



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 300
din 16 iulie 2018

pentru completarea Hotărârii nr. 246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5A, înscris în CF nr. 311649 Arad, ca aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 51.438/09.07.2018,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, înregistrat cu nr. 51.441/09.07.2018,

Văzând Hotărârea nr. 131/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea schemei de ajutor de minimis prin aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A. și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 366/2017, privind trecerea unui imobil din proprietatea publică a Municipiului Arad, în proprietatea privată a acestuia, situat în Calea Bodrogului nr. 5/A,

Ținând seama de C.F. nr. 311649 – Arad, nr. cad. 311649,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19, alin. (9), 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

Articol unic. Se completează art. 1 al Hotărârii nr. 246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5A, înscris în CF nr. 311649 Arad, ca aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A. și va avea următorul conținut:

„Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad, cu terenul înscris în C.F nr. 311649 Arad, nr. cadastral 311649, în suprafață de 2.910 mp, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5/A, Lista de inventar L2 – terenuri proprietatea privată a Municipiului, nr. inventar 3600627, prin majorare cu 53.206 lei, rezultând o valoare totală de 325.400 lei, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR, anexă la prezenta hotărâre.”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2018

pentru completarea Hotărârii nr. 246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5A, înscris în CF nr. 311649 Arad, ca aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 51.438/09.07.2018,

Analizând raportul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, înregistrat cu nr. 51.441/09.07.2018,

Văzând Hotărârea nr. 131/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea schemei de ajutor de minimis prin aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A. și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 366/2017, privind trecerea unui imobil din proprietatea publică a Municipiului Arad, în proprietatea privată a acestuia, situat în Calea Bodrogului nr. 5/A,

Ținând seama de C.F. nr. 311649 – Arad, nr. cad. 311649,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19, alin. (9), 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

Articol unic. Se completează art. 1 al Hotărârii nr. 246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5A, înscris în CF nr. 311649 Arad, ca aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A. și va avea următorul conținut:

„Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad, cu terenul înscris în C.F nr. 311649 Arad, nr. cadastral 311649, în suprafață de 2.910 mp, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5/A, Lista de inventar L2 – terenuri proprietatea privată a Municipiului, nr. inventar 3600627, prin majorare cu 53.206 lei, rezultând o valoare totală de 325.400 lei, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR, anexă la prezenta hotărâre.”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Cod: PMA-S4-01

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 45, alin. (6), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

„completarea Hotărârii nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr.5A, înscris în CF nr.311649 Arad, ca și aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A.” proiect în susținerea căruia formulez următoarea

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere faptul că, a fost omis cuprinderea în textul art. 1 din Hotărârea nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad, a sintagmei *„conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR”*, acest detaliu fiind stipulat doar în raportul serviciului de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Arad

P R O P U N :

completarea art. 1 din Hotărârea nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr.5A, înscris în CF nr.311649 Arad, ca și aport la capitalul social al S.C. Gospodărirea Comunală Arad S.A.”, cu următoarea sintagmă: *„conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR”*.

P R I M A R
Gheorghe FALCĂ

Primăria Municipiului Arad
Direcția Patrimoniu
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
Nr. 51.441/M2/09.07.2018

R A P O R T

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr.51.438/09.07.2018, al domnului Gheorghe Falcă, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: *„completarea Hotărârii nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr.5A, înscris în CF nr.311649 Arad, ca și aport la capitalul social al S.C. Gospodăria Comunală Arad S.A.”*

Considerații generale:

Prin Hotărârea nr. 131 din 27 martie 2018 s-a aprobat schema de ajutor de minimis prin aport la capitalul social al S.C. Gospodăria Comunală Arad S.A., cu sumele privind dotările tehnice ale societății și cu valoarea unui teren – aport în natură, total valoare 919.500 lei, din care valoarea terenului este de 325.400 lei, echivalentul a 70.803,78 euro, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR.

Având în vedere faptul că, a fost omis cuprinderea în textul art. 1 din Hotărârea nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad, a sintagmei *„conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR”*, acest detaliu fiind stipulat doar în raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat

Considerații juridice:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.131/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea Schemei de ajutor de minimis prin aport la capitalul social al S.C. Gospodăria Comunală S.A.;

- Raportului de evaluare întocmit de Tanasa Florentin Emil, evaluator ANEVAR,

P R O P U N E M:

completarea art. 1 din Hotărârea nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind transferul unui imobil – teren, situat în Arad, Calea Bodrogului nr.5A, înscris în CF nr.311649 Arad, ca și aport la capitalul social al S.C. Gospodăria Comunală Arad S.A.”, cu următoarea sintagmă: *„conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR”*.

Art. modificat va avea următorul conținut:

„Art. 1. Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad, cu terenul înscris în C.F nr. 311649 Arad, nr. cadastral 311649, în suprafață de 2.910 mp, situat în Arad, Calea Bodrogului nr. 5/A, Lista de inventar L2 – terenuri proprietatea privată a Municipiului, nr. inventar 3600627, prin majorare cu 53.206 lei, rezultând o valoare totală de 325.400 lei, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR, anexă la hotărâre.”

Celelalte prevederi ale Hotărârii nr.246/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad, rămân neschimbate.

DIRECTOR EXECUTIV
Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU
Mihaela Balaș

CONSILIER
Daniela Cighirean

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	
56728	S. IV
Nr.	Data: 28. AUG. 2017
Anexa: Indicativ:	

Scrisoare de transmitere

Către,

Primăria Municipiului Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

Stimate client,

În urma solicitării d-voastră am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea imobiliară reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 2910 mp, situat în Arad, Calea Bodrogului, nr. 5/A, identificat prin nr. cadastral 311649, nr. topografic 7439/6684/14/1, conform extras de carte funciară pentru informare 77986 din 08.08.2017. Dreptul de proprietate: Municipiul Arad, domeniu public.

