	☒ Încet
Economia zonei	☐ scăzută	☐ În regres	☐ stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	
Val. de piață a propriet. similare în zonă	☐ În creștere	☒ Echilibru	☐ În scădere	
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☐ 6 - 12 luni	☒ > 12 luni	
Lichiditate	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică	
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic	

Concluzii generale privind zona de amplasare

În zonă sunt amplasate construcții cu destinație mixată - industrială și rezidențială, pentru zona analizată dezvoltarea fiind preponderent industrială;

- Dotări și rețele edilitare suficiente - apă potabilă, energie electrică, canalizare este în zonă;
- Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă
- Proprietatea evaluată nu se află în zonă inundabilă.

Scurta descriere a lotului, per ansamblu
Parcela: CF 30332138; ANCPI Arad

- Categoria de terenuri cu suprafata mica / medie, fata de parcelele existente in zona ;
- Situată la Nord fata de Cerealcon si Sud raportat la Penitenciarul Arad.
- O parcela cu o suprafata de 2.357 mp, de forma dreptunghiulara, plana - cf. Sentinta civila nr. 304/18.06.2009;
- Nu prezinta constructii;

Forma terenului este dreptunghiulara, având un contur regulat. Teren cu topografie plană, configurație plană. Natura terenului de fundație normală. Nu are frontală la DN7 din zona respectiva.

9.2 FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII





9.3 ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Proprietatea evaluata este situata intr-o zona periferica a orasului Arad, pe partea stanga a strazii 6 Vanatori, in sensul de mers Arad-Sofronea (DJ709B), aflata la cca. 330 ml de aceasta sosea, aproape de centura orasului si o zona industrial UTA 1 si Canpul Linistii, preponderent industrial dar si residential, respectiv commercial.



A. Zonele industriale din Municipiul Arad

Zonele industriale din Arad se impart in doua categorii:

1. zone infiintate de catre Primarie Municipiului Arad si Consiliul Local Arad: Zona Industrială Vest, Zona Industrială Est, Zona Industrială Nord, Zona Industrială Est si Zona Libera Arad - Curtici
- zone infiintate pe structura vechilor platforme industriale din Municipiul Arad: Zona Industrială UTA - Campul Linistii, Zona Industrială Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad, Zona Industrială Aradul Nou - Gara CFR Aradul Nou - Sanicolaul Mic
2. zone infiintate pe vechile platforme industriale

a) Zona industrială UTA - Campul Linistii

Localizare - platforma de Nord UTA - Campul Linistii

Destinatie - activitati industrie, depozitare, colectare deseuri

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - de pe str. Poetului se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista si acces pe calea ferata

Firme prezente in zona: Parcul Industrial UTA 1, SC REMAT SA Arad, SC Metalcomp International SRL, Holcim Romania

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

b) Zona industrială Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad

Localizare - platforma de Nord Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - de pe Calea 6 Vanatori se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista deasemenea acces pe cale ferata

Firme prezente in zona: SC FERONERIA SA, FRIGORIFER ARAD, ICIM ARAD, LAZAR & CO, etc

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

c) Zona industrială Aradul Nou - Gara CFR Aradul Nou - Sanicolaul Mic

Localizare - platforma de Sud - Est Gara CFR Aradul Nou - platforma fostei întreprinderi Refacerea

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - platforma industrială este poziționată la aproximativ 2 km de soseaua Timisoara - Arad - Oradea; exista deasemenea acces pe cale ferata

Firme prezente in zona: Prodagro Bian, Cotta International, MGA, diferite societati care comercializeaza materiale de constructii, etc.

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

d) Zona industrială Padurii

Localizare - zona de Sud - Est a orasului

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990 pe vechea platforma industrială din zona

Acces - platforma industrială este poziționată aproape de Aeroportul din Arad

Firme prezente in zona: Contor Group, Aradeanca, Confectii Arad, diferite societati comerciale care comercializeaza materiale de constructii

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

Caracteristicile si elementele proprietatii evaluate duc la identificarea segmentului de piata a proprietatii *de tipul teren intravilan cu destinatie mixta - agrement si/sau industrial.*

9.4 ANALIZA CERERII

Cererea reflecta in cea mai mare masura nevoile, cerintele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumparare, precum si preferintele consumatorilor. Factorii importanti analizati:

Populatia din aria com. ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

Venitul pe gospodarie ☐ < med. nationala ☒ ~ med. nationala ☐ > med. nationala

Puterea cumparare¹ de ☐ < med. nationala ☒ ~ med. nationala ☐ > med. nationala

Rata vanzarilor² ☐ In scadere ☒ stagnare ☐ In crestere

Accesul in zona ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

Politici publice zonale ☒ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☐ avantaj

Cresterea econ. a zonei ☐ dezavantaj ☐ neinfluentabil ☒ avantaj

9.5 ANALIZA OFERTEI

Oferta competitiva se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii important analizati:

Cantitatea prop. competitive ☐ mare ☒ medie ☐ mica

Calitate prop. competitive ☐ Noi ☒ Vechi

Disponibilitatea terenului liber ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mica

Tendita pretului terenului ☐ scadere ☒ stagnare ☐ crestere

Costuri de construire ☐ scadere ☒ stagnare ☐ crestere

Nr. proprietati similar existente ☐ mic ☒ mediu ☐ mare

Grad de ocupare al proprietatilor similare ☒ mic ☐ mediu ☐ mare

Conversia spre utilizari alternative ☒ Putin probabila ☐ Destul de probabila ☐ Nu

Conditii si circumstante economice speciale:

a. Conditiiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

b. Conditiiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

c. Conditiiile economice generale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

d. Conditiiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finantare /creditare ☐ mica ☒ medie ☐ mare

¹ Procentajul din venitul gospodariei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii

² Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

9.6 ECHILIBRUL PIETEI

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Piața "activă" | ☒ Piața în declin | ☒ Piața "a cumpărătorului" |
| ☒ Piața "anemică" | ☐ Piața puternică | ☐ Piața "a vânzătorului" |

9.7 ANALIZA PRETURILOR

Prețul terenurilor

comparabile/oferte

Chirii pentru proprietăți construite

Concluzii generale privind analiza
preturilor

- Min: 12 / m²
- Max: 20 / m²
- Nu se cunosc închirieri de terenuri în zona evaluată
- Piață a cumpărătorului, din anul 2008 până în prezent;
- Trend descendent al valorii pe piața specifică cu o ușoară încetinire la sfârșitul anului 2012, o stabilizare pe parcursul anului 2015 și o tendință de creștere la finalul anului 2016, care se menține și pentru primul trimestru al anului 2017.
- Număr redus de tranzacții.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Oferte și tranzacții terenuri pentru dezvoltare industrială cu deschidere la sosele naționale și drumuri județene:

Nr.	Zona	Oferte min	Oferte max	Tipul de dezvoltare a zonei
1	Zona Ind. Gradiste / acces din str. P. Rares	10	25	Mixt
2	Zona industrială CET Arad / centura Nord	10	20	Industrial
3	Zona industrială 6 Vanatori	12	18	Industrial
4	Zona industrială Gai / BAT	20	30	Mixt
4	Zona industrială Panduit / Arad-Sofronea	10	15	Mixt

10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- În cazul terenului aparținând persoanelor fizice, *cea mai bună utilizare* trebuie analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile și constituie ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Conceptul de C.M.B.U. 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.

C.M.B.U. 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.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

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

Terenul aparținând proprietății evaluate este amplasat într-o zonă mixtă - industrială și rezidențială, pentru zona analizată dezvoltarea fiind preponderent industrială. Estimăm, astfel, ca CMBU pentru terenul liber este destinația mixtă: agrement - conf. Certificatului de urbanism nr. 1144 și, de asemenea industrială, conf. specificului de dezvoltare al zonei, ambele fiind posibile, permise legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a maximizării productivității.

Zona detine un potențial de dezvoltare industrială fiind caracterizată prin prezența terenurilor libere destinate construcțiilor industriale dar și celor rezidențiale.

Zona în care se află amplasamentul studiat, este preponderent industrială, cf. PUG / PUZ zonal.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1144 / 10.06.2016, pus la dispoziția evaluatorului de către proprietar, terenul subiect prezintă ca și regim tehnic "categoria de folosință pasune" iar zona aferentă este zona „de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție”.

Terenul subiect prezintă și interdicții permanente:

- nu se vor autoriza construcții de locuințe în zona;
- nu se vor autoriza construcții în zona de protecție Pp53.

Astfel, cele 3 utilizări posibile pentru terenul supus evaluării sunt utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială, teren pentru dezvoltare industrială și teren pentru dezvoltare comercială. Având în vedere restricțiile de construire, amplasarea terenului și vecinătățile existente, singura utilizare a terenului care respectă toate cele 4 criterii este cea de teren pentru dezvoltare industrială, celelalte utilizări alternative nerespectând condiția permisibilității legale și/sau fezabilității financiare. De asemenea utilizarea comercială nu este maxim productivă datorită faptului că o astfel de dezvoltare nu permite recuperarea investiției prin vânzarea terenurilor ca urmare a preturilor mici care se pot obține pentru aceste terenuri având în vedere distanța mare față de zonele rezidențiale și față de utilități.

În urma analizei celei mai bune utilizări a rezultat cea mai bună utilizare ca fiind teren pentru dezvoltare industrială și, având în vedere cele înscrise în Certificatul de urbanism nr. 1144, dezvoltare amplasament agrement - parcuri, complex sportiv, recreere, turism etc.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă (și singura) pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară „teren intravilan cu dezvoltare industrială dar și de agrement”. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă industrială și/sau agrement (cf. Certificatului de urbanism nr. 1144/10.06.2017) - și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

11 Evaluare

Evaluare proprietate



La stadiul actual



la stadiul final (după finalizare)

11.1 Reglementări / Conformitatea cu SEV / Certificarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 104 - Tipuri de valoare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghid metodologic de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Declarația de conformitate:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor ANEVAR 2017, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul nu acceptă niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietățile evaluate, de natură a influența opiniile continute în raport;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, destinatarului sau a altor persoane care au

interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

- Onorariile de evaluare s-au calculat luând în considerare costurile materiale ale raportului de evaluare, volumul de ore muncă depus, termenul de execuție al lucrării de evaluare, amplasamentul proprietății;

Certificare:

- Prezentă evaluare este realizată de către SUCIU PAULA FLAVIA - EXPERT EVALUATOR E.P.I., care semnează raportul în calitate de Membru Titular ANEVAR, SUCIU CONSULTING CIF 29937689, Arad.
- În limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și prezentate în raport;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul (inclusiv evaluatorul executant) este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională pe anul în curs.

12 IPOTEZE - IPOTEZE SPECIALE

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

IPOTEZE:

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări la orice parcelă de teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru

persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Prezentarea evaluării a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteци sau datorii (dreptul deplin asupra proprietății);
- Evaluatorul a examinat Extrasul CF, schițele, Planul de amplasament și delimitare al imobilului, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- *Având în vedere faptul că pe piața activă a proprietății imobiliare evaluate, destinația de teren intravilan pentru amenajarea de spații agrement - parcuri, complexe sportive, recreere, turism etc., este extrem de puțin întâlnită, astfel de proprietăți aparținând în general instituțiilor publice, terenul a fost evaluat în ipoteza CMBU ca și teren pretabil pentru dezvoltare industrială. Conform Certificatului de urbanism nr. 1144/10.06.2017 acesta nu precizează restricția de construire pentru proprietățile cu destinație industrială, amplasamentul fiind maxim fezabil în această ipoteză.*
- *Având în vedere Sentința civilă nr.304/18.06.2009, se dispune modificarea art.1 din Dispoziția nr 9310 din 23 mai 2007 emisă de Primăria Arad în sensul restituirii în natură a suprafeței de 2357 mp în loc de 2750 mp suprafața menționată în CF.*
- *Astfel, conf. Sentinței civile nr.304/18.06.2009, terenul subiect a fost evaluat în ipoteza unei suprafețe rectificate de 2.357 mp - conform expertizei tehnice judiciare întocmită în dosarul cauzei Nr.2839/108/2007 Tribunalul Arad = secția civilă, comunicate de către solicitant.*

În evaluarea terenului se pot utiliza șase metode (tehnici) recunoscute: *comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei / arendei funciare (chiriei) și analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.* Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

12.1 ABORDAREA PRIN PIAȚA - COMPARATII

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimare a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii echitabile a acestuia.

