



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 315

din 28 iulie 2020

privind aprobarea unui schimb de imobile din Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51.400/24.07.2020,

Analizând raportul nr. 51.401/24.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând adresele domnului Luca Petru Adrian înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45349/03.07.2020 și nr. 48677/15.07.2020,

Cu respectarea art. 1763 - 1765 din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lungu Cătălin Daniel precum și de Raportul de verificare a valorii de piață cu obiectiv extins întocmit de evaluator verficator Manașe Daniel,

Ținând cont de extrasele de CF nr. 354669 Arad, nr. 354666 Arad, nr. 354668 Arad și nr. 354742 Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 15 voturi pentru și 5 abțineri (20 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (2) și (3) și art. 355 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum (foste drumuri de exploatare):

1. –terenul liber de construcții, în suprafață de 626 mp, cu nr. cad. 354669, CF nr. 354669 Arad, arabil în intravilan.

2. - terenul liber de construcții, în suprafață de 1.352 mp, cu nr. cad. 354666, CF nr. 354666 Arad, arabil în intravilan.

3. - terenul liber de construcții, în suprafață de 720 mp, cu nr. cad. 354668, CF nr. 354668 Arad, arabil în intravilan.

Art. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 80940 euro (18.740 euro pentru CF 354669, 40560 euro pentru CF 354666 și 21600 euro pentru CF 354668), calculată la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

Art. 3. Se însușește raportul de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborat de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manașe Daniel, din 20.07.2020, înregistrat cu nr. ad. 48.677/22.07.2020 și raportul de evaluare din 10.07.2020, înregistrat cu nr. 48677/15.07.2020, elaborat de SC Romprice SRL, prin evaluator VE EPI ANEVAR Lungu Cătălin Daniel, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1 și a imobilului teren fără construcții în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă schimbul de imobile în următoarele condiții:

a) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, descrise conform art. 1, evaluate la valoarea de piață de 80.940 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.698 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea domnului Luca Petru Adrian, identificat cu C.I. seria TZ, nr. 542990, emis de S.P.C.L.E.P. Dumbrăvița, județul Timiș.

b) terenul proprietatea copermutantului, domnul Luca Petru Adrian, teren fără construcții, în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 83.600 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.800 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) Domnul Luca Petru Adrian renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 2.660 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 2.660 euro fără TVA.

Art. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate domnului Luca Petru Adrian.

Art. 6. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului dobândit prin schimb, situat în Municipiul Arad, identificat prin CF nr 354742 Arad, nr. cad. 354742, în suprafață de 2800 mp, arabil în intravilan, cu destinația de teren pentru amplasare totem cu denumirea municipiului Arad și alte investiții publice.

Art. 7. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilul teren menționat la art. 5, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 83.600 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

Art. 8. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

(2) În lipsa Primarului Municipiului Arad, se împuternicește viceprimarul care va asigura înlocuirea de drept în ziua semnării contractelor, desemnat prin dispoziție a Primarului Municipiului Arad.

Art. 9. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 28.07.2020

Cod PMA -S4-02

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2020

privind aprobarea unui schimb de imobile din Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51.400/24.07.2020,

Analizând raportul nr. 51.401/24.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând adresele domnului Luca Petru Adrian înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45349/03.07.2020 și nr. 48677/15.07.2020,

Cu respectarea art. 1763 - 1765 din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lungu Cătălin Daniel precum și de Raportul de verificare a valorii de piață cu obiectiv extins întocmit de evaluator verificator Manașe Daniel,

Ținând cont de extrasele de CF nr. 354669 Arad, nr. 354666 Arad, nr. 354668 Arad și nr. 354742 Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (2) și (3) și art. 355 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum (foste drumuri de exploatare):

1. -terenul liber de construcții, în suprafață de 626 mp, cu nr. cad. 354669, CF nr. 354669 Arad, arabil în intravilan.

2. - terenul liber de construcții, în suprafață de 1.352 mp, cu nr. cad. 354666, CF nr. 354666 Arad, arabil în intravilan.