Pentru întocmirea prezentului raport, am folosit atât informațiile furnizate de către reprezentanții primăriei municipiului Arad – serviciul administrare patrimoniu și informații de pe piața specifică a terenurilor din municipiul Arad.

Raportul de evaluare care urmează prezintă succint premisele evaluării, datele privind proprietatea imobiliară și procesul în urma căruia au fost fundamentate opinia evaluatorului.

Raportul are ca obiectiv estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, teren intravilan, descrisă anterior.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis pentru alt scop, decât cel declarat.

Data evaluării: 28.09.2016

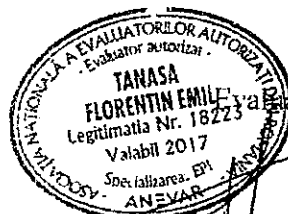
Data raportului de evaluare: 28.08.2017

Dreptul de proprietate: înscriere provizorie Primăria Arad, domeniu public (Statul Român)

SOLICITANT EVALUARE: Primăria Municipiului Arad

Baza de evaluare: valoarea de piață

Data: 28.08.2017



Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI:

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unei terțe părți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Dreptul de autor asupra raportului este recunoscut și garantat în condițiile legii 8/1996

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ FORMATĂ DIN TEREN INTRAVILAN

NR. CAD. 311649, AMPLASAT ÎN ARAD, CALEA BODROGULUI

NR.5/A

Dreptul de proprietate: înscriere provizorie Primăria Arad. domeniu public (Statul Român)

SOLICITANT EVALUARE: Primăria Municipiului Arad

Baza de evaluare: valoarea de piață

Evaluator, membru titular ANEVAR.

specializarea EPI:

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil

- Galați. august 2017 -

*conform cu originalul
Balas Michael*
[Signature]

CUPRINS

1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- 1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați (în afară de client)
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)
- 1.5. Identificarea activului de evaluat
- 1.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- 1.7. Tipul de valoare și definiția acesteia
- 1.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii
- 1.9. Inspekția proprietății
- 1.10. Data raportului
- 1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate
- 1.12. Ipoteze
- 1.13. Ipoteze speciale

2. Prezentarea datelor

- 2.1. Descrierea situației juridice
- 2.2. Prezentarea proprietății imobiliare de evaluat
- 2.3. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- 2.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 2.5. Analiza de piață - Studii de vandabilitate

3. Analiza datelor și concluziile

- 3.1. Cea mai bună utilizare a proprietății – construcții
- 3.2. Abordarea prin piață
- 3.3. Abordarea prin cost
- 3.3. Abordarea prin venit
- 3.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

4. Anexa

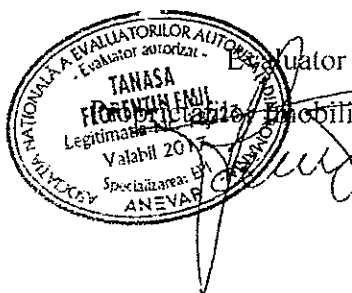
Conform cu originalul
Balas Michaelo
SE

Certificarea

- prin prezenta, în limita informațiilor disponibile și a cunoștințelor deținute, evaluatorul declară că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt personale, imparțiale și nepărtinitoare, fiind condiționate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport;
- prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR 2017;
- onorariul stabilit pentru elaborarea acestui raport de evaluare nu este condiționat sau influențat de exprimarea unei anumite opinii asupra valorii sau favorizarea clientului sau oricăror utilizatori ai raportului;
- evaluatorul deține certificările necesare pentru efectuarea evaluării și are îndeplinite la zi toate obligațiile legale, profesionale și de pregătire profesională continuă;
- La data elaborării raportului, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, specializarea "EPI", nr.legitimație 18223;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Data
28.08.2017

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil



Evaluator autorizat, specializarea Evaluarea
Imobiliare (EPI), membru titular ANEVAR

Confirma cu originalul
Balaz Michael
lg

Rezumatul concluziilor importante

Către:

Primăria Municipiului Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

Stimate client,

PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE a fost întocmit de dr. ec. Ianasă Florentin-Emil, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea FPI (evaluarea proprietăților imobiliare, nr. legitimație 18223).

DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII: 28.08.2017

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 28.08.2017

Dreptul de proprietate: înscriere provizorie Primăria Arad, domeniu public (Statul Român)

SOLICITANT EVALUARE: Primăria Municipiului Arad

Baza de evaluare: valoarea de piață

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017, ANEVAR, Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. De menționat că valoarea de piață nu se traduce prin vânzarea imediată a proprietății. Valoarea de piață poate fi diferită de valoarea obținabilă în cazul vânzării prin licitație publică.

RAPORTUL ARE CA OBIECTIV estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Bunul imobil reprezentat de teren intravilan situat în Municipiul Arad, strada BODROGULUI NR.5/A va fi UTILIZAT CA APORT LA CAPITALUL SOCIAL AL SOCIETĂȚII GOSPODĂRIREA COMUNALĂ S.A. cu sediul în Arad, B-dul Iuliu Maniu, CIF: RO1680258. Municipiul Arad este acționar unic la această societate.

Localizare: Terenul intravilan evaluat este localizat în partea vestică a localității Arad, strada Bodrogului nr. 5/A, în imediata vecinătate a Parcului Natural Lunca Mureșului și în apropierea Aeroportului Internațional Arad. Zona unde este localizată proprietatea imobiliară este una cu funcționalități mixte (rezidențial, parcuri logistice, depozite, industrie nepoluantă). Conform PUG al Municipiului Arad, terenul este încadrat în subzona M2- Utilizări MIXTE – Subzonă cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime mediu.