Valoarea determinată prin piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația

directă.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Colectarea datelor despre vânzările actuale, precum și despre cotațiile, ofertele și opțiunile disponibile:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț vânzare / ofertare - total		45,000 €	60,000 €	22,000 €	177,000 €	75,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12.39 €/mp	12.00 €/mp	17.60 €/mp	20.00 €/mp	15.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	intravilan - nerezidențial (nu se autorizează construcții de locuințe)	intravilan - fara restricții de construire rezidențial	intravilan	intravilan	intravilan - fara restricții de construire rezidențial	intravilan
Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Zona semiperiferică mixtă - 6 Vanatori	Zona Gradiste - semiperiferic str. Ludwig Roth și prelungire Privighetorii	Zona Industrială CET Arad / 6 Vanatori	Zona 6 Vanatori / str. Crisului	Zona Gal - semiperiferic - str. Dunării	Zona DJ 709B Arad-Sofronea / periferic
Caracteristici fizice						
Suprafața totală teren :	2,357 m.p.	3,632 m.p.	5,000 m.p.	1,250 m.p.	8,850 m.p.	5,000 m.p.
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox :	fara FS/acces dublu - indirect din 6 Vanatori - situat în planul secundar fata de sosea (CCA. 330ML)	fara - acces indirect din sosea și str. L. Roth	fs 35 ml la drum de acces din DN (plan secundar)	fs 25 ml la strada cu legatura la 6 Vanatori (str. Crisului)	da - 123 ml la str. Dunării	da, la sosea; retragere fata de sosea cca. 10-15ml
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	En. Electrica, apa, canalizare și gaz în zona	Apa, en. Electrica și canalizare în zona	Apa și en. Electrica pe teren	Toate utilitățile în imediata apropiere	Toate utilitățile în imediata apropiere	Toate utilitățile în imediata apropiere
Zonare	mixtă	mixtă	industrial	mixtă	mixtă	industrial
Cea mai bună utilizare	mixt - agrement și/sau industrial	mixt - rezidențial / industrial	industrial	industrial / pretabil agrement	mixt - rezidențial / pretabil industrial	industrial

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare	CF 332138 - Arad, jud. Arad	Zona Gradiste -	Zona industrială CET Arad	Zona 6 Vanatori / str.	Zona Gai - semiperiferic -	Zona DJ 709B Arad -
Suprafața	2,357 m.p.	3,632 m.p.	5,000 m.p.	1,250 m.p.	8,850 m.p.	5,000 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		45,000 €	60,000 €	22,000 €	177,000 €	75,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12.39 €/mp	12.00 €/mp	17.60 €/mp	20.00 €/mp	15.00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Negocierea / interviu		4,000 €	6,000 €	2,000 €	17,000 €	7,500 €
Marja negociere (%) / total ajustare		-9% -1.1 €	-10% -1.2 €	-9% -1.6 €	-10% -1.9 €	-10% -1.5 €
Preț de vânzare ajustat		11.29 €	10.80 €	16.00 €	18.08 €	13.50 €
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		11.29 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	18.08 €/mp	13.50 €/mp
2 Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan - nerezidential (nu se autorizează construcții de locuințe)	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan	intravilan	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan
Ajustare (%) / total ajustare		-5.0% -0.6 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	-5.0% -0.9 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
3 Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
4 Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
6 Localizare	Zona semiperiferică mixta - 6 Vanatori	Zona Gradiste - semiperiferic str. Ludwig	Zona industrială CET Arad / 6 Vanatori	Zona 6 Vanatori / str. Crisului	Zona Gai - semiperiferic - str. Dunarii	Zona DJ 709B Arad - Sofronea / periferic
Ajustare (%) / total ajustare		5.0% 0.5 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	10.0% 1.4 €
Preț ajustat		11.26 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	14.85 €/mp
7 Caracteristici fizice						
a Mărire (dimensiune) și formă	2,357 m.p.	3632mp / regulata	5000mp / regulata	1250mp / regulata	8850mp / regulata	5000mp / regulata
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.00 €	5.0% 0.54 €	0.0% 0.00 €	10.0% 1.72 €	5.0% 0.74 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	fara FS/acces dublu - indirect din 6 Vanatori - situat in planul secundar fata de sosea (CCA. 330WHL)	fara - acces indirect din sosea si str. L. Roth	fs 35 ml la drum de acces din DN (plan secundar)	fs 25 ml la strada cu legatura la 6 Vanatori (str. Crisului)	da - 123 ml la str. Dunarii	da, la sosea; retragere fata de sosea cca. 10-15ml
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	-3.0% -0.5 €	-15.0% -2.6 €	-3.0% -0.4 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile/altele)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		11.26 €/mp	11.34 €/mp	15.52 €/mp	16.32 €/mp	15.15 €/mp
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	En. Electrica, apa, canalizare si gaz in zona	Apa, en. Electrica si canalizare in zona	Apa si en. Electrica pe teren	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere
Cheltuieli utilitati		€ 9,428.0	€ 9,428.0	€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Ajustare (%) / total ajustare		35.5% 4.0 €	35.3% 4.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		15.26 €/mp	15.34 €/mp	15.52 €/mp	16.32 €/mp	15.15 €/mp
9 Zonarea - destinația legală permisă	mixta	mixta	industrial	mixta	mixta	industrial
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		15.26 €/mp	15.34 €/mp	15.52 €/mp	16.32 €/mp	15.15 €/mp
10 Cea mai bună utilizare	mixt - agrement si/sau industrial	mixt - rezidential / industrial	industrial	industrial / pretabil agrement	mixt - rezidential / pretabil industrial	mixt - agrement si/sau industrial
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		15.3 €/mp	15.3 €/mp	15.5 €/mp	16.3 €/mp	15.1 €/mp
Preț ajustat		15.3 €/mp	15.3 €/mp	15.5 €/mp	16.3 €/mp	15.1 €/mp
Ajustare netă		35% 4.0 €	42% 4.5 €	-3% -0.5 €	-10% -1.8 €	12% 1.6 €
Ajustare totală brută		€ 5.10	€ 4.54	€ 0.48	€ 5.20	€ 2.54
Ajustare brută procentuala		45%	42%	3%	29%	19%

Suprafața	2,357 m.p.	Opinie unitara	15.50 €/mp
Valoare estimată	36,500 €	echivalent a	166,217 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.5539	la data de	1-Jul-17

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustari brute (procentual).

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabilei 3 deoarece proprietatii 3 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta absoluta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este **15.50 Euro/mp**.

Analiza efectuata a condus la urmatoarele ajustari:

- Comparabilele au fost decotate astfel : interval de ajustari de aprox. -10% - acestea au fost negociate mai mult datorita disponibilitatii vanzatorilor de a negocia substantial in cazul unei vanzari ;
- Pentru drepturi de proprietate transmise nu au fost necesare ajustari pentru elementele de comparatie ;
- Pentru restrictii legale au fost necesare ajustari:
 - Au fost corectate negativ cu 5% comparabilele 1 si 4, acesta fiind fara restrictie de construire a proprietatilor rezidentiale, ele fiind situate in zone mixte cu constructii de acest tip. Corectiile au rezultat din analiza pe perechide date intre comparabila 2 si 1, resp. Comparabila 3 si 4.
- Pentru conditii de finantare nu au fost necesare ajustari pentru elementele de comparatie ;
- Pentru conditiile de vanzare nu au fost necesare ajustari ;
- Pentru conditiile pietei nu au fost necesare ajustari ;
- Pentru localizare au fost aplicate urmatoarele ajustari :
 - comparabila 1 a fost ajustata cu 5% datorita amplasarii in zona mai slaba decat subiectul evaluat ;
 - comparabila 5 a fost ajustata cu 10% datorita amplasarii in zona cu mult mai slaba decat subiectul evaluat ;

Corectiile au rezultat din analiza datelor secundare de piata.

▪ Caracteristici fizice

Suprafata: au fost aplicate urmatoarele ajustari:

- 5% pentru proprietatea comparabila 1 si comparabila 5;
- 10% pentru proprietatea comparabila 4;

Ajustarile au rezultat din analiza pe perechi de date intre comparabila 3 si ofertele corectate.

Front stradal si acces: au fost necesare ajustari :

- Negativa de 10% pentru proprietatea comparabila 2 si comparabila 3;
- Negativa 15% pentru proprietatea comparabila 4;
- Negativa 5% pentru proprietatea comparabila 5;

Ajustarile au rezultat din analiza pe perechi de date intre comparabila 1 si ofertele corectate.

- Pentru utilitati au fost necesare ajustari astfel : comparabila 1 si comparabila 2 au fost ajustate pozitiv cu 3 si resp. 4 euro/mp teren liber, datorita lipsei racordarii la toate utilitatile (gaz metan si reseaua de canalizare a orasului) . Ajustarea a rezultat din analiza pe perechi de date intre comp. 3 si ofertat ajustata.
- Zonarea nu au fost necesare ajustari
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustari

13 DECLARAREA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia, informațiile de piață care au stat la baza metodei și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea echitabila

Valoarea terenului subiect

36.500 euro echivalent a 166.217 ron, obținută prin piață
(15,50 euro / mp teren liber)

Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii echitabile în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad, ținându-se seama de cea mai bună utilizare a terenului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

Valoarea nu cuprinde TVA

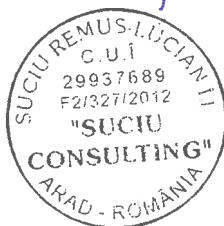
Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață - metoda comparațiilor

Evaluator
Suciu Paula Flavia



[Handwritten signature: Suciu]

SUCIU CONSULTING I.I.



14 MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și Lei. Cursul de schimb pentru transpunerea calculelor Leu - valuta (€), folosit în evaluare a fost de 1 € = 4.5539 lei. Explicarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

15 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE. CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

16 ANEXE

16.1 Informatii utilizate (Surse de informatii)

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric - precizate prin CF/documente), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului; Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri)
- Informații furnizate de către agenții imobiliare (rig imobiliare) privind oferte;
- revistele de profil;

Comparabile folosite -TERENURI LIBERE INTRAVILANE

Comparabila 1 (oferta)

lajumate.ro zona protectie

Most Visited Getting Started

lajumate.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADALTE

Terenuri din:

- Judetul Arad
- Arad
- Alunis
- Andrei Saguna
- Apateu
- Araneag
- Archis
- Avram Iancu (Varfurile)
- Bocau De Mijloc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren intravilan Gradiste, 3632mp

Arad, Arad

45.000 EUR

7/3



lajumate.ro

Alexandru COMPANIE

0729251772

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

TURCRO Rezervă un apartament la mlaștea mare, cu până la 50% reducere

Zona	Gradiste	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	3632

vand teren intravilan zona Gradiste, str. Ludwig Roth si prelungirea str. Privighetorii, suprafata 3632mp, utilitati: curent. Apa, canal in apropiere. Langa teren este aprobat PUZ de locuinte cu toate utilitatile Pret: 45000 euro (negociabil)

Vrei să adaugi anunț rapid? Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-gradiste-3700mp-3348482.html>

Comparabila 2 (oferta)

Most Visited Getting Started

INCEPE ACUM



Vand teren 5000 mp. zona 6 Vanatori - 14312
 Arad, judet Arad Adaugat La 19402, 5 iulie 2017, Numar anunt: 173228//5
[imi place](#) [Distribuie](#)
[Promoveaza anuntul](#) [Alinautizeaza anuntul](#)

5 000 m²
 Agentie 5 000 m²

[Reclama ta pe OLX!](#)

Vand teren zona 6 Vanatori langa CET, cu front stradal langa soseaua care merge la groapa de gunoi, suprafata 5000 mp., front stradal la sosea 35 ml.,utilitati : curent, apa, pe teren.

Pret : 12 euro/mp.

Anunturi publicate de: Real Investments

Anunt adaugat de pe: **storia**
 Vand teren 5000 mp. zona 6 Vanatori - 14312 este adaugat de pe Stori.ro.

[Inapoi](#) [Urmatorul anunt](#)

[imi place 0](#) [Distribuie](#)

Vizualizari:194

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-5000-mp-zona-6-vanatori-14312-ID813qT.html#c829d1b431>

Comparabila 3 (oferta)



22 000 €

Dobanda 2% + Robor 3 luni.
Alege cel mai bun credit pentru casa!

Trimite mesaj

0741 949 877

Arad, județ Arad
Vezi pe harta



Lucian Ban

Anunturile utilizatorului

Support Tipariste

Teren intravilan ARAD

Arad, județ Arad Adaugat la 12:53, 5 iulie 2017, Numar anunt: 38461205

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Proprietar

Intravilan

1 250 m²

Reclama ta pe OLX!

teren intravilan, front strada 25m str. Crisului nr. 56

coordonate GPS
46.215225, 21.322121

Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0 Distribuie

Vizualizari:953



Contacteaza vanzatorul

0741 949 877



Pentru siguranta ta!

afila mai multe >

Message 3/3

Adauga fisier

Trimite

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-arad-ID2Bnv1.html#60b3b270e1>

Comparabila 4 (oferta)

Geting Started



Vand teren intravilan Arad zona Gai
 Arad, judet Arad Adaugat de pe telefon La 07:30, 2 Iulie 2017, Numar anunt: 126361093

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Proprietar Intravilan

Proprietar

8 850 m²

Reclama ta pe OLX!

Teren intravilan zona Gai, front stradal 123m Tel. 723 - [arata telefon](tel:723) -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

20 €

Dobanda 2% + Robor 31.1%

Alege cel mai bun credit pentru casa!

Trimite mesaj

07238 92323

Arad, judet Arad

Vezi pe harta

Andrei Marius

Anunturile utilizatorului



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-arad-zona-gai-ID8yci9.html#60b3b270e1>

Comparabila 5 (oferta)

[Vădit](#)
[Getting Started](#)

[Autentificare](#)
[Crearea Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Terenuri din:

Județul Arad

Arad

Alunis

Andrei Saguna

Apateu

Araneag

Archis

Avram Iancu (Varfurile)

Bacau De Mijloc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren 5000 mp. la iesirea din Arad spre Sofronea - 13145

Arad, Arad

15 EUR

Zona	Nord	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	5000

Vând teren în suprafață de 5000 mp., la ieșire din Arad spre Sofronea, zona industrială, utilități apă, gaz, curent. Teren pretabil pentru hale sau obiective industriale.

Echipa KFC caută noi colegi. Nu-ți trebuie experiență, doar să-ți placă să lucrezi cu oamenii. Aplica!

Preț : 15 euro/mp.
Real Investments

[DISTRIBUIE PE FACEBOOK](#)

[ABONARE](#)

Real Investments

COMPANIE

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Rare Toyota Yaris 1.0 Full Automatic 1 Own

£2,450

More info

Oil fired boilers and burners all in perfect

£100

More info

<https://lajumate.ro/teren-5000-mp-la-iesirea-din-arad-spre-sofronea-13145-356194.html>

Alte oferte

[Vădit](#)
[Getting Started](#)

[Autentificare](#)
[Crearea Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Terenuri din:

Județul Arad

Arad

Alunis

Andrei Saguna

Apateu

Araneag

Archis

Avram Iancu (Varfurile)

Bacau De Mijloc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren 5198 mp. zona Gai - 11073

Arad, Arad

20 EUR

Zona	Gai	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	5198

Vând teren intravilan în Gai, în suprafață de 5198 mp., f.s. 18 ml., utilități apă, gaz, curent la poartă.

Vrei să adaugi anunț rapid? Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Preț : 20 euro/mp.
Real Investments

[DISTRIBUIE PE FACEBOOK](#)

Real Investments

COMPANIE

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Red car

£100

More info

Green car

£100

More info

<https://lajumate.ro/teren-5198-mp-zona-gai-11073-355220.html>

[Vădit](#)
[Getting Started](#)

[Autentificare](#)
[Crearea Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Terenuri din:

Județul Arad

Arad

Alunis

Andrei Saguna

Apateu

Araneag

Archis

Avram Iancu (Varfurile)

Bacau De Mijloc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren

Arad, Județul Arad

Atașat de poze teren: La 08.27.24 km de Arad 117414011

[Vezi galerie](#)
[Distribuie](#)

[Promovează anunțul](#)
[Actualizează anunțul](#)

Preț pe mp.