Etape parcurse:

- primirea solicitării de evaluare a proprietății imobiliare;
- inspectarea proprietății pentru obținerea informațiilor necesare evaluării;
- investigarea pieței imobiliare;
- Realizarea raportului pe baza standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare;

5

Conform cu originalul
Balas, Michaelle
28

Sursa informațiilor: informații de piață privind cotațiile cele mai probabile ale terenurilor intravilane similare din punct de vedere al utilității din municipiul Arad.

Metodologia aplicată este conformă cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare: SEV 100-Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 400 – Verificarea evaluării.

Utilizatori desemnați ai raportului de evaluare: Primăria Municipiului Arad.

DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII: 24.08.2017

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ: 1 EURO = 4.5958 LEI

SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII:

- Destinația actuală a proprietății imobiliare este de adăpost pentru câinii fără stăpân din Arad. Pe teren se află o clădire cu destinația "construcții administrative și social culturale" și patru construcții anexe (magazii+padocuri).

Gospodărirea Comunală Arad S.A. prestează servicii veterinare de gestionare a câinilor fără stăpân la adăpostul de câini din Arad, strada Bodrogului, conform informațiilor de pe site-ul societății.

Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Estimarea valorii terenului se realizează în ipoteza de teren liber.

VALOAREA ESTIMATĂ DE PIAȚĂ

TEREN INTRAVILAN – ARAD, CALEA BODROGULUI 5/A

325.400 RON



*Conform cu originalul
selec. Michael
AG*

CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Acest raport tratează valoarea proprietății funcție de condițiile actuale ale pieței imobiliare, cât și segmentului căruia este destinat. Raportul este întocmit în baza ipotezelor și a ipotezelor speciale.

Rezultatul evaluării va fi comunicat clientului în scris, pe suport hârtie, respectiv un raport explicativ elaborat în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror altor utilizatori desemnați (în afară de client)

Clientul este Primăria Municipiului Arad. Alți utilizatori desemnați: Societatea Gospodărirea Comunală Arad S.A.

1.3 Scopul evaluării

Raportul de evaluare are ca obiectiv estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Bunul imobil reprezentat de teren intravilan situat în Municipiul Arad, strada BODROGULUI NR.5/A va fi UTILIZAT CA APORT LA CAPITALUL SOCIAL AL SOCIETĂȚII GOSPODĂRIREA COMUNALĂ S.A. cu sediul în Arad, B-dul Iuliu Maniu. CIF: RO1680258. Municipiul Arad este acționar unic la această societate. Valoarea estimată în cadrul prezentului raport de evaluare va fi utilizată pentru majorarea capitalului social al societății GOSPODĂRIREA COMUNALĂ S.A.

1.4 Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor de piață privind cotațiile cele mai probabile ale proprietăților similare din municipiul Arad. Pentru identificarea proprietății am folosit informațiile furnizate de client (extras de carte funciară). Corectitudinea și precizia datelor furnizate de client sunt responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul

Conform cu originalul
Balas, Michaela

prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis pentru alt scop, decât cel declarat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

1.5 Identificarea activelor de evaluat

Bunul imobil evaluat este reprezentat de un teren intravilan situat în Municipiul Arad, strada BODROGULUI NR.5/A. Terenul intravilan evaluat este localizat în partea vestică a localității Arad, strada Bodrogului nr. 5/A, în imediata vecinătate a Parcului Natural Lunca Mureșului și în apropierea Aeroportului Internațional Arad. Zona unde este localizată proprietatea imobiliară este una cu funcționalități mixte (rezidențial, parcuri logistice, depozite, industrie nepoluantă). Conform PUG al Municipiului Arad, terenul este încadrat în subzona M2- Utilizări MIXTE –Subzonă cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime mediu.

Forma terenului este neregulată. Proprietatea se află în plan secund față de șoseaua Calea Bodrogului, accesul se realizează pe o alee cu o lungime de 20-25 m și o lățime de 4-5 m. Terenul este plat.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii: valoarea de piață

Conform IVS – Cadru general: “ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Confirma cu originalul
Balea, Michaela
SS

1.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 28.08.2017.

1.8 Inspekția proprietății: 24.08.2017

1.9 Data raportului

Data raportului de evaluare este 28.08.2017

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Informații de piață privind cotațiile cele mai probabile ale proprietăților similare din orașul Arad.
- Documentele legate de proprietate care au fost furnizate de către client (schită GIS – adăpost câini, plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, extrasul de carte funciară pentru informare nr. 77986 din 08.08.2017.
- Standarde de Evaluare ANEVAR, ediția 2017.
- Ghiduri metodologice de evaluare (GME). Glosar 2017
- Suport curs "Evaluarea proprietăților imobiliare" editat de ANEVAR, 2014;
- Lucrarea ""Evaluarea întreprinderii". ed. a 8-a;
- Revista "Valoarea oriunde este ea";
- Revista de evaluare editată de IROVAL – Cercetări în evaluare;
- Cataloagele editurii IROVAL, autor Corneliu Șchiopu: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate". Toate cele patru surse sunt cataloage editate de IROVAL – Centru de cercetări în evaluare și reprezintă cea mai credibilă sursă de informare pentru estimarea costului de nou.
- Indice de actualizare, Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, Clădiri industriale și agricole, Construcții speciale.
- Programul KOST

Conform cu originalul
Palas, Michaelo
87

- Informații furnizate de agențiile imobiliare, proprietari, cotidiene și publicații de profil privind ofertele, prețurile de tranzacționare, chiriile, tendințele consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății;
- Documente proprietate;
- www.creditori.ro;
- www.euribor-rates.eu;
- Curs BNR;

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii; Nu am făcut nicio

Conform cu originalul
Balas, Mihail
101

investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate iar acest raport nu trebuie considerat că ar putea înlocui concluziile unei expertize tehnice inginerești ce relevă adevărată stare a structurii - rezistență, stabilitate, siguranța în exploatare, etc:

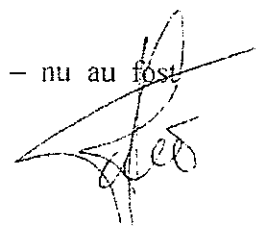
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de beneficiarul lucrării și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării:
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință:
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului, respectiv în extrasul de carte funciară.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară:
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate:
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia:
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță.

conform cu originalul
Salas, Michelle
LH

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, scopul evaluării, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei de referință a evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

1.12 Ipoteze speciale

Referitor la „ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață” – nu au fost considerate ipoteze speciale.