1.300

Real Investments

COMPANIE

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Red car

£100

More info

Green car

£100

More info

© SUCIU CONSULTING I.I. Publicarea sau reproducerea sunt interzise

Page 30

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X38G0303B?lista=10147363>

16.2 Documente si schite



EXTRAS DE CARTI FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
București, România

A. Parcela 1 (Parcela 1/1)

TEREN

Arad

Parcela 1/1

1/1

B. Parcela 2 (Parcela 2/1)

11.10.2017

11.10.2017

11.10.2017

11.10.2017

11.10.2017

C. Parcela 3 (Parcela 3/1)

11.10.2017

11.10.2017

11.10.2017

Documentul este proprietatea exclusivă a SUCIU CONSULTING I.I. și este înregistrat în sistemul de gestionare a documentelor. Orice reproducere sau distribuție neautorizată este strict interzisă. Pentru mai multe informații, contactați departamentul de securitate a informațiilor.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 54/2002 privind accesul la informații, se comunică următoarele informații:

1. Titlu: [Redacted]

2. Scopul: [Redacted]

3. Datele personale: [Redacted]

4. Datele financiare: [Redacted]

5. Alte informații: [Redacted]

6. Concluzii: [Redacted]

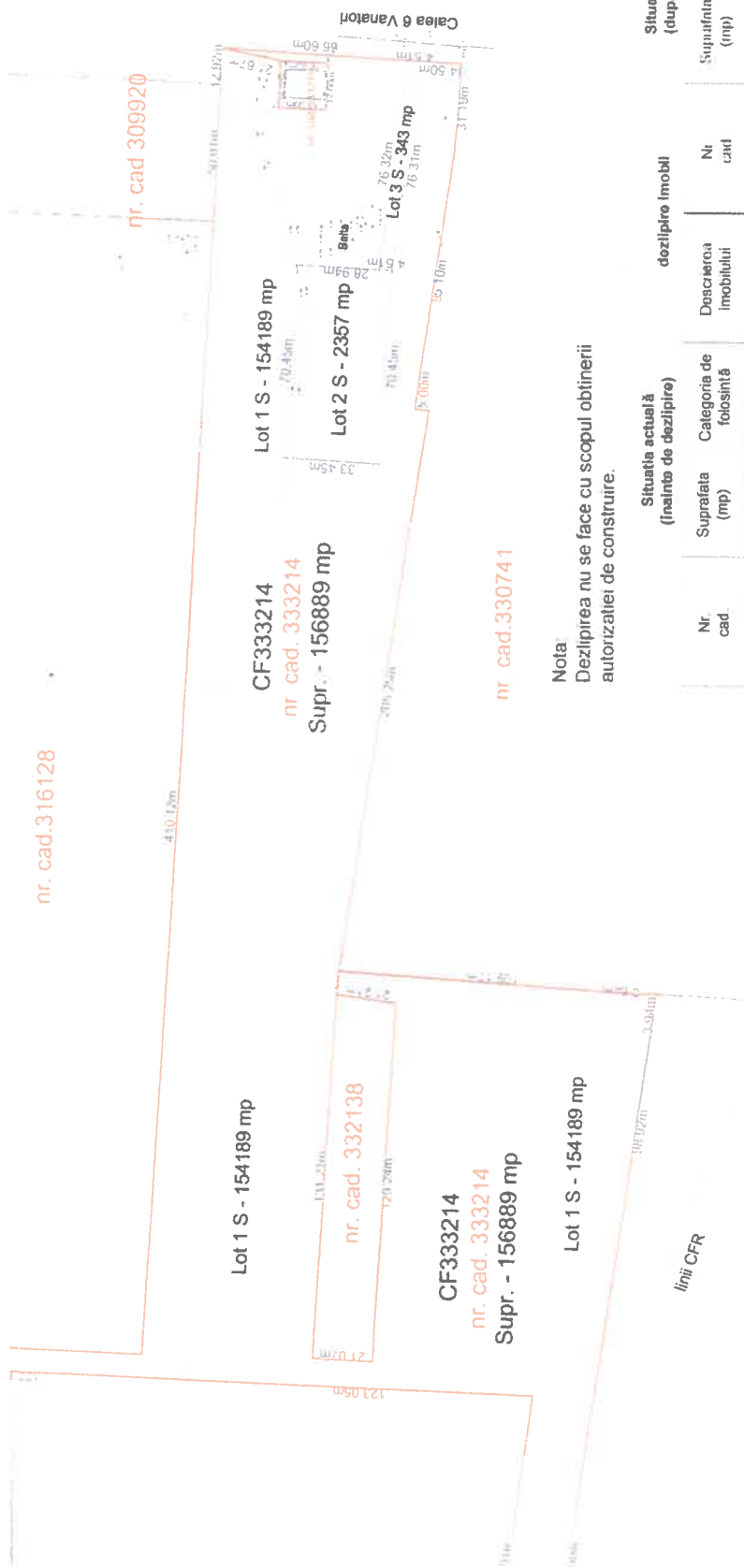
7. Recomandări: [Redacted]

8. Observații: [Redacted]

9. Alte informații: [Redacted]

$\sim 1 \text{ e}^- \text{ KE} \approx 1 \text{ MK}$

A. R. N. W. J.



Nota:
Dezlipirea nu se face cu scopul obtinerii
autorizatiei de construire.

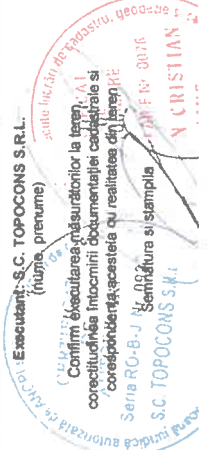
Situatie actuală (înainte de dezlipire)			dezlipire imobil		Situatie viitoare (după dezlipire)	
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
333214	156889	P	Imobil in extravilan viran	343+66	154189	P
-	-	-	-	343+768	2357	P
-	-	-	-	343+67	343	P
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	156889	-	-	-	156889	-

Executant: S.C. TOPOCONS S.R.L.
(nume, prenume)

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa
Data



Extras din HCLM Arad nr.59/28.02.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 73550/16.02.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea implementării unui proiect de realizare a unor terenuri de sport în Zona Calea 6 Vânători, unde există și un teren proprietatea privată a unor persoane fizice este necesară realizarea unui schimb de terenuri între Municipiul Arad și proprietarii terenului.

Pentru aceasta este necesară în primă etapă efectuarea unei lucrări cadastrale a terenului proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în C.F. nr. 333214 – Arad, motiv pentru care consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. ad. 73550/M2/16.02.2017

R A P O R T

cu privire la dezlipirea unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. 333214 Arad – Zona Calea 6 Vânători

Imobilul, teren extravilan, proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. 333214 - Arad, cu nr. cad: 333214, în suprafață totală de 156.889 mp, este situat în Municipiul Arad, Zona Calea 6 Vânători, între noul penitenciar și Cerealcom S.A., având acces atât de pe Calea 6 Vânători, cât și pe continuarea străzii Câmpul Liniștii.

Pe terenul mai sus amintit există un proiect de realizare a unor terenuri de sport, iar parcela de teren cu nr. cad. 332138, este proprietatea unor persoane fizice dobândită prin cumpărare (inițial terenul fiind dobândit prin restituire în natura în baza Legii nr. 10/2001), actualmente creând dificultăți în implementarea proiectului.

În vederea soluționării problemei, este necesară realizarea unui schimb de terenuri între Municipiul Arad și persoanele fizice proprietare a parcelei menționate.

Catre,

Suciu Consulting I.I.

- Doamnei evaluator Flavia Suciu

Subsemnatul Julean Dan Ioan în calitate mea de proprietar al terenului înscris în C.F. nr. 332138 - Arad, nr. cadastral 332138, arăt că suprafața terenului mai sus indicat este conform CF – 2750 mp iar suprafață reală pe care o dețin în proprietate (în cotă parte cu Popa Adriana) este conform Sentinței Civile nr. 304/18.06.2009 în Dosar nr. 2839/108/2007, de Tribunalul Arad, - 2 357 mp. În ceea ce privește diferența de suprafață arăt că Municipiul Arad a restituit în temeiul Legii nr. 10/2001 fostului proprietar, pe vechiul amplasament suprafața de 2750 mp dar în fața instanței, după administrarea probei cu expertiza tehnică judiciară, s-a stabilit că în realitate suprafața restituibilă este de 2357 mp. Acesta este și motivul pentru care Municipiul Arad a dezlipit o suprafață de teren de 2357 mp pe care ne-a oferit-o în schimb. Nu au fost efectuate lucrările pentru corectarea suprafeței întrucât diferența de teren de la 2357 mp la 2750 mp revine oricum Municipiului Arad, instituția nedorind să efectueze cheltuieli suplimentare nejustificate și care ar duce la același rezultat respectiv aducerea în proprietatea acesteia a întregii suprafețe de teren. Pentru reducerea suprafeței de teren de la 2750 mp la 2357 mp ar fi trebuit ca anterior notării dreptului de proprietate a doamnei Darlău, Municipiul Arad să fi dezlipit din suprafața de 2750 mp suprafața de 393 mp astfel urmând să rămână o suprafață de 2357 mp. Acest lucru nu s-a întâmplat la vremea respectivă astfel că această lacună va fi acoperită prin înțelegerea celor două părți, proprietarii privați fiind de acord cu predarea întregii suprafețe de 2750 mp către Municipiul Arad din care doar 2357 mp aparțin de drept subsemnatului și coproprietarei mele.

Față de cele de mai sus, vă solicit să procedați la evaluarea terenului înscris în C.F. nr. 332138 - Arad, nr. cadastral 332138 ținând cont de suprafața reală care urmează a fi predată Municipiului Arad respectiv **2357 mp**.

Mai arăt că am achiziționat terenul în discuție de la doamna Darlău Olga Florica prin contractul autentificat sub nr. 4640 încheiat la data de 27.10.2016 la Birou Notarial Morariu. Ulterior doamna Popa Adriana Olimpia a dobândit cota de ½ din imobil prin contractul autentificat sub nr. 477 încheiat la data de 03.02.2017 la Birou Notarial Morariu.

Arad, 21.07.2017

Julean Dan Ioan



SENTINȚA CIVILĂ NR. 304
Ședința publică din data de 18 iunie 2009
Președinte Ioana Popescu
Grefier Florica Meșter

S-a luat în examinare în vederea pronunțării acțiunea civilă exercitată de reclamanta Dărlău Olga Florica în contradictoriu cu pârâții Primarul Municipiului Arad, Municipiul Arad reprezentat prin Primar și Cerealcom SA, pentru Legea nr. 10/2001.

La apelul nominal nu se prezintă nimeni.

Procedura de citare a fost legal îndeplinită

S-a făcut referatul cauzei după care se constată că prin încheierea de ședință din data de 11 iunie 2009 s-au consemnat concluziile părților, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

TRIBUNALUL

Constată că prin acțiunea civilă înregistrată la această instanță la data de 22 iunie 2007 reclamanta Dărlău Olga Florica a chemat în judecată Primarul Municipiului Arad și CEREALCOM SA, solicitând ca prin hotărâre să se dispună obligarea pârâților să-i restituie diferența de 6362 m.p. teren intravilan situat în Arad Cl.6 Vânători nr.51 înscris în c.f. 8453 Arad, iar în cazul în care o parte din acest teren este afectat de amenajări de utilitate publică să i se stabilească măsuri reparatorii prin echivalent în compensare cu teren intravilan amplasat pe raza municipiului Arad.

În fapt se arată că prin notificarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad, sub nr.27299/9 noiembrie 2001, dosar execuțional 1063/2001 a solicitat restituirea în natură a terenului în suprafață de 9012 m.p înscris în c.f. 8453 Arad. Terenul a fost proprietatea tatălui ei și a fost trecut în proprietatea Statului Român ca efect al naționalizării.

Prin dispoziția nr. 9310 din 23 mai 2007 emisă de Primarul Municipiului Arad s-a dispus să i se restituie în natură suprafața de 2750 m.p. din terenul situat în Arad înscris în CF nedefinitiv 73120 Arad, cu nr. top. 161.1569/3/4/2 . nr. cad- 9739, fără a se preciza unde este diferența de teren solicitată.

Prin adresa nr. ad.27299/30.05.2007 Primăria municipiului Arad i-a comunicat că pentru suprafața de 2750 m.p. situat în CF nedefinitiv 73120 Arad

cu nr.top. 161.1569/5/4/2 m.cad.9739 s-a emis Dispoziția nr. 9310/23 mai 2007, iar în urma identificării efectuate de către Comisia internă de evaluare constituită pentru aplicarea Legii 10/2001 s-a constatat că suprafața de 6160 m.p. se afla în incinta SC Cerealcon, fiind aplicabile prevederile art.1 alin.3, art. 21 și 22 din Legea nr.10/2001.Totodată a mai arătat că suprafața de 102 m.p. este afectat de rețeaua magistrală de termoficare a CET Arad. Schița de parcelare a terenului situat în Arad C.L. 6 Vânători nr.51 înscris în CF 8453 Arad întocmită de Primăria Municipiului Arad, care a stat la baza rezolvării notificării, este greșită și nu corespunde cu situația de fapt existentă în teren.

În dovedirea acțiunii reclamanta a depus la dosar copia notificării adresată executorului judecătoresc,dispoziția nr. 9310 din 23 mai 2007, referatul nr. 27299 a Municipiului Arad, copia adresei Comisiei tehnice cu nr., 1494/07.05.2007,copia răspunsului primăriei municipiului Arad nr. 27299,copia colii de c.f.

La data de 10 octombrie pârâta SC Cerealcon SA a depus la dosar întâmpinare prin care solicită respingerea ca nefondată a cererii.

Municipiului Arad prin întâmpinare a arătat că nu se opun , în principiu admiterii acțiunii reclamantei, în sensul obligării entității investite cu soluționarea notificării la emiterea unei dispoziții motivate în baza Legii nr.10/2001 și respingerea acțiunii față de pârâatul de ordinul I.

Pe cale de excepție invocă lipsa calității procesuale pasive a primarului municipiului Arad, arătând că în cazul litigiilor fundamentate pe Legea nr. 10/2001 are calitate procesuală pasivă unitatea administrativ teritorială, în cazul de față Municipiul Arad, reprezentat prin primar. Totodată se mai invocă și excepția lipsei calității procesuale pasive a Municipiului Arad, având în vedere că potrivit prevederilor art. 27 din Legea 10/2001 republicată, obligația soluționării notificării revine unității deținătoare a imobilului.

Prin întâmpinare pârâta SC Cerealcon solicită respingerea ca nefondată cererea de chemare în judecată formulată de reclamantă. În motivare arată că suprafața de teren care este revendicată de reclamantă și care se află în incinta societății este conform schițelor depuse în probațiune de reclamantă ocupată de construcții care sunt utilizate de societate pentru desfășurarea activității.

Prin efectuarea expertizei în cauză se va putea stabili cu ușurință natura construcțiilor care ocupă terenul și dacă aceștea mai sunt sau nu necesare activității societății.