Conform cu originalul
Palaș, Michael
SB

CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Descrierea situației juridice - Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Dreptul de proprietate: Primăria Municipiului Arad, domeniu public.

Listă acte privind dreptul de proprietate:

- teren intravilan în suprafață de 2910 mp, situat în Arad, Calea Bodroglui, nr. 5/A, identificat prin nr. cadastral 311649, nr. topografic 7439/6684/14/1, conform extras de carte funciară pentru informare 77986 din 08.08.2017.

Sarcini: nu sunt.

2.2 Prezentarea proprietății imobiliare. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

Amplasament. Terenul intravilan evaluat este localizat în partea vestică a localității Arad, strada Bodroglui nr. 5/A, în imediata vecinătate a Parcului Natural Lunca Mureșului și în apropierea Aeroportului Internațional Arad. Zona unde este localizată proprietatea imobiliară este una cu funcționalități mixte (rezidențial, parcuri logistice, depozite, industrie nepoluantă). Conform PUG al Municipiului Arad, terenul este încadrat în subzona M2- Utilizări MIXTE – Subzonă cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime mediu.

SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII:

- Destinația actuală a proprietății imobiliare este de adăpost pentru câinii fără stăpân din Arad. Pe teren se află o clădire cu destinația "construcții administrative si social culturale" și patru construcții anexe (magazii+padocuri).

Gospodărirea Comunală Arad S.A. prestează servicii veterinare de gestionare a câinilor fără stăpân la adăpostul de câini din Arad, strada Bodroglui, conform informațiilor de pe site-ul societății.

Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Estimarea valorii terenului se realizează în ipoteza de teren liber.

Forma terenului este neregulată. Proprietatea se află în plan secund față de șoseaua Calea Bodroglui, accesul se realizează pe o alee cu o lungime de 20-25 m și o lățime de 4-5 m. Terenul este plat.

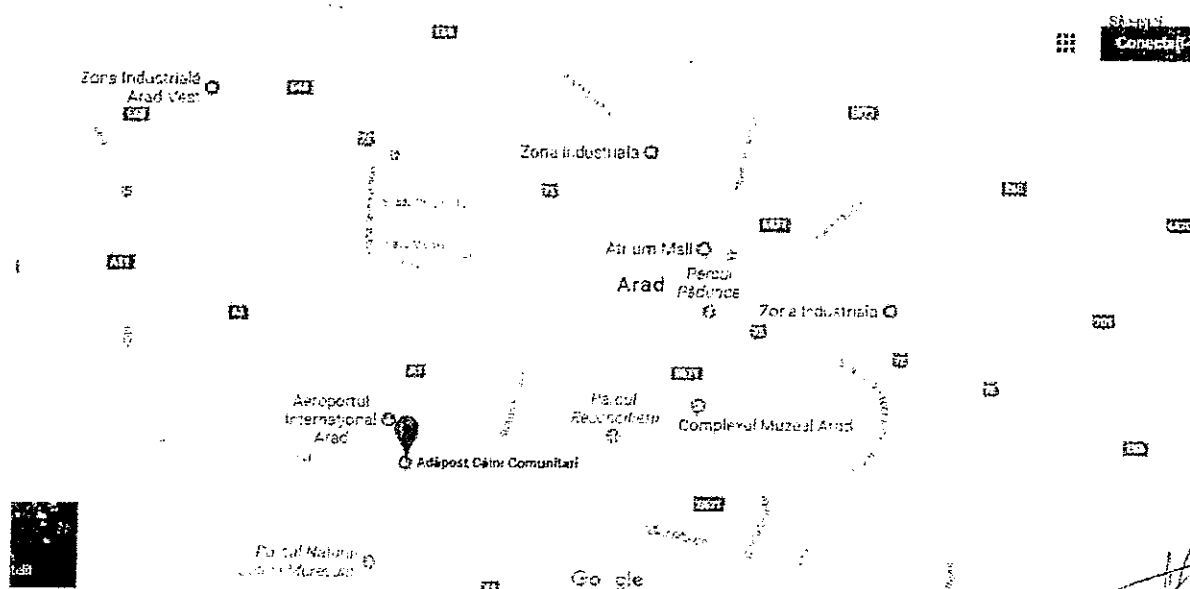
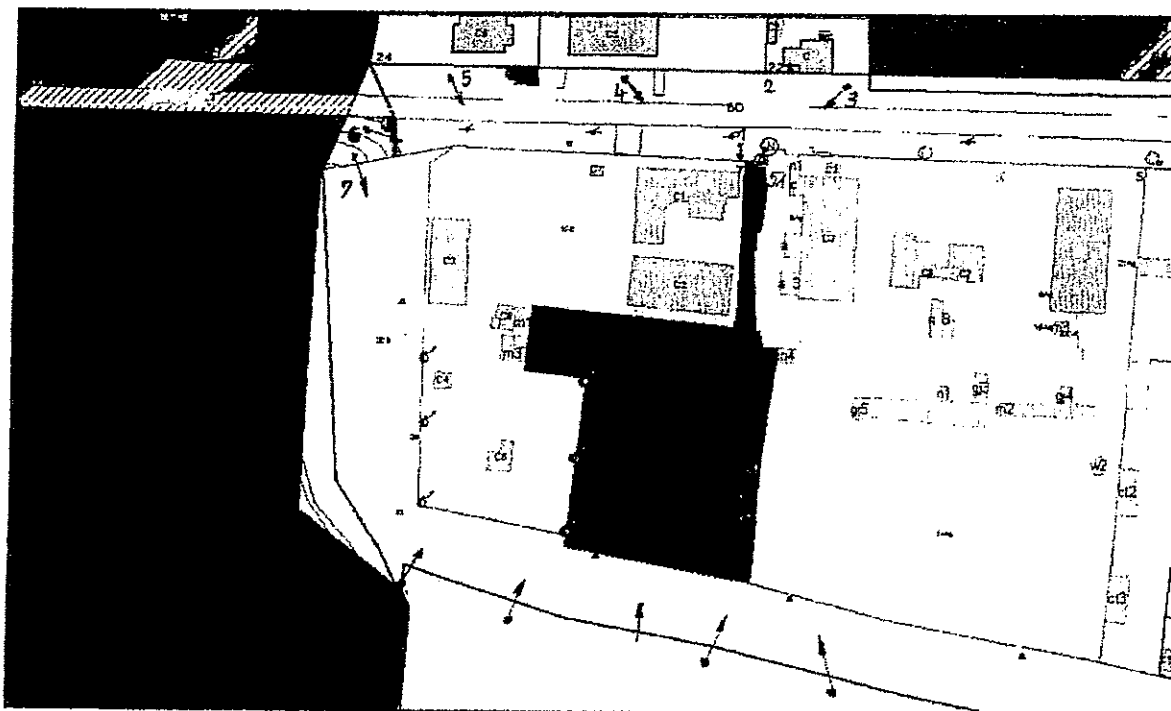
Conform cu suprafața
Balas Mihaela
1
19

Aria de piață a terenului analizat este reprezentată de zona de vest a municipiului Arad, proprietăți cu destinație rezidențială, parcuri logistice, depozite, construcții edilitare.

Construcții: nu fac obiectul prezentului raport de evaluare

Distanțe aproximative față de puncte de reper importante:

- Centru Arad – cca 3 km
- Primăria Arad – cca 3,8 km
- Atrium Mall – 5.2 km



Confirma cu originalul
Sales Michael
B

2.5 Analiza de piață - Studii de vandabilitate

Perspectiva macroeconomică dirijează tendințele în piață și mai ales, aceasta determină așteptările investitorilor și percepția acestora asupra valorii unui activ.

Toate previziunile și statisticile macroeconomice indică o ușoară creștere a economiei, ceea ce ar putea sustine cel puțin o stagnare a prețurilor proprietăților similare.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață.

Piața specifică este reprezentată de proprietățile cu utilizare mixtă parcuri logistice, depozite, terenuri destinate construcțiilor edilitare, rezidențial din zona de vest a orașului Arad, și în general a proprietăților similare situate pe raza municipiului Arad.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Oferta de terenuri cu destinație similară

În ceea ce privește oferta de terenuri similare, prețurile acestora depind în mare parte de locație și utilitățile existente. În cazul terenurilor pentru parcuri logistice, industrie nepoluantă, existența tuturor utilităților (sistem de alimentare cu apă, gaz, canalizare este foarte importantă, prețurile variind foarte mult între cele cu utilități și cele fără. Ofertele pentru terenuri similare situate la periferia orașului, se încadrează într-un interval de preț de la 10 de euro la 30 de euro, însă sunt situații când prețul ofertelor poate coborî și până la 3-5 eur/mp atunci când proprietățile respective sunt situate la o distanță apreciabilă față de principalele orașe ale județului. Prețul diferă și în funcție de suprafața de teren. Prețurile terenurilor cu utilizare industrială, situate la periferia orașului, cu suprafețe mai mari de 10.000 mp sunt considerabil mai mici decât cele de suprafețe de până în 5.000 mp.

În cazul platformelor industriale din municipiu, prețul terenurilor poate urca până la 30-40 de euro în funcție de utilități și acces.

În cazul terenurilor cu destinație rezidențială amplasate în cartiere noi (dezvoltate în ultimii 10-15 ani), la periferia orașului, prețurile variază între 10-40 de euro în funcție de utilități, suprafața de teren. Marea majoritate a ofertelor pentru terenuri cu utilizare rezidențială, situate în cartiere noi, dispunând de toate utilitățile variază între 20-30 euro/mp. Pentru parcelele cu suprafețe sub 1000 de mp, ofertele tind spre limita superioară a intervalului.

În cazul terenurilor cu utilizare rezidențială din zona de centru și ultracentrală, în funcție de posibilitățile de dezvoltare ale terenurilor, prețul poate varia între 100-150 de euro.

Numărul de tranzacții de proprietăți similare este unul redus, din cauza restrângerii activității economice și a preturilor încă ridicate.

În zona unde este localizat terenul evaluat nu există oferte de vânzare pentru terenuri astfel că aria de analiză s-a extins la nivelul municipiului Arad, analizându-se terenuri cu utilizare și dimensiuni similare amplasate la periferia orașului.

Perioada de expunere pe piață variază în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente.

Cererea de terenuri.