Pârâta AVAS București, prin întâmpinare pe cale de excepție solicită admiterea excepției lipsei calității procesuale pasive a AVAS față de obiectul acțiunii. Totodată se invocă și excepția inadmisibilității acțiunii privind despăgubirile în echivalent deoarece nu au fost respectate dispozițiile art. 29 din Legea nr. 10/2001 republicată.

Prin precizarea de acțiune reclamanta solicită obligarea entității investite cu soluționarea notificării potrivit prevederilor Legii nr.10/2001 la emiterea unei dispoziții motivate de restituire în natură a suprafeței de 6362 m.p teren

intravilan situat în municipiul Arad Calea 6 Vânători nr.51 înscris în ct nr.8453 Arad cu nr.top 4728/b.a, iar în cazul în care o parte din acest teren este afectat de amenajări de utilitate publică, să i se stabilească măsuri reparatorii prin echivalent în compensare cu teren intravilan amplasat pe raza municipiului Arad.

Pârâta SC Cerealcom Arad prin precizările depuse arată că societatea are în acționariatul său la ora actuală Statul Român reprezentat prin AVAS cu o participație minoritară, dar apreciază că valoarea acestei participații este mai mică decât valoarea imobilului revendicat și prin urmare nu sunt incidente prevederile art. 21 din lege.

Reclamanta și-a precizat la termenul din 8 noiembrie 2007 acțiunea în sensul că solicită anularea dispoziției primarului municipiului Arad nr. 9310 /23 mai 2007 și în consecință obligarea entităților investite cu notificarea respectiv : Municipiul Arad prin primarul municipiului Arad și SC Cerealcom SA la emiterea unei dispoziții motivate de restituire în natură a suprafeței de 9012 m.p. teren intravilan înscris în c.f. 8453 Arad cu nr.top. 4728/b.a ,iar în cazul în care această suprafață de teren este afectată de amenajări de utilitate publică să i se stabilească măsuri reparatorii prin echivalent prin compensare cu teren intravilan amplasat pe raza municipiului Arad.

Față de concluziile raportului de expertiză judiciară efectuat în cauză reclamanta și-a precizat pentru termenul de judecată din 5 februarie 2009 acțiunea solicitând chemarea în judecată în calitate de pârâtă a AVAS București, ca instituție publică care a efectuat privatizarea pârâtei SC Cerealcom SA , să propună acordarea de despăgubiri bănești, pentru terenul în suprafață de 2709 m.p amplasat în incinta SC Cerealcom SA la valoarea stabilită de expert de 65 euro/m.p.

Pentru suprafața de teren de 3923 m.p. identificată de expert ca fiind afectată de magistrala de termoficare și de rețeaua electrică solicită obligarea pârâtului Municipiul Arad, ca unitate deținătoare a terenului în înțelesul prevederilor HGR nr.250/2007, să înainteze Autorității Naționale pentru Restituirea proprietății București dosarul pentru acordarea de despăgubiri bănești, astfel cum au fost stabilite în raportul de expertiză tehnico judiciară.

Din probele administrate în cauză tribunalului constată următoarele :

Conform notificării depuse la Biroul executorului judecătoresc Păsculescu Horia înregistrată la dosarul execuțional nr. 1063 din 20.02. 2001 reclamanta a solicitat restituirea în natură a terenului în suprafață de 9012 m.p. înscrisă în CF nr. 8453 Arad, nr. top. 4728/b.a proprietatea antecesorului său tată Colarov Moise.

Potrivit mențiunilor înscrise în CF imobilul de sub A I 1, în suprafața de 9012 m.p. a fost dobândit cu titlu de moștenire în părți egale de către Colarov Iova, Colarov Ecaterina și Colarov Moise la data de 19 martie 1932.

Ulterior conform notațiilor de sub B./ cotele de proprietate deținute de Colarov Ecaterina și Colarov Iova au fost dobândite de Colarov Moise cu titlu de cumpărare la data de 2 martie 1936.

Imobilul a fost preluat cu titlu de naționalizare de către Statul Român de la antecesorul reclamantei care figura ca unic proprietar la 17 decembrie 1979 și transmis în administrarea operativă a SC Cerealcon SA Arad conform încheierilor de sub B 8,9,10.

Din copia certificatului de moștenitor nr.745 din 30 aprilie 1994 rezultă că reclamanta are calitate de moștenitoare acceptantă după antecesorul său tată Colarov Moise decedat la data de 28 ianuarie 1994 fiind dovedită calitatea de persoană îndreptățită în sensul dispozițiilor art. 4 alin.2 din Legea 10/2001.

Municipiul Arad prin primar a emis dispoziția nr.9130 din 23 mai 2007 prin care a dispus restituirea în natură a suprafeței de 2750 m.p. din imobilul teren situat în Arad, înscris în CF nedefinitivă 73120 Arad, nr. top 161.1569/3/4/2 număr cadastral 9739.

Prin adresa nr.27299 din 30.05.2007 Primăria municipiului Arad a comunicat reclamantei că în urma identificării efectuate de către Comisia internă de evaluare pentru aplicarea Legii 10/2001 suprafața de 6160 m.p. se află în incinta Cerealcon SA, iar suprafața de 102 m.p. sunt afectați de rețeaua magistrală de termoficare a CET Arad , pârâta arătând totodată că nu are calitatea de unitate deținătoare, solicitând ca reclamanta să-și exprime opțiunea cu privire la modalitatea de acordare a despăgubirilor pentru această suprafață. Respectiv terenul în compensare conform procesului verbal afișat la sediul instituției cuprinzând inventarul bunurilor disponibile sau despăgubiri

Din schița de parcelare întocmită de Primăria municipiului Arad reiese că terenul situat în Arad Cl.6 Vânători nr.51 înscris în CF nr.8453 Arad care a stat la baza soluționării notificării reclamantei a fost greșită și nu corespunde cu situația de fapt existentă în teren.

Acest fapt rezultă din raportul de expertiză tehnică- judiciară întocmit de expertul numit Csurovski Andrei care a concluzionat că suprafața totală de teren înscrisă în c.f. nr.8453 Arad, nr. top.4728/b.a este de 8989 m.p. și nu 8989 m.p., cum este înscrisă în CF ; suprafața de teren afectată de magistrala de termoficare este de 3923 m.p. și nu 102 m.p. cum greșit s-a constatat în schița de parcelare; suprafața de 2702 mp, este amplasată în incinta SC Cerealcon SA și nu 6160 mp, cum sa menționat în schița de parcelare; diferența de 2357 m.p. este amplasată în parcela înscrisă în CF nedefinitivă 7320 Arad, nr. top. 161.1569/3/4/2 și nu suprafața restituită în natură prin dispoziția nr. 9310/2007 în întindere de 2750 m.p.

Prin dispoziția nr. 823/19.02.2009 Municipiul Arad prin primar a dispus acordare de măsuri reparatorii constând în despăgubiri bănești pentru suprafața de 3923 m.p, identificată de expert ca fiind afectate de magistrala de termoficare și de rețeaua electrică.

Prin precizările de acțiune reclamanta a chemat în judecată atât pe pârâta SC Cerealcom SA cât și AVAS București pentru a fi obligate la acordarea de despăgubiri bănești pentru suprafața de 2709 m.p. amplasată în incinta SC Cerealcom la valoarea de 65 euro /m.p stabilită în raportul de expertiză .

Conform concluziilor expertizei topografice pe această suprafață de teren sunt edificate construcții și amenajări care sunt utilizate de pârâta SC Cerealcom pentru desfășurarea propriei activități ,iar valoarea de circulație a terenului este de 650.160 ron.

Prin urmare restituirea în natură a acestui teren nu este posibilă întrucât societatea pârâta SC Cerealcom ar fi lipsită de facilitățile legate de activitățile specifice de recepționare și depozitare a cerealelor.

Art.10 alin.5 din Legea 10/2001 prevede că restituirea în natură și terenurile pe care ulterior preluării abuzive s-au edificat construcții autorizate se restituie numai dacă nu sunt necesare unități deținătoare.

Contrar apărărilor pârâtei AVAS București în cauză nu sunt aplicabile dispozițiile art.21 alin.1 și 2 din Legea nr.10/2001 întrucât pârâta SC Cerealcom are în acționariatul său la ora actuală Statul Român reprezentat prin AVAS București cu o participație de capital social de 6,46 % potrivit certificatului constatator nr. 15740/21.04. 2008 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad, modificările la actul constitutiv s-au efectuat în urma adoptării Hotărârii nr.2/04.2008 a Adunării generale extraordinare a acționarilor societății.

În urma finalizării lucrărilor desfășurate în baza H.G NR. 894/1991 s-a eliberat Certificatul de atestare a dreptului de proprietate seria M 07 nr.2877/5.05.2003.

Dacă ne raportăm la acest moment capitalul social al Statului reprezentat prin pârâta AVAS București s-a majorat cu contravaloarea terenului greșit la capitalul social ajungând la 11,62 %, iar ulterior ca urmare a unei alte majorări s-a ajuns la 14,18 %.

Însă, indiferent la ce moment ne raportăm la valoarea de participație a statului prin AVAS aceasta este sub valoarea terenului având în vedere valoarea nominală a unei acțiuni care este de 2,5 lei iar valoarea cotei de participație a statului este 376270 lei dacă ne raportăm la cota de 14,18 % și de 157270 lei , dacă se are în vedere cota de participație de 6,46 % la capitalul social cât este în prezent întrucât astfel cum s-a arătat valoarea terenului care se află în incinta pârâtei SC Cerealcom SA este de 650.160 lei.

În conformitate cu art.6 alin.3 din HG nr. 844/1991 terenul pentru care s-a emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate se include în patrimoniul pârâtei.

În acest context excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâta Statul Român prin AVAS București este nefondată , în cauză sunt incidente dispozițiile art. 29 din Legea 10/2001 care prevăd că pentru imobilele evidențiate în patrimoniul unor societăți comerciale privatizate, altele decât cele

prevăzute la art. 21 alin. 1 și 2 persoanele îndreptățite au dreptul la despăgubiri în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plata a despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, corespunzător valorii de piață a imobilelor solicitate. Normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001 aprobată, prin HG nr. 250/2007 vizează la art. 29 alin.1 și 2 stabilirea regimului juridic al reparațiilor pentru cazul imobilelor situate în intravilanul localității aflate în patrimoniul societăților comerciale care sunt privatizate integral sau într-o proporție care nu permite aplicarea art. 21 din lege.

Instanța va avea în vedere în ce privește cuantumul despăgubirilor solicitate de reclamantă că în condițiile prevăzute de art.29 din Legea 10/2001 coroborat cu art.1 (1) titlul VII, art.13(1) din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente pârâta AVAS București poate fi obligată să emită decizia prin care să se constate că reclamanta are dreptul la măsuri reparatorii constând în despăgubiri pentru imobilul din litigiu amplasat în incinta pârâtei SC Cerealcom SA.

Analizarea și stabilirea cuantumului final al despăgubirilor care se acordă potrivit prevederilor prezentei legi se face în conformitate cu art.16 alin.2 Titlul VII din Legea 247/2005 astfel că pretențiile de acordare a despăgubirilor bănești la valoarea stabilită prin raportul de expertiză nu este întemeiată.

Față de această stare de fapt în temeiul art. 2, 4, 7, 9, 21, 25, 26 și 29 din Legea nr. 10/2001 HG nr.-250/2007, art. 34 din Legea 7/1996 va admite în parte acțiunea civilă precizată formulată de reclamanta Dărlău Olga Florica împotriva pârâților Municipiul Arad reprezentat prin primar, AVAS București și în consecință va dispune modificarea art.1 din Dispoziția nr.9310 din 23 mai 2007 emisă de pârâțul Municipiul Arad reprezentat prin primar, în sensul restituirii în natură a suprafeței de 2357 m.p. în loc de 1750 m.p. și rectificarea suprafeței de teren înscrisă în CF nedefinitivă 73120 Arad nr. top 161.1569/3/4/2 conform raportului de expertiză tehnică de la 2750 m.p. la 2357 m.p.

Va obliga pârâta AVAS București să emită decizia prin care să constate că reclamanta are dreptul la măsuri reparatorii constând în despăgubiri pentru imobilul – terenul în suprafață de 2709 m.p. înscris în CF NR.8453 Arad, nr. top 4728 /0/2 amplasat în incinta SC Cerealcom SA.

Pe cale de consecință față de considerentele arătate va respinge acțiunea reclamantei împotriva pârâtei SC Cerealcom SA care nu are calitatea de deținătoare a imobilului în sensul Legii 10/2001.

Întrucât nu s-au solicitat cheltuieli de judecată, nu s-a făcut aplicarea dispozițiilor art. 274 cod.pr. civilă.

Pentru aceste motive
În numele legii
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte acțiunea civilă precizată formulată de reclamanta Dărlău Olga Florica cu domiciliu procesual ales în Arad str. Luceafărului nr. 9 Bl.14 ap. 19 împotriva pârâților Municipiul Arad reprezentat prin primar, AVAS cu sediul în București sector 1, str. Căpitan Aviator Alexandru Șerbănescu nr.50 și în consecință :

dispune modificarea art.1 din Dispoziția nr.9310 din 23 mai 2007 emisă de pârâtul Municipiul Arad reprezentat prin primar, în sensul restituirii în natură a suprafeței de 2357 m.p. în loc de 2750 m.p.

rectificarea suprafeței de teren înscrisă în CF nedefinitivă 73120 Arad nr. top 161.1569/3/4/2 conform raportului de expertiză tehnică de la 2750 m.p. la 2357 m.p.

Obliga pârâta AVAS București să emită decizia prin care să constate că reclamanta are dreptul la măsuri reparatorii constând în despăgubiri pentru imobilul – teren în suprafață de 2709 m.p. înscris în CF NR.8453 Arad , nr. top 4728 /0/2 amplasat în incinta SC Cerealcom SA .

Respinge acțiunea precizată a reclamantei împotriva pârâtei SC Cerealcom SA Arad.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședința publică din 18 iunie 2009.

Președinte

Ioana Popescu

Grefier

Florica Meșter



Red.IP
Dac.FM
6 exempl.
17 iulie 2009
Se comunică

1. recl. Dărlău Olga Florica cu domiciliu procesual ales în Arad str. Luceafărului nr. 9 Bl.14 ap. 19
2. pârât Municipiul Arad reprezentat prin primar
3. AVAS cu sediul în București sector 1, str. Căpitan Aviator Alexandru Șerbănescu nr.50
4. Cerealcom SA Arad Cl.6 Vânători nr.51

4 com. 17 iulie.



ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
Sediu: Arad, Str. Dimitrie Bolintineanu nr. 13
Telefon: 0764-015.676 / 0745-503.707
E-mail: suciu.consulting@gmail.com
CONT: BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE
IBAN: RO02BRDE020SV74270960200

ANEXA 2

Nr. 25/12.07.2017



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan



IDENTIFICAT IN:	CF 347768 ; Nr. Cadastral 347768 - Teren liber 2.357 mp
ADRESA PROPRIETATII:	Orasul Arad, jud. Arad; zona Str. 6 Vanatori
PROPRIETAR:	Municipiul Arad
CLIENT:	JULEAN DAN-IOAN
Adresa client:	Arad, Str. Razboieni, nr. 25
DESTINATAR:	JULEAN DAN-IOAN si PRIMARIA ORASULUI ARAD

IULIE 2017



ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
Sediu: Arad, Str. Dimitrie Bolintineanu nr. 13
Telefon: 0764-015.676 / 0745-503.707
E-mail: suciu.consulting@gmail.com
CONT: BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE
IBAN: RO02BRDE020SV74270960200

SINTEZA EVALUARII

Numele solicitantului	JULEAN DAN-IOAN
Destinatarul lucrării	JULEAN DAN-IOAN și PRIMARIA ORASULUI ARAD
Obiectul evaluării	Valoarea echitabilă a terenului intravilan cu categoria de folosință "pasune", având Nr. Cadastral 347768, Nr. Topo A1 347768 și suprafața de 2.357 mp, "Teren neîmprejmuit", proprietate privată.
Identificarea proprietății	În - CF 347768 Arad, Plan de amplasament și delimitare a imobilului/27.03.2017 - vezi Anexe, documente anexate prezentului raport de evaluare.
Scopul evaluării	Scopul evaluării este de a stabili valoarea echitabilă, pentru terenul intravilan evaluat, în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad - conf. Ad. 73550/M2/16.02.2017.
Opinia asupra valorii echitabile propusă de evaluator: Valoarea terenului subiect 37.700 euro echivalent a 171.682 lei, obținută prin piață (16 euro / mp teren liber) <i>Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii echitabile în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad, ținându-se seama de cea mai bună utilizare a terenului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.</i>	
Curs de schimb valutar pentru transpunerea calculului 1 € = 4,5539 Lei	
Data evaluării	Evaluarea s-a efectuat asupra datelor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar. Data de referință a raportului este 01.07.2017.
Reglementări	Standarde ANEVAR, Ediția MAI 2017 ▪ SEV 100 - Cadrul general ▪ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 - Raportarea evaluării ▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
Cadrul legal	▪ Legislația în vigoare
Tipuri ale valorii SEV 104 (Baza de evaluare) - valoarea echitabilă	
Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea echitabilă", definită de SEV 104 - Tipuri ale valorii ca fiind: ➤ prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.	

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare .

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Abordarea în evaluare

Abordarea prin Piață

1. Metoda comparațiilor directe de piață

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu legislația în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este e Evaluator Autorizat - Membru Titular si are competența necesară întocmirii acestui raport.

Suciu Paula Flavia

Evaluator autorizat - membru titular EPI

SUCIU CONSULTING I.I.



Cuprins

1	EVALUATOR.....	4
2	CLIENT/DESTINATAR	4
3	IDENTIFICARE PROPRIETATEA EVALUATĂ	4
4	TIPUL VALORII ESTIMATE . BAZA DE EVALUARE.....	4
5	SCOPUL EVALUARII.....	5
6	DATA ESTIMARII	5
7	DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	5
8	DOCUMENTE AVUTE LA BAZA RAPORTULUI	5
9	ZONA DE AMPLASARE.....	6
9.1	ANALIZA ZONEI	9
9.2	FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	11
9.3	ANALIZA PIETEI SPECIFICE	11
9.4	ANALIZA CERERII.....	13
9.5	ANALIZA OFERTEI	14
9.6	ECHILIBRUL PIETEI	15
9.7	ANALIZA PRETURILOR.....	15
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	16
11	Evaluare	17
11.1	Reglementări / Conformitatea cu SEV / Certificarea.....	17
	Declaratia de conformitate:	17
	Certificare:	18
12	IPOTEZE - IPOTEZE SPECIALE.....	18
12.1	ABORDAREA PRIN PIATA - COMPARATII.....	19
13	DECLARAREA VALORII	23
14	MONEDA RAPORTULUI	23
15	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE. CONDITII LIMITATIVE.....	24
16	ANEXE.....	24
16.1	Informatii utilizate (Surse de informatii)	24
16.2	Documente si schite	32

RAPORT DE EVALUARE

- Teren liber intravilan -

1 EVALUATOR

Evaluatorul	▪ SUCIU PAULA FLAVIA
Legitimatie ANEVAR	▪ Nr. 18187, valabila 2017
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Arad ▪ Str. D. Bolintineanu, nr. 13 ▪ Telefon: 0745-091.373 ▪ E-mail: suciu.consulting@gmail.com ▪ Jrs. SUCIU PAULA FLAVIA
Executant	▪ Jrs. SUCIU PAULA FLAVIA
Nr. identificare raport	▪ 25/12.07.2017

2 CLIENT/DESTINATAR

Client	▪ JULEAN DAN-IOAN
Adresa	▪ Arad, Str. Razboieni, nr. 25
Destinatarul raportului	▪ JULEAN DAN-IOAN si PRIMARIA ORASULUI ARAD

3 IDENTIFICARE PROPRIETATEA EVALUATĂ

Teren intravilan	
Proprietate înscrisă în CF 347768	
Suprafata teren 2.357 mp, in intravilan, nr. Cadastral 347768, "Teren neimprejmuit".	
Proprietar	▪ Municipiul Arad
Adresa proprietății	▪ Orasul Arad, jud. Arad; zona Str. 6 Vanatori

4 TIPUL VALORII ESTIMATE . BAZA DE EVALUARE

Luând în considerare scopul prezentei evaluări si recomandările standardului aplicabil SEV 100 - Cadru general, s-a apelat la estimarea "valorii echitabile":

Valoarea echitabilă - SEV 104:

- „Valoarea echitabila este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare .

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

5 SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este de a stabili valoarea echitabilă, pentru terenul intravilan evaluat, în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad - cf. Ad. 73550/M2/16.02.2017.

6 DATA ESTIMARII

Data inspecției proprietății	▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența solicitantului la data de 01 Iulie 2017
------------------------------	---

Data de referință a evaluării ■ 01 Iulie 2017

Curs de schimb utilizat pentru transpunerea calculelor ▪ 1 € = 4.5539 Lei

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei Iulie 2017.

7 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

- **Dreptul deplin** înscris în CF 347768
 - Parcela de teren în intravilan, cu categoria de folosință „pășuni”, nr. Cadastral 347768, în suprafața de 2.357 mp (suprafața din acte).
- Conform CF, înscrieri privitoare la dreptul de proprietate:
Proprietar: Municipiul Arad
Prin Actul administrativ 59 din 28.02.2017 emis de CL Arad se înființează CF 347768 cu nr. cadastral 347768, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 333214 înscris în CF nr. 333214.
- Sarcini înscrise în Cartea Funciară:
 - Nu sunt. Data Cerere CF cu nr. 46401/09.05.2017

Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 347768 din 9.05.2017, eliberat conform cererii 46401, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară **este liberă de sarcini**;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Proprietate publică, proprietatea privată a municipiului Arad

8 DOCUMENTE AVUTE LA BAZA RAPORTULUI

- Extras de CF 347768 .
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (vezi Anexe)
- Certificat de urbanism nr. 1143 / 10.06.2017
- H O T Ă R Ă R E A nr. 59 din 28 februarie 2017
- ad. 73550/M2/16.02.2017

9 ZONA DE AMPLASARE

Denumire

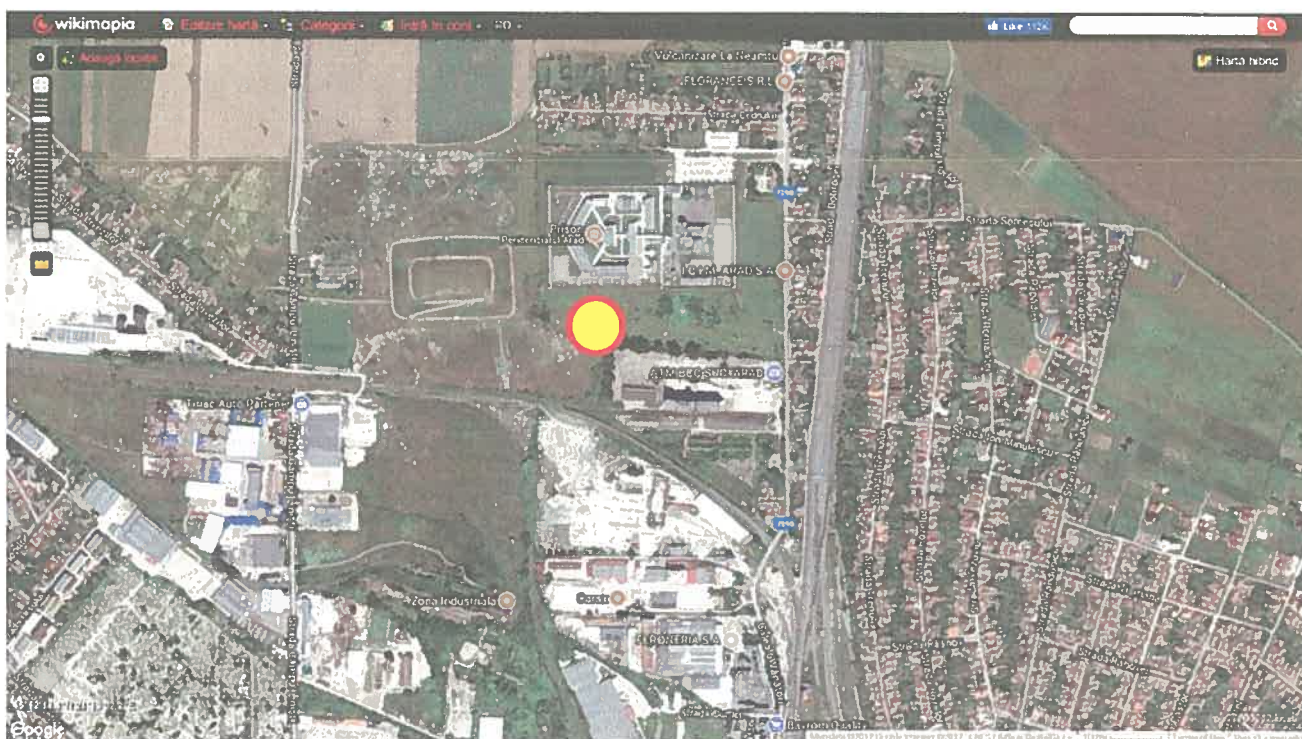
- Zona periferica a orasului Arad cu potential mixt de dezvoltare, C-lea 6 Vanatori, perimetrul Penitenciarului Arad si in imediata apropiere a amplasamentului industrial al firmei Cerealcon Arad. Aceasta zona, in special partea stanga a soselei, in sensul de mers Arad-Sofronea (DJ709B) si dupa liniile CFR, prezinta interes pentru constructia de amplasamente industriale (Cerealcon, SildorProd, Feroneria, Verofer, statie de betoane etc.) cu drumuri de acces asfaltate si pietruite.
- Partea dreapta a str. 6 Vanatori este caracterizata prin existenta, cu preponderenta a proprietatilor rezidentiale - case unifamiliale.

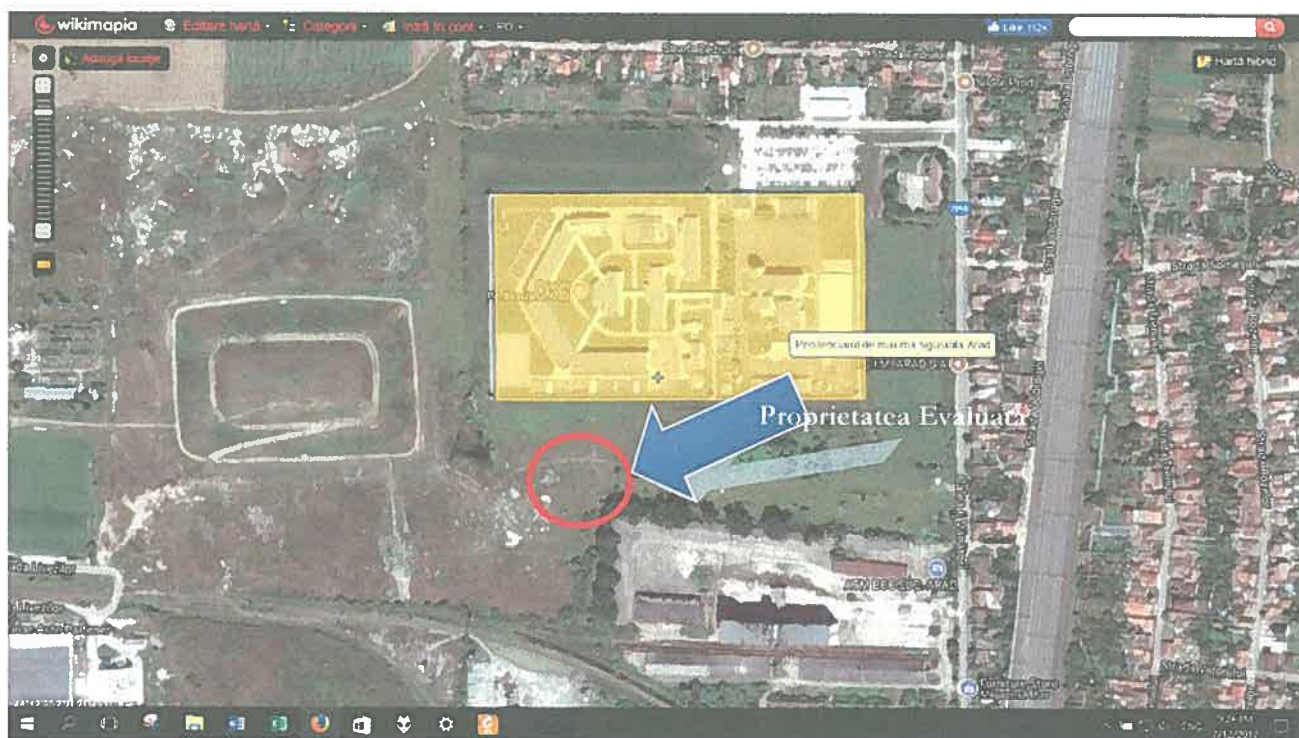
Localizare proprietate

- Orasul Arad, str. 6 Vanatori.
- Jud. Arad.