Zonele cele mai căutate pentru achiziționarea sau închirierea de terenuri cu utilizare similară (centre logistice, depozite, rezidențial) este zona periferică care dispune de toate utilitățile, în principal datorită prețului mai redus. Investitorii urmăresc achiziționarea de terenuri care le asigură acces rapid la rețeaua națională de drumuri. Terenurile cu utilizare industrială din interiorul orașului sunt căutate deoarece dispun de suprafețe de teren mari, compacte, platforme betonate, utilități specifice activităților industriale și permit accesul ușor la rețeaua națională de drumuri. Zonele mai periferice, fără o infrastructură complexă, sunt căutate de investitorii ce dispun de bugete reduse și care nu au nevoie de vizibilitate.

Concluzie privind analiza de piață- echilibrul pieței

Pe piața municipiului Arad se observă o tendință a investitorilor de a achiziționa terenuri ce dispun de toate utilitățile în zona periferică, datorită prețurilor mai reduse și a posibilităților de acces rapid la infrastructura rutieră națională, de transformare a vechilor platforme industriale în zone rezidențiale cu facilități multiple. Activitatea industrială se relochează spre zona periferică. Perioada de expunere pe piață variază în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente

Conform cu raportul
Balas, Michael
fey

Perioada de expunere pe piață depinde și de prețul cerut. mulți proprietari supraevaluează bunul imobil. Chiar dacă prețul este redus ulterior, oferta se perimează.

Previziuni pentru perioada următoare

Apreciem că în perioada următoare prețurile de tranzacționare se vor menține la același nivel, poate o ușoară creștere. De asemenea, din informațiile prezentate în revista "Valoarea oriunde este ea" și studiul "analiza pieței imobiliare pentru semestrul 2 al anului 2017" se observă că valorile chiriilor și ratele de capitalizare se mențin constante.

Confirma cu dreptul
Balas, Michael
SB

CAPITOLUL 3

Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită astfel: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru terenul liber sau considerat liber cât și pentru proprietate ca fiind construită. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ și sau cantitativ în urma cărora rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare este cea care maximizează valoarea bunului evaluat în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat. CMBU reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

1. Permisibilitatea legală referitoare la clădirile existente este confirmată de înscrierea acestora în extrasul de CF, nr. Cerere 77986 din 08.08.2017.
2. Posibilitatea fizică: Terenul poate permite dezvoltarea de clădiri rezidențiale, administrative, industriale și alte utilizări. Diferențele apar la costurile de construire, în funcție de structura pământului. Pe teren există construcții, ceea ce înseamnă că acest criteriu este îndeplinit. În cazul acestora nu se observă fisuri semnificative care să ne determine să considerăm că terenul ridică mari probleme privind stabilitatea. Întocmirea unui studiu geotehnic poate face recomandări privind tipurile de construcții permise, structura terenului de fundare, soluții de fundare mai puțin costisitoare.

Confirm cu originalul
Balas Michael
leg

O siguranță în aprecierea adâncimii la care se găsește nivelul pânzei freatice se poate realiza doar în cazul unor investigații de teren (foraje). În funcție de prezența/ absența apei subterane și a infiltrațiilor de apă în zona de influență a construcției, se stabilește și soluția de fundare. Nivelul apei subterane poate influența fundația construcției, conducând la degradarea acesteia.

Vecinătăți: În situația în care construcția este realizată în apropierea unei alte construcții sau se va alipi de aceasta (alipire la calcan), trebuie luate măsuri suplimentare pentru ca structura de rezistență a vechii și a noii construcții să nu fie afectată.

3. Testul fezabilității:

În această etapă, în conformitate cu procedurile și standardele de evaluare în vigoare, se va identifica utilizarea posibilă și cea mai probabilă pentru terenul considerat ca fiind liber. Prin această analiză urmărim să identificăm care este cea mai bună utilizare a terenului. În continuare este prezentată o analiză a fezabilității pentru fiecare utilizare alternativă a terenului.

Nr. crt.	Utilizare	Analiza
1	Comercială	Localizarea terenului în plan secund, într-o zonă preponderent rezidențială. Proprietatea este în plan secund și nu se poate realiza accesul cu tiruri de mari dimensiuni. Rezonabil doar pentru depozite, centre logistice de mici dimensiuni.
2	Birouri	Nu este rezonabilă întrucât proprietatea se află într-o zonă periferică. Loturile de teren alaturate au utilizare rezidențială. De asemenea, pe piață se observă un excedent de spații de birouri de închiriat și în general se caută spații de birouri în zona centrală sau semicentrală. O asemenea investiție nu este fezabilă din punct de vedere financiar.
3	Rezidențial	Rezonabilă, proprietățile din împrejurimi au această utilizare. Trebuie ținut cont de faptul că în zonă este Aeroportul Internațional Arad iar zgomotul este destul de ridicat.
4	Industrial	Conform PUG Arad sunt permise centre logistice, depozite, industrie nepoluantă. Nefezabil pentru o dezvoltare industrială.
5	Agricol	Nu este fezabil din punct de vedere financiar. Valorile de piață ale terenurilor din zonă nu justifică acest tip de investiție.
6	Parcare	Nefezabil deoarece traficul din zona nu este suficient de ridicat încât să justifice o astfel de investiție. De asemenea, amplasamentul este

		destul de îndepărtat de zona rezidențială iar societățile din zonă dispun de spații de parcare proprii.
--	--	---

O utilizare poate fi considerată fezabilă în cazul în care pe piață există cerere și ofertă și este permisă legal. Din posibilele utilizări menționate anterior, cea mai probabilă este cea rezidențială.

Conform PUG al Municipiului Arad, terenul este încadrat în subzona M2- Utilizări MIXTE – Subzonă cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime mediu.

4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

Din analiza realizată în cadrul celorlalte trei teste rezultă în mod rezonabil că utilizările cele mai probabile pentru terenul evaluat în ipoteza liber de construcții sunt rezidențial și comercial (centre logistice, depozite).