Terenurile sunt situate deci intr-o zona cu dezvoltare preponderent industrială a Aradului, cu acces din C-lea Aurel Vlaicu si din centura de trafic greu a orasului.

Conform ipotezelor speciale prezentate in raportul de evaluare, terenul subiect prezinta restrictii de construire pentru proprietatile rezidentiale - locuinte, aici putand fi dezvoltate alte tipuri de amplasamente: zona de agrement > parcuri, complexe sportive, recreere, turism etc.





Aspecte Economice

Dezvoltarea economica a Aradului a fost favorabila in primul rand datorita pozitiei sale geografice, deosebit de strategica, orasul fiind principala poarta de intrare in Romania dinspre Uniunea Europeana si cel mai important nod al retelor de transport rutiere si feroviare transeuropene din vestul Romaniei, inclus in Coridorul Paneuropean IV, care leaga Europa de Vest de tarile Europei de Sud - Est si Asiei Centrale.

In ultimii ani, Aradul a cunoscut o crestere economica semnificativa, printr-o serie de privatizari reusite (de exemplu Astra Vagoane, achizitionata de Trinty Industries Inc., SUA, Arbema achizitionata de Brau Union AG, Austria) si prin investitiile in noi unitati industriale realizate prin atragerea investitorilor straini si romani. Un alt element de atractivitate l-a constituit infrastructura extinsa, forta de munca calificata si bogata traditie industrială. Nu in ultimul rand trebuie mentionata implementarea cu succes a proiectului Zonei de Dezvoltare Economice Arad promovat de Camera de Comert, Industrie si Agricultura Arad in parteneriat cu administratia publica locala. Aceasta presupune realizarea Zonei Industriale Arad si a Centrului Logistic, a Terminalului Cargo de pe Aeroportul International Arad, a Targului International Arad si a Zonei Libere Arad-Curtici. O parte a acestor componente - Zona Industrială Arad, Zona Libera Arad - Curtici a fost realizata, celelalte sunt intr-o faza avansata de finalizare. Zona Industrială Arad a fost inaugurata in 1999 pe o suprafata de 15 kmp si pana la jumatatea anului 2001 au fost construite facilitati de productie si de depozitare a 10 firme, valoarea investitiilor in infrastructura si utilitati depasind 1,5 milioane USD, numarul locurilor de munca create fiind de peste 2000. Principalele ramuri industriale si cele mai reprezentative firme din Arad: vagoane de marfa: Astra Trinty si vagoane de calatori - Astra Vagoane Calatori;

mobila si accesorii pentru mobila: Imar, MGA, Cotta International, Feroneria; confectii si textile: Sabina & Co, Moda, TEBA, Manitoba; industrie alimentara: Petra, Indagrara, Arvinex, Arbema - Brau Union Romania; componente pentru industria auto: Leoni Wiring, Takata-Petri Romania; componente electronice: Eastern Technology; contoare: Contor Zenner, Victoria; incaltaminte: West Shoes Industry - materiale paramedicale: Sanevit. Principalele produse de export constau in vagoane de marfa si material rulant, confectii si textile, mobilier si accesorii, componente pentru industria auto, incaltaminte si jucarii. Conform datelor publicate de Institutul National de Statistica, in perioada ianuarie-august 2010, in judetul Arad, valoarea exporturilor s-a ridicat la 1034,24 milioane de euro. Municipiul Arad ocupa primul loc in clasamentul oraselor de marime medie la acest indicator. In activitatea comerciala a Aradului se constata diversificarea formelor de comert si servire, prin promovarea unor unitati specializate avand o dotare si tinuta moderna, precum si prin extinderea unor unitati mici, tip boutique. Au aparut noi unitati comerciale Cash&Carry: Metro, Selgros; Hipermarketuri: Real, Kaufland, Carrefour, Jumbo, Billa - 4 unitati; Supermarketuri: Lidl - 4 unitati, Profi - 2 unitati, Unicarm - 6 unitati, magazine de lux (Atrium Mall, Arad Galeria Mall), bricolaj (Dedeman, Praktiker, Bricostore).

Principalele industrii din localitate sunt dominate de principalii agenti comerciali: LEONI WIRING SYSTEMS ARAD, TAKATA - PETRI ROMANIA, PORTA KMI ROMANIA, YAZAKI COMPONENT TECHNOLOGY, MANITOBA TEX, J.R.L. EDITION, EASTERN TECHNOLOGY, NDB LOGISTICA ROMANIA, ROMANIA COMBI, VELVET PELARAD, CAMERA DE COMERȚ INDUSTRIE SI AGRICULTURA a județului Arad, INCONTRO PREFABBRICATI, COTURNIX, RUMANIAN ARTS & CRAFTS, JOHNSON ROMANIA, MEDIAVAM SPEDIZIONIERE, LGA EXPRES, MIC ROMÂNIA, ROWO, etc

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupata activitatea de productie, sunt: Zona Industrială Vest, Zona industrială Est, Zona industrială Nord, Zona industrială Sud - Zadareni si zona Industrială Curtici.

Aspecte pozitive:

- localitate urbană mare, reședință de județ
- localitate rurală suburbană mare, importantă
- densitate mare a populației
- veniturile populației peste medie
- șomaj redus
- economie locală puternică
- dezvoltare industrială și comercială semnificativă

9.1 ANALIZA ZONEI

Tipul locației	☒ Urban	☐ Suburban	☐ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei	☒ Mixt	☐ Rezidențial	☐ Comercial
	☒ industrial	☐ Turistic	☐ agricol
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tramvai
	☒ Drum „trafic greu”	☐ Autostrada	☒ Cale ferata
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ ~10 ani	☐ ~ 20 ani	☒ >30 ani
Utilitati edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă si canal	☒ Rețea gaz
	☒ Reț. termoficare	☐ Telefonie, cablu, internet	☐ Altele
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
	☐ Inexistent		
Nivel de dezvoltare	☐ Total dezvoltat	☐ Rapid	☐ Stabilizat
	☒ Încet		
Economia zonei	☐ scăzută	☐ În regres	☐ stagnare
	☒ În dezvoltare		

Somaj ☐ În creștere ☐ Stagnare ☒ În scădere

Val. de piață a propriet. similare în zonă ☐ În creștere ☒ Echilibru ☐ În scădere

Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☐ 6 - 12 luni ☒ > 12 luni

Lichiditate ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic

**Concluzii generale
privind zona de
amplasare**

În zonă sunt amplasate construcții cu destinație mixată - industrială și rezidențială, pentru zona analizată dezvoltarea fiind preponderent industrială;

- Dotări și rețele edilitare suficiente - apă potabilă, energie electrică, canalizare este în zonă;
- Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zonă
- Proprietatea evaluată nu se află în zonă inundabilă.

Scurta descriere a lotului, per ansamblu

Parcela: CF 347768 ANCPI Arad

- Categoria de terenuri cu suprafață mică / medie, față de parcelele existente în zonă ;
- Situată la Nord față de Cerealcon și Sud raportat la Penitenciarul Arad.
- O parcelă cu o suprafață de 2.357 mp, de formă dreptunghiulară, plană;
- Nu prezintă construcții;

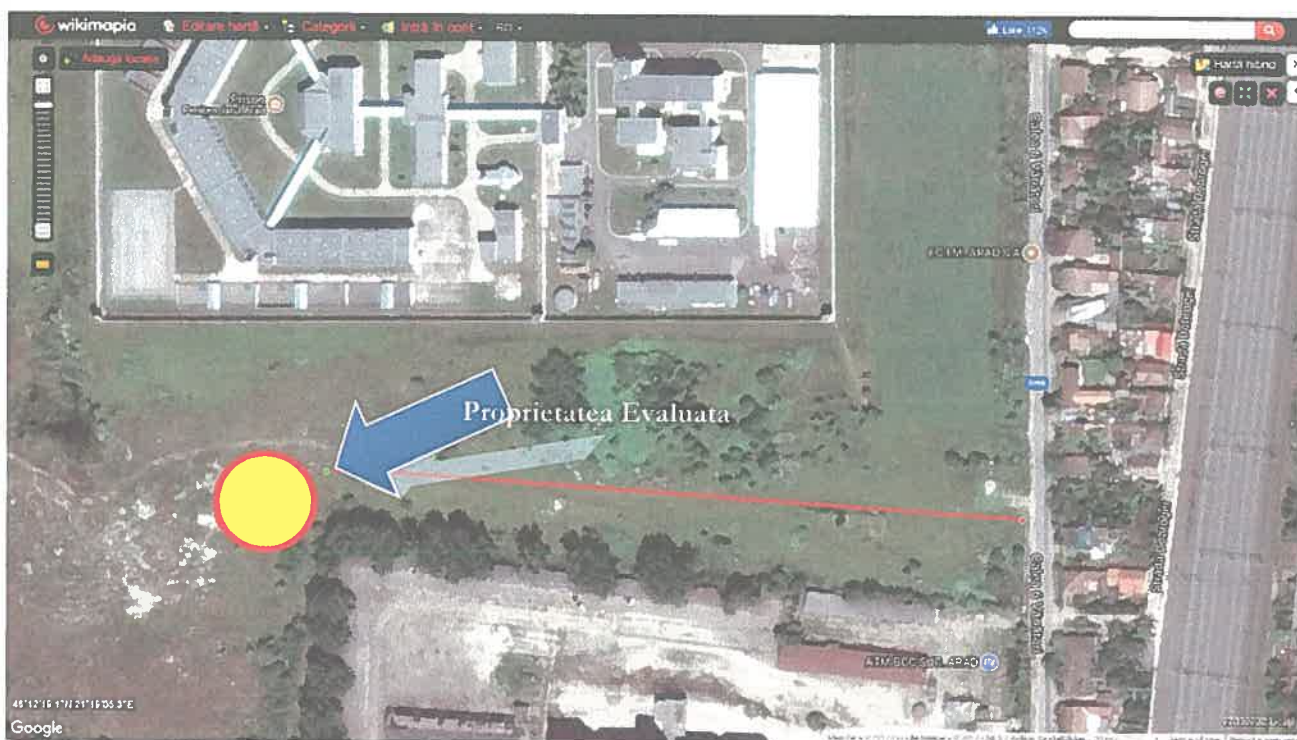
Forma terenului este dreptunghiulară, având un contur regulat. Teren cu topografie plană, configurație plană. Natura terenului de fundație normală. Nu are frontală la DN7 din zona respectivă.

9.2 FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



9.3 ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Proprietatea evaluata este situata intr-o zona periferica a orasului Arad, pe partea stanga a strazii 6 Vanatori, in sensul de mers Arad-Sofronea (DJ709B), aflata la cca. 100 ml de aceasta sosea, aproape de centura orasului si o zona industrial UTA 1 si Canpul Linistii, preponderent industrial dar si residential, respectiv commercial.



A. Zonele industriale din Municipiul Arad

Zonele industriale din Arad se impart in doua categorii:

1. zone infiintate de catre Primarie Municipiului Arad si Consiliul Local Arad: Zona Industrială Vest, Zona Industrială Est, Zona Industrială Nord, Zona Industrială Est si Zona Libera Arad - Curtici

zone infiintate pe structura vechilor platforme industriale din Municipiul Arad: Zona Industrială UTA - Campul Linistii, Zona Industrială Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad, Zona Industrială Aradul Nou - Gara CFR Aradul Nou - Sanicolaul Mic

2. zone infiintate pe vechile platforme industriale

a) Zona industrială UTA - Campul Linistii

Localizare - platforma de Nord UTA - Campul Linistii

Destinatie - activitati industrie, depozitare, colectare deseuri

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - de pe str. Poetului se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista si acces pe calea ferata

Firme prezente in zona: Parcul Industrial UTA 1, SC REMAT SA Arad, SC Metalcomp International SRL, Holcim Romania

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

b) Zona industrială Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad

Localizare - platforma de Nord Calea 6 Vanatori - Gara CFR Arad

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - de pe Calea 6 Vanatori se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista deasemenea acces pe cale ferata

Firme prezente in zona: SC FERONERIA SA, FRIGORIFER ARAD, ICIM ARAD, LAZAR & CO, etc

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

c) Zona industrială Aradul Nou - Gara CFR Aradul Nou - Sanicolaul Mic

Localizare - platforma de Sud - Est Gara CFR Aradul Nou - platforma fostei întreprinderi Refacerea

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990

Acces - platforma industrială este poziționată la aproximativ 2 km de soseaua Timisoara - Arad - Oradea; exista deasemenea acces pe cale ferata

Firme prezente in zona: Prodagro Bian, Cotta International, MGA, diferite societati care comercializeaza materiale de constructii, etc.