3.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Metoda comparațiilor de piață

Această metodă își are baza în analiza pieței, urmărindu-se identificarea de proprietăți identice sau similare și compararea acestora cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost

Conform cu originalul
Balas, Michael
leg

exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Teren situat în Arad, Calea Bodrogului, nr. 5/A

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Bodrogului nr. 5A	Strada Spataru Preda, zona GAI	Strada Randunicii, zona Gradiste	cartier GAI	strada Prunului, cartier Gradiste	cartier Micalaca
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	2.910,00	2.270	3.500	1.100	1.500	4.500
b	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	plan secund, 5-6 m la strada Bodrogului	26 mp	10,5 m	13 m	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / nu/ la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită /	la limită/ la limită / la limită / la limită /	la limită/ la limită / la limită / la limită /
9	Zonare:	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă

conform cu suprafața
Sales, Michael
SS

10	Cea mai buna utilizare:	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Pret total (EUR)		52.210	70.000	27.500	40.500	103.500
	Pret / mp (EUR)		23,00	20,00	25,00	27,00	23,00

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITĂRE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Bodrogului nr. 5A	Strada Spataru Preda, zona GAI	Strada Randunicii, zona Gradiste	cartier GAI	strada Prunului, cartier Gradiste	cartier Micalaca
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2.910,00	2.270,00	3.500,00	1.100,00	1.500,00	4.500,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		52.210	70.000	27.500	40.500	103.500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare corectat		23,00	20,00	25,00	27,00	23,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
3	CONDITII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

conform cu originalul
Balar, Răzvan
des

	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
6	LOCALIZARE						
	Localizare	Str. Bodrogului nr. 5A	Strada Spataru Preda, zona GAI	Strada Randunicii, zona Gradiste	cartier GAI	strada Prunului, cartier Gradiste	cartier Micalaca
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 20,00	€ 25,00	€ 27,00	€ 23,00
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	2.910	2.270	3.500	1.100	1.500	4.500
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	-10%	-10%	10%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	-€ 2,50	-€ 2,70	€ 2,30
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		plan secund, 5-6 m la strada Bodrogului	26 mp	10,5 m	13 m	18	aprox. 15
	Corecția unitară sau procentuală		0%	5%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu	nu

Conform cu dig. valabil
Belaș, Michaelo
49

	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,00	€ 21,00	€ 22,50	€ 24,30	€ 25,30
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / nu / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 1,32	€ 3,86	€ 2,73	€ 2,00	€ 0,67
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,32	€ 24,86	€ 25,23	€ 26,30	€ 25,97
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinația legală permisă	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,32	€ 24,86	€ 25,23	€ 26,30	€ 25,97
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 24,32	€ 24,86	€ 25,23	€ 26,30	€ 25,97
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 24,32	€ 24,86	€ 25,23	€ 26,30	€ 25,97
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 1,32	€ 4,86	€ 0,23	-€ 0,70	€ 2,97
		(procentual)	5,7%	24,3%	0,9%	-2,6%	12,9%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 1,32	€ 4,86	€ 5,23	€ 4,70	€ 2,97
		(procentual)	5,7%	24,3%	20,9%	17,4%	12,9%

Suprafața	2.910,00	mp
	24,32	eur/mp
OPINIE (rotunjit)	70.800	eur
	111,80	ron/mp
	325.400	ron

Curs Eur/Ron	4.5958
Data	28.08.2017

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- **Utilități disponibile:** în cazul proprietății evaluate, aceasta este racordată la toate utilitățile, în timp ce în cazul comparabilelor, utilitățile sunt la limita proprietății. S-a

comparăm cu originalul
balas, Michaelo
lg

estimat în mod rezonabil că recordarea la utilități ajunge la aproximativ 3.000 de euro. Această sumă se împarte la suprafața aferentă fiecărei comparabile. În cazul comparabilei B nu există canalizare. Astfel, din analiza celorlalte comparabile, la valoarea estimată anterior am adăugat 3 euro/mp pentru lipsa canalizare.

- **Formă (raport dimensiuni):** În cazul comparabilei B s-a realizat o corecție de +5% deoarece latimea terenului este foarte mică, ceea ce îngreunează realizarea unei game mai largi de construcții.
- **Mărime:** În cazul comparabilelor B și C s-au realizat corecții de -10% deoarece au o suprafața mai mică și din analiza de piață a reieșit că prețul terenurilor cu o suprafața sub 2000 de mp este mai mare decât al celor peste 2000 mp. De asemenea, s-a realizat o corecție în plus pentru comparabila E deoarece are o suprafața mult prea mare pentru o dezvoltare rezidențială.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea de piață (rotunjită) a terenului din Arad, Galați, Calea Bodrogului, nr. 5/A este de : 325.400 lei

3.2 Abordarea prin cost

Nu este aplicabilă terenurilor

3.3 Abordarea prin venit.

Nu se aplică deoarece nu există suficiente informații credibile pentru a aplica această abordare.

3.4 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile utilizate pentru formularea unei opinii finale, clare și fundamentate asupra valorii.

Pentru teren s-a aplicat doar abordarea prin piață, metoda comparației directe. Nu s-au putut aplica și alte metode deoarece informațiile de piață sunt extrem de puține.

Valoarea proprietății imobiliare reprezentată de un teren intravilan estimată aplicând abordarea prin piață

*Confirma cu dublul
Bogdan Michael
HG*

Proprietate imobiliară (teren)	Abordarea prin piață pentru teren
Adecvare	Buna
Precizie	Medie
Cantitate de informații de piață	Suficientă

Valoare teren – 325.400 lei

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării,
valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

325.400 lei 70.803,77 EUR

- fiecare valoare a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- in estimarea valorilor s-a tinut cont de principiul prudentei.
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu contin T.V.A.

28.08.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI,
Dr. ec. Tanasa Florentin Emil



Anexe

conform cu originalul
Balas, Michael
[Signature]

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 311649 Arad

Nr. cerere	59071
Ziua	31
Luna	05
Anul	2018
Cod verificare	
100058089754	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:24840

Nr. topografic:7439/6684/14/1

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodroglui, Nr. 5/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	311649	2.910	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59071 / 31/05/2018	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 366, din 29/09/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
1/1	
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

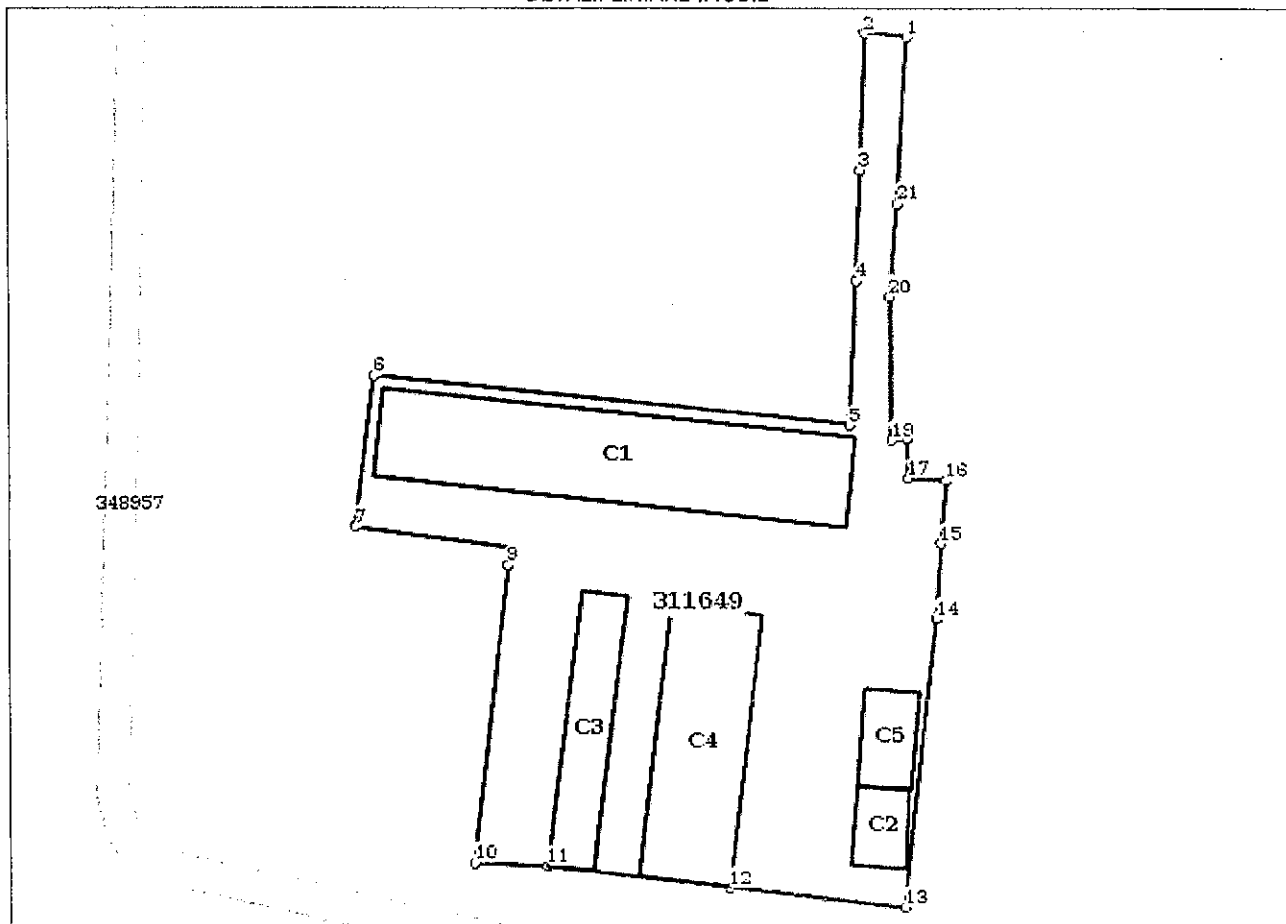
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
311649	2.910	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.910	-	-	7439/6684/14/1	teren împrejmuit parțial cu gard din zidărie și gard din plasă sârmă

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	311649-C1	construcții administrative și social culturale	518	Fara acte	S. construită la sol:518 mp; Corp Administrativ
A1.2	311649-C2	construcții anexa	51	Fara acte	S. construită la sol:51 mp; Magazie
A1.3	311649-C3	construcții anexa	154	Fara acte	S. construită la sol:154 mp; Padocuri
A1.4	311649-C4	construcții anexa	306	Fara acte	S. construită la sol:306 mp; Padocuri
A1.5	311649-C5	construcții anexa	64	Fara acte	S. construită la sol:64 mp; Padocuri

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.605
3	4	12.117
5	6	52.606
7	8	17.526
9	10	33.187
11	12	20.036
13	14	32.072
15	16	6.981
17	18	4.303
19	20	15.902
21	1	18.243

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	15.016
4	5	16.059
6	7	16.848
8	9	1.986
10	11	8.03
12	13	19.277
14	15	8.43
16	17	4.088
18	19	1.652
20	21	10.323

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.453115/31-05-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
12-06-2018

Data eliberării,

12-06-2018

Asistent Registrator,
SIMONA ANCA TRIFA

(parafă și semnătura)

Referent,

RODAN, IFTINE
(parafă și semnătura)