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

d) Zona industrială Padurii

Localizare - zona de Sud - Est a orasului

Destinatie - activitati industrie si depozitare;

Infiintata - dupa anul 1990 pe vechea platforma industrială din zona

Acces - platforma industrială este poziționată aproape de Aeroportul din Arad

Firme prezente in zona: Contor Group, Aradeanca, Confectii Arad, diferite societati comerciale care comercializeaza materiale de constructii

Utilitati - societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

Caracteristicile si elementele proprietatii evaluate duc la identificarea segmentului de piata a proprietatii *de tipul teren intravilan cu destinatie mixta - agrement si/sau industrial.*

9.4 ANALIZA CERERII

Cererea reflecta in cea mai mare masura nevoile, cerintele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumparare, precum si preferintele consumatorilor. Factorii importanti analizati:

Populatia din aria com. ☐ dezavantaj ☐ Neinfluentabil ☒ avantaj

Venitul pe gospodarie ☐ < med. nationala ☒ ~ med. nationala ☐ > med. nationala

Puterea cumparare¹ de ☐ < med. nationala ☒ ~ med. nationala ☐ > med. nationala

Rata vanzarilor² ☐ In scadere ☒ Stagnare ☐ In crestere

Accesul in zona ☐ dezavantaj ☐ Neinfluentabil ☒ avantaj

Politici publice zonale ☒ dezavantaj ☐ Neinfluentabil ☐ avantaj

Cresterea econ. a zonei ☐ dezavantaj ☐ Neinfluentabil ☒ avantaj

9.5 ANALIZA OFERTEI

Oferta competitiva se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii important analizati:

Cantitatea prop. competitive ☐ mare ☒ medie ☐ mica

Calitate prop. competitive ☐ Noi ☒ Vechi

Disponibilitatea terenului liber ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mica

Tendita pretului terenului ☐ scadere ☒ stagnare ☐ crestere

Costuri de construire ☐ scadere ☒ stagnare ☐ crestere

Nr. proprietati similar existente ☐ mic ☒ Mediu ☐ mare

Grad de ocupare al proprietatilor similare ☒ Mic ☐ Mediu ☐ mare

Conversia spre utilizari alternative ☒ Putin probabila ☐ Destul de probabila ☐ Nu

Conditii si circumstante economice speciale:

a. Conditii politice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

b. Conditii juridice ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

c. Conditii economice generale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

d. Conditii sociale ☐ favorabile ☒ neinfluentabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finantare /creditare ☐ mica ☒ medie ☐ mare

¹ Procentajul din venitul gospodariei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii

² Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

9.6 ECHILIBRUL PIETEI

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Piața "activă" | ☒ Piața în declin | ☒ Piața "a cumpărătorului" |
| ☒ Piața "anemică" | ☐ Piața puternică | ☐ Piața "a vânzătorului" |

9.7 ANALIZA PRETURILOR

Prețul terenurilor

comparabile/oferte

Chirii pentru proprietăți construite

Concluzii generale privind analiza prețurilor

- Min: 12 / m²
- Max: 20 / m²
- Nu se cunosc închirieri de terenuri în zona evaluată
- Piață a cumpărătorului, din anul 2008 până în prezent;
- Trend descendent al valorii pe piața specifică cu o ușoară încetinire la sfârșitul anului 2012, o stabilizare pe parcursul anului 2015 și o tendință de creștere la finalul anului 2016, care se menține și pentru primul trimestru al anului 2017.
- Număr redus de tranzacții.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Oferte și tranzacții terenuri pentru dezvoltare industrială cu deschidere la sosele naționale și drumuri județene:

Nr.	Zona	Oferte min	Oferte max	Tipul de dezvoltare a zonei
1	Zona Ind. Gradiste / acces din str. P. Rares	10	25	Mixt
2	Zona industrială CET Arad / centura Nord	10	20	Industrial
3	Zona industrială 6 Vanatori	12	18	Industrial
4	Zona industrială Gai / BAT	20	30	Mixt
4	Zona industrială Panduit / Arad-Sofronea	10	15	Mixt

10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

▪ În cazul terenului aparținând persoanelor fizice, *cea mai bună utilizare* trebuie analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile și constituie ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Conceptul de C.M.B.U. 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.

C.M.B.U. 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.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

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

Terenul aparținând proprietății evaluate este amplasat într-o zonă mixtă - industrială și rezidențială, pentru zona analizată dezvoltarea fiind preponderent industrială. Estimăm, astfel, ca CMBU pentru terenul liber este destinația mixtă: agrement - conf. Certificatului de urbanism nr. 1143 și, de asemenea industrială, conf. specificului de dezvoltare al zonei, ambele fiind posibile, permise legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a maximizării productivității.

Zona detine un potențial de dezvoltare industrială fiind caracterizată prin prezența terenurilor libere destinate construcțiilor industriale dar și celor rezidențiale.

Zona în care se află amplasamentul studiat, este preponderent industrială, cf. PUG / PUZ zonal.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1143 / 10.06.2016, pus la dispoziția evaluatorului de către proprietar, terenul subiect prezintă ca și regim tehnic "categoria de folosință pasune" iar zona aferentă este zona „de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție”.

Terenul subiect prezintă și interdicții permanente:

- nu se vor autoriza construcții de locuințe în zona;
- nu se vor autoriza construcții în zona de protecție Pp53.

Astfel, cele 3 utilizări posibile pentru terenul supus evaluării sunt utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială, teren pentru dezvoltare industrială și teren pentru dezvoltare comercială. Având în vedere restricțiile de construire, amplasarea terenului și vecinătățile existente, singura utilizare a terenului care respectă toate cele 4 criterii este cea de teren pentru dezvoltare industrială, celelalte utilizări alternative nerespectând condiția permisibilității legale și/sau fezabilității financiare. De asemenea utilizarea comercială nu este maxim productivă datorită faptului că o astfel de dezvoltare nu permite recuperarea investiției prin vânzarea terenurilor ca urmare a preturilor mici care se pot obține pentru aceste terenuri având în vedere distanța mare față de zonele rezidențiale și față de utilități.

În urma analizei celei mai bune utilizări a rezultat cea mai bună utilizare ca fiind teren pentru dezvoltare industrială și, având în vedere cele înscrise în Certificatul de urbanism nr. 1144, dezvoltare amplasament agrement - parcuri, complex sportiv, recreere, turism etc.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă (și singura) pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară „teren intravilan cu dezvoltare industrială dar și de agrement”. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă industrială și/sau agrement (cf. Certificatului de urbanism nr. 1143/10.06.2017) - și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

11 Evaluare

Evaluare proprietate

☒

La stadiul actual

☐

la stadiul final (după finalizare)

11.1 Reglementări / Conformitatea cu SEV / Certificarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 104 - Tipuri de valoare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghid metodologic de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Declarația de conformitate:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor ANEVAR 2017, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul nu acceptă niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietățile evaluate, de natură a influența opiniile continute în raport;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, destinatarului sau a altor persoane care au

interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

- Onorariile de evaluare s-au calculat luând în considerare costurile materiale ale raportului de evaluare, volumul de ore muncă depus, termenul de execuție al lucrării de evaluare, amplasamentul proprietății;

Certificare:

- Prezentă evaluare este realizată de către SUCIU PAULA FLAVIA - EXPERT EVALUATOR E.P.I., care semnează raportul în calitate de Membru Titular ANEVAR, SUCIU CONSULTING CIF 29937689, Arad.
- În limita cunostintelor și informațiilor detinute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și prezentate în raport;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul (inclusiv evaluatorul executant) este Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională pe anul în curs.

12 IPOTEZE - IPOTEZE SPECIALE

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

IPOTEZE:

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări la orice parcelă de teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru

persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil;
- Proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii (dreptul deplin asupra proprietății);
- Evaluatorul a examinat Extrasul CF, schițele, Planul de amplasament și delimitare al imobilului, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- *Având în vedere faptul că pe piața activă a proprietății imobiliare evaluate, destinația de teren intravilan pentru amenajarea de spații agrement - parcuri, complexe sportive, recreere, turism etc., este extrem de puțin întâlnită, astfel de proprietăți aparținând în general instituțiilor publice, terenul a fost evaluat în ipoteza CMBU ca și teren pretabil pentru dezvoltare industrială. Conform Certificatului de urbanism nr. 1144/10.06.2017 acesta nu precizează restricția de construire pentru proprietățile cu destinație industrială, amplasamentul fiind maxim fezabil în această ipoteză.*

În evaluarea terenului se pot utiliza șase metode (tehnici) recunoscute: *comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei / arendei funciare (chiriei) și analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.* Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

12.1 ABORDAREA PRIN PIAȚA - COMPARATII

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimare a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii echitabile a acestuia.

Valoarea determinată prin piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Colectarea datelor despre vanzarile actuale, precum si despre cotatele, ofertele si optiunile disponibile:

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț vânzare / ofertare - total		45,000 €	60,000 €	22,000 €	177,000 €	75,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12.39 €/mp	12.00 €/mp	17.60 €/mp	20.00 €/mp	15.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	Intravilan - nerezidential (nu se autorizeaza constructii de locuinte)	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan	intravilan	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan
Condiții de finantare	Numerar	similare	similare	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	Tranzactii nepartinitoare	similar	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Zona semiperiferica mixta - 6 Vanatori	Zona Gradiste - semiperiferic str. Ludwig Roth si prelungire Privighetorii	Zona industriala CET Arad / 6 Vanatori	Zona 6 Vanatori / str. Crisului	Zona Gai - semiperiferic - str. Dunarii	Zona DJ 709B Arad-Sofronea / periferic
Caracteristici fizice						
Suprafata totala teren :	2,357 m.p.	3,632 m.p.	5,000 m.p.	1,250 m.p.	8,850 m.p.	5,000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	fara FS/ acces indirect din 6 Vanatori - situat in planul secundar fata de sosea (CCA. 70ML)	fara - acces indirect din sosea si str. L. Roth	fs 35 ml la drum de acces din DN (plan secundar)	fs 25 ml la strada cu legatura la 6 Vanatori (str. Crisului)	da - 123 ml la str. Dunarii	da, la sosea; retragere fata de sosea cca. 10-15ml
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	En. Electrica, apa, canalizare si gaz in imediata apropiere	Apa, en. Electrica si canalizare in zona	Apa si en. Electrica pe teren	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere
Zonare	mixta	mixta	industrial	mixta	mixta	industrial
Cea ma buna utilizare	mixt - agrement si/sau industrial	mixt - rezidential / industrial	industrial	industrial / pretabil agrement	mixt - rezidential / pretabil industrial	industrial

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare	CF 347768 - Arad, jud. Arad	Zona Gradiste - semiperiferic str. Ludwig	Zona industrială CET Arad / 6 Vanatori	Zona 6 Vanatori / str. Crisului	Zona Gai - semiperiferic - str. Dunarii	Zona DJ 7098 Arad - Sofronea / periferic
Suprafața	2,357 m.p.	3,632 m.p.	5,000 m.p.	1,250 m.p.	8,850 m.p.	5,000 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		45,000 €	60,000 €	22,000 €	177,000 €	75,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12.39 €/mp	12.00 €/mp	17.60 €/mp	20.00 €/mp	15.00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Negocierea / interviu		4,000 €	6,000 €	2,000 €	17,000 €	7,500 €
Marja negociere (%) / total ajustare		-9% -1.1 €	-10% -1.2 €	-9% -1.6 €	-10% -1.9 €	-10% -1.5 €
Preț de vânzare ajustat		11.29 €	10.80 €	16.00 €	18.08 €	13.50 €
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		11.29 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	18.08 €/mp	13.50 €/mp
2 Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan - nerezidential (nu se autorizează construcții de locuințe)	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan	intravilan	intravilan - fara restrictii de construire rezidential	intravilan
Ajustare (%) / total ajustare		-5.0% -0.6 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	-5.0% -0.9 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
3 Condiții de finanțare	Numerar	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
4 Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%) / total ajustare		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		10.73 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	13.50 €/mp
6 Localizare	Zona semiperiferică mixtă - 6 Vanatori	Zona Gradiste - semiperiferic str. Ludwig	Zona industrială CET Arad / 6 Vanatori	Zona 6 Vanatori / str. Crisului	Zona Gai - semiperiferic - str. Dunarii	Zona DJ 7098 Arad - Sofronea / periferic
Ajustare (%) / total ajustare		5.0% 0.5 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	10.0% 1.4 €
Preț ajustat		11.26 €/mp	10.80 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	14.85 €/mp
7 Caracteristici fizice						
a Măritime (dimensiune) și formă	2,357 m.p.	3632mp / regulată	5000mp / regulată	1250mp / regulată	8850mp / regulată	5000mp / regulată
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.00 €	5.0% 0.54 €	0.0% 0.00 €	10.0% 1.72 €	5.0% 0.74 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	fara FS/ acces indirect din 6 Vanatori - situat in planul secundar fata de sosea (CCA. 70WNL)	fara - acces indirect din sosea si str. L. Roth	fs 35 ml la drum de acces din DN (plan secundar)	fs 25 ml la strada cu legatura la 6 Vanatori (str. Crisului)	da - 123 ml la str. Dunarii	da, la sosea; retragere fata de sosea cca. 10-15ml
Ajustare (%) / total ajustare		5.0% 0.6 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	-10.0% -1.7 €	0.0% 0.0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile/alte)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		11.82 €/mp	11.34 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	15.59 €/mp
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	En. Electrica, apa, canalizare si gaz in imediata apropiere	Apa, en. Electrica si canalizare in zona	Apa si en. Electrica pe teren	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere	Toate utilitatile in imediata apropiere
Cheltuieli utilitati		€ 4,714.0	€ 9,428.0	€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Ajustare (%) / total ajustare		16.9% 2.0 €	35.3% 4.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		13.82 €/mp	15.34 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	15.59 €/mp
9 Zonarea - destinația legală permisă	mixtă	mixtă	industrial	mixtă	mixtă	industrial
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		13.82 €/mp	15.34 €/mp	16.00 €/mp	17.18 €/mp	15.59 €/mp
10 Cea mai bună utilizare	mixt - agrement si/sau industrial	mixt - rezidential / industrial	industrial	industrial / pretabil agrement	mixt - rezidential / pretabil industrial	mixt - agrement si/sau industrial
Ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		13.8 €/mp	15.3 €/mp	16.0 €/mp	17.2 €/mp	15.6 €/mp
Preț ajustat		13.8 €/mp	15.3 €/mp	16.0 €/mp	17.2 €/mp	15.6 €/mp
Ajustare netă		22% 2.5 €	42% 4.5 €	0% 0.0 €	-5% -0.9 €	16% 2.1 €
Ajustare totală brută		€ 3.66	€ 4.54	€ 0.00	€ 4.34	€ 2.09
Ajustare brută procentuala		32%	42%	0%	24%	16%

Suprafața	2.357 m.p.	Opinie unitara	16,00 €/mp
Valoare estimată	37.700 €	echivalent a	171.682 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,5539	la data de	1-iul-17

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustari brute (procentual).

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabilei 3 deoarece proprietatii 3 i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta absoluta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este 16 Euro/mp.

Analiza efectuata a condus la urmatoarele ajustari:

- Comparabilele au fost decotate astfel : interval de ajustari de aprox. -10% - acestea au fost negociate mai mult datorita disponibilitatii vanzatorilor de a negocia substantial in cazul unei vanzari ;
- Pentru drepturi de proprietate transmise nu au fost necesare ajustari pentru elementele de comparatie ;
- Pentru restrictii legale au fost necesare ajustari:
 - Au fost corectate negativ cu 5% comparabilele 1 si 4, acesta fiind fara restrictie de construire a proprietatilor rezidentiale, ele fiind situate in zone mixte cu constructii de acest tip. Corectiile au rezultat din analiza pe perechide date intre comparabila 2 si 1, resp. Comparabila 3 si 4.
- Pentru conditii de finantare nu au fost necesare ajustari pentru elementele de comparatie ;
- Pentru conditiile de vanzare nu au fost necesare ajustari ;
- Pentru conditiile pietei nu au fost necesare ajustarile ;
- Pentru localizare au fost aplicate urmatoarele ajustari :
 - comparabila 1 a fost ajustata cu 5% datorita amplasarii in zona mai slaba decat subiectul evaluat ;
 - comparabila 5 a fost ajustata cu 10% datorita amplasarii in zona cu mult mai slaba decat subiectul evaluat ;

Corectiile au rezultat din analiza datelor secundare de piata.

▪ **Caracteristici fizice**

Suprafata: au fost aplicate urmatoarele ajustari:

- 5% pentru proprietatea comparabila 1 si comparabila 5;
- 10% pentru proprietatea comparabila 4;

Ajustarile au rezultat din analiza pe perechi de date intre comparabila 3 si ofertele corectate.

Front stradal si acces: au fost necesare ajustari :

- Pozitiva de 5% pentru proprietatea comparabila 1;
- Negativa 10% pentru proprietatea comparabila 4;

Ajustarile au rezultat din analiza pe perechi de date intre comparabila 1 si ofertele corectate.

- Pentru utilitati au fost necesare ajustari astfel : comparabila 1 si comparabila 2 au fost ajustate pozitiv cu 2 si resp. 4 euro/mp teren liber, datorita lipsei racordarii la toate utilitatile (gaz metan si reseaua de canalizare a orasului) . Ajustarea a rezultat din analiza pe perechi de date intre comp. 3 si ofertat ajustata.
- Zonarea nu au fost necesare ajustari
- Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare ajustari

13 DECLARAREA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia, informațiile de piață care au stat la baza metodei și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea echitabila

Valoarea terenului subiect

37.700 euro echivalent a 171.682 ron, obținută prin piață
(16 euro / mp teren liber)

Evaluarea s-a efectuat în scopul determinării valorii echitabile în vederea informării clientului, cu scopul realizării schimbului de terenuri între proprietari - persoane fizice și Municipiul Arad, ținându-se seama de cea mai bună utilizare a terenului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață - metoda comparațiilor

Evaluator
Suciu Paula Flavia



SUCIU CONSULTING I.I.



14 MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și Lei. Cursul de schimb pentru transpunerea calculelor Leu - valuta (€), folosit în evaluare a fost de 1 € = 4.5539 lei. Expriarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

15 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE. CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

16 ANEXE

16.1 Informatii utilizate (Surse de informatii)

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric - precizate prin CF/documente), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului; Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri)
- Informații furnizate de către agenții imobiliare (rig imobiliare) privind oferte;
- revistele de profil;

Comparabile folosite -TERENURI LIBERE INTRAVILANE

Comparabila 1 (oferta)

lajumate.ro zona protecție

Most Visited Getting Started

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADALC

Terenuri din:

- Judetul Arad
- Arad
- Alunis
- Andrei Saguna
- Apateu
- Araneag
- Archis
- Avram Iancu (Varfurile)
- Bacau De Mijloc

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren intravilan Gradiste, 3632mp

Arad, Arad

45.000 EUR

1/3



0729251772

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

TURORO
Rezervă un apartament în malul mării, cu piscină la

Zona **Gradiste** Tip teren Teren construcții

Clasificare teren **Intravilan** Suprafață teren (m²) **3632**

vand teren intravilan zona Gradiste, str. Ludwig Roth si prelungirea str. Privighetorii, suprafata 3632mp, utilitati: curent. Apa, canal in apropiere. Langa teren este aprobat PUZ de locuinte cu toate utilitatile Pret: 45000 euro (negociabil)

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-gradiste-3700mp-3348482.html>

Comparabila 2 (oferta)

ÎNCEPE
ACUM



Vand teren 5000 mp. zona 6 Vanatori - 14312

Arad, judet Arad Adaugat La 19/02, 5 iulie 2017, Numar anunt: 123228775

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Agentie 5 000 m²

Agentie 5 000 m²

Reclama ta pe OLX!

Vand teren zona 6 Vanatori langa CET, cu front stradal langa soseaua care merge la groapa de gunoi, suprafata 5000 mp., front stradal la sosea 35 ml.,utilitati : curent, apa, pe teren.

Pret : 12 euro/mp.

Anunturi publicate de: Real Investments

Anunt adaugat de pe: **storia**

Vand teren 5000 mp. zona 6 Vanatori - 14312 este adaugat de pe Storia.ro.

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0 Distribuie

Vizualizari:194

zona protectie

60 000 €

Debanda 2% + Rbor 3 luni
Arege cel mai bun credit pentru casa!

Contact prin Storia.ro

0744 555 443

Arad, judet Arad
Vezi pe harta



Real Investments

Benei din cartier

Anunturi de utilizatorului



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-5000-mp-zona-6-vanatori-14312-ID8l3qT.html#c829d1b431>

Comparabila 3 (oferta)



22 000 €

Dobanda 2% + Rebor 3 luni
Alege cel mai bun credit pentru casa!

Trimite mesaj

0741 949 877

Arad, Judet Arad
Veri pe harta



Lucian Ban

Profil de utilizator OLX

Anunțurile utilizatorului

Publicitate

Tiparește

Teren intravilan ARAD

Arad, judet Arad Adaugat La 12:53, 5 Iulie 2017. Numar anunt: 38461205

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Proprietar

Intravilan

1 250 m²

Reclama ta pe OLX!

teren intravilan, front strada 25m str. Crisului nr. 56

coordonate GPS
46.215225, 21.322121

Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0 Distribuie

Vizualizari:953



Contacteaza vanzatorul

0741 949 877



Pentru siguranta ta!

afra mai multe >

Adauga fisier

Trimite

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-arad-ID2Bnv1.html#60b3b270e1>

Comparabila 4 (oferta)

Olx.ro

Getting Started

zona protectie

20 €

Debanda 2% + Robor 3 (Luna)

Alege cel mai bun credit pentru casa!

Trimite mesaj

07238 92323

Arad, Judet Arad

Vezi pe harta

Andrei Marius

Anunturi de utilizatorului

Vand teren intravilan Arad zona Gai

Arad, Judet Arad

Adaugat de pe telefon

La 07:30, 2 Iulie 2017, Numar anunt: 126361093

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Proprietar

Intravilan

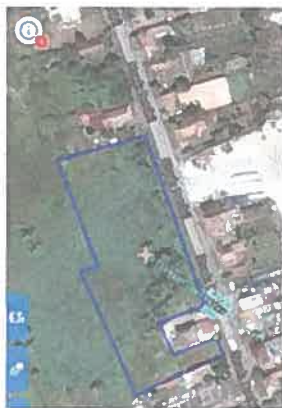
Suprafata terenului

8 850 m²

Reclama ta pe OLX!

Teren intravilan zona Gai, front stradal 123m Tel. 723 - arata telefon -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-arad-zona-gai-ID8yci9.html#60b3b270e1>

Comparabila 5 (oferta)

Abonează-te la newsletter

15 EUR

5000

Echipa KFC caută noi colegi. Nu-ți trebuie experiență, doar să-ți placă să lucrezi cu oamenii. Aplică!

Real Investments

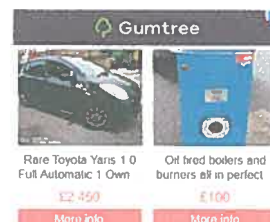
DISTRIBUIE PE FACEBOOK

ABONARE



COMPLAINT

SALVEAZĂ ANUNTUL



<https://lajumate.ro/teren-5000-mp-la-iesirea-din-arad-spre-sofronea-13145-356194.html>

Alte oferte



Stai la curent cu cele mai noi oferte!

20 EUR

5198

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Prei = 20 euro/mp.
Real investments

 **DISTRIBUIE PE FACEBOOK**

Real Time
Global Performance

SALVEAZĂ ANUNTUL



<https://lajumate.ro/teren-5198-mp-zona-gai-11073-355220.html>



Intelligenz

Vreau s

**Vreau să
pot vorbi
de oriunde**

Proprietar
1.300 m²
Reclama ta pe OLX!

Vand teren intravilan , suprafata 1300 mp, Sinagolau Mic(hada), proprietar, intabulat, utilitati la strada, canalizare. Pret 19000 Euro neg. Tel. 743 - [arata telefon](#) -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone



<https://www.olx.ro/oferta/teren-ID7VELF.html#9611fcb7c5>

imobiliare.ro

80.000 EUR - Vand teren intravilan Micalaca- Selgros
Arad, zona Micalaca - [Vezi hartă](#)
80.000 EUR
16 EUR / mp
Comision: 2%

5000 mp | f.s. 15 m | intravilan | constructii

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Caracteristici

Suprafata teren	5000 mp	Tip constructii	constructii
Latimea teren	15 m	Tip constructii	intravilan
Tip constructii		Tip constructii	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Vand teren intravilan, 5000 mp., zona Micalaca, langa Selgros, 15 ml. FS, cu CF, pretabil constructii, hala, depozite, etc. Pret 16 euro mp., tel.0730...[vezi tot numarul](#);0740...[vezi tot numarul](#);0357...[vezi tot numarul](#)

AMON IMOBILIARE

0730.102.117

Alte telefoane:
0727.876.437

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X38G0303B găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X38G0303B?lista=10147363>

16.2 Documente si schite



10006080788



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

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

Carte Funciară Nr. 347768 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Nr.	46401
Ziua	09
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	347768	2.357	

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
35760 / 07/04/2017	
Act Administrativ nr. 59, din 28/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD:	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 347768 a imobilului cu numarul cadastral 347768/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 333214 Inscris in cartea funciara 333214;	A1
Hotarare nr. 380/2006:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul Inch.nr.30545/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333214/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 75120 din 10/10/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	



Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

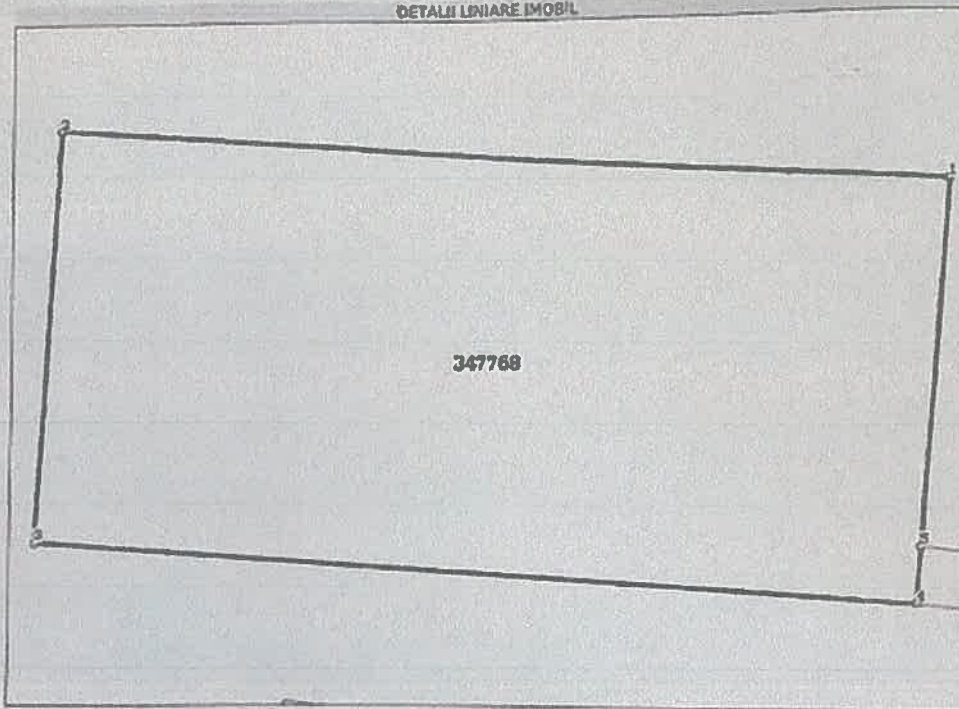
Pagina 1 din 3

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
347768	2.357	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	2.357	-	LOT 2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	70.446
2	3	33.455
3	4	70.446
4	5	4.61
5	1	28.944

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 28133 din 10 APR 2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1143 din 10 APR 2017
În scopul:

Alte scopuri INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU

domiciliul în municipiul
cu sediul județul ARAD orașul comuna ARAD
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
B-dul. REVOLUTIEI nr. 75 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 28133 din 27/04/2017
pentru imobilul - teren și sau construcții - situat în județul ARAD
municipiul _____ cod
orașul comuna ARAD satul _____ sectorul _____ poștal _____
intravilan nr. _____ bl. _____ sc. _____
et. _____ ap. _____ sau identificat prin C.F. 347768 Arad
IOP 347768

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza PUG
aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Local ARAD nr. 371 2015
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad- proprietate privată a Municipiului Arad

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: Teren intravilan

Se solicită INFORMARE

1/6

PMIA-AU-12

3. REGIMUL TEHNIC

Ieren intravilan = categoria de folosinta pasune situat in UIR:53 conform PUG aprobat

Ierenul este situat in Subzona functionala P - zona de parcuri , complexe sportive, recreere, turism , perdele de protectie

Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza constructii de locuinte in zona
- Nu se vor autoriza constructii in zona de protectie Pp53

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
INFORMARE:

4. OBLIGAȚIUNI ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
Agencia pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Muresului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35 CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legatura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337 CEE și a Directivei 96/61 CEE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea neîncadrarea proiectului investiției publice private în lista proiectelor supuse evaluării asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337 CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Extras din HCLM Arad nr.59/28.02.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 73550/16.02.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea implementării unui proiect de realizare a unor terenuri de sport în Zona Calea 6 Vânători, unde există și un teren proprietatea privată a unor persoane fizice este necesară realizarea unui schimb de terenuri între Municipiul Arad și proprietarii terenului.

Pentru aceasta este necesară în primă etapă efectuarea unei lucrări cadastrale a terenului proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în C.F. nr. 333214 – Arad, motiv pentru care consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIULUI
Nr. ad. 73550/M2/16.02.2017

R A P O R T

cu privire la dezlipirea unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. 333214 Arad – Zona Calea 6 Vânători

Imobilul, teren extravilan, proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. 333214 - Arad, cu nr. cad: 333214, în suprafață totală de 156.889 mp, este situat în Municipiul Arad, Zona Calea 6 Vânători, între noul penitenciar și Cerealcom S.A., având acces atât de pe Calea 6 Vânători, cât și pe continuarea străzii Câmpul Liniștii.

Pe terenul mai sus amintit există un proiect de realizare a unor terenuri de sport, iar parcela de teren cu nr. cad. 332138, este proprietatea unor persoane fizice dobândită prin cumpărare (inițial terenul fiind dobândit prin restituire în natura în baza Legii nr. 10/2001), actualmente creând dificultăți în implementarea proiectului.

În vederea soluționării problemei, este necesară realizarea unui schimb de terenuri între Municipiul Arad și persoanele fizice proprietare a parcelei menționate.