3. - terenul liber de construcții, în suprafață de 720 mp, cu nr. cad. 354668, CF nr. 354668 Arad, arabil în intravilan.

Art. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 80940 euro (18.740 euro pentru CF 354669, 40560 euro pentru CF 354666 și 21600 euro pentru CF 354668), calculată la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

Art. 3. Se însușește raportul de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborat de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manașe Daniel, din 20.07.2020, înregistrat cu nr. ad. 48.677/22.07.2020 și raportul de evaluare din 10.07.2020,

înregistrat cu nr. 48677/15.07.2020, elaborat de SC Romprice SRL, prin evaluator VE EPI ANEVAR Lungu Cătălin Daniel, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1 și a imobilului teren fără construcții în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă schimbul de imobile în următoarele condiții:

a) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, descrise conform art. 1, evaluate la valoarea de piață de 80.940 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.698 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea domnului Luca Petru Adrian, identificat cu C.I. seria TZ, nr. 542990, emis de S.P.C.L.E.P. Dumbrăvița, județul Timiș.

b) terenul proprietate copermutantului, domnul Luca Petru Adrian, teren fără construcții, în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 83.600 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.800 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) Domnul Luca Petru Adrian renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 2.660 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 2.660 euro fără TVA.

Art. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate domnului Luca Petru Adrian.

Art. 6. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului dobândit prin schimb, situat în Municipiul Arad, identificat prin CF nr 354742 Arad, nr. cad. 354742, în suprafață de 2800 mp, arabil în intravilan, cu destinația de teren pentru amplasare totem cu denumirea municipiului Arad și alte investiții publice.

Art. 7. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilul teren menționat la art. 5, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 83.600 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

Art. 8. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

(2) În lipsa Primarului Municipiului Arad, se împuternicește viceprimarul care va asigura înlocuirea de drept în ziua semnării contractelor, desemnat prin dispoziție a Primarului Municipiului Arad.

Art. 9. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Primarul Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu aplicarea art. 137 din Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„aprobarea schimbului unor imobile din municipiul Arad”*, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că, pe o suprafață de teren semnificativă, aparținând domnului Luca Petru Adrian, pe care se vor edifica investiții în domeniul industriei nepoluante, conform documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul Local al Municipiului Arad, există trei parcele de teren, în suprafață totală de 2698 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, provenind din foste drumuri agricole de exploatare, care nu au făcut obiectul aplicării legilor fondului funciar și că aceste fâșii de teren nu pot fi valorificate eficient de către Municipiul Arad, fiind în incinta proprietăților private, dl. Luca Petru Adrian a propus Consiliului Local efectuarea unui schimb cu un teren din proprietatea sa, de valoare aproximativ egală, care poate fi utilizat în scop public de către Municipiul Arad,

P R O P U N

aprobarea proiectului de hotărâre în forma promovată.

P R I M A R

Călin BIBART

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51.400 din 24.07. 2020 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, ce are ca obiect *aprobarea schimbului unor imobile din municipiul Arad,*

Având în vedere:

- extrasele de carte funciară nr. 354669 Arad, nr. 354666 Arad, nr. 354668 Arad și nr. 354742 Arad

- adresele domnului Luca Petru Adrian, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45349/03.07.2020 și nr. 48677/15.07.2020, privind renunțarea la dreptul său de proprietate asupra a 3 loturi de teren situate în intravilanul unității administrativ-teritoriale Arad și solicitarea de preluare a acestora în favoarea Municipiului Arad, în temeiul art. 889 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 211 din Ordinul A.N.C.P.I. nr.700/2014

Analizând cererea de schimb având ca obiect cele trei terenuri și un teren intravilan din proprietatea domnului Luca, din aceeași zonă,

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lungu Cătălin Daniel precum și de Raportul de verificare a valorii de piață cu obiectiv extins întocmit de evaluator verificador Manașe Daniel,

Constatând că schimbul propus avantajează Municipiul Arad, deoarece terenul oferit la schimb este și mai valoros și este situat în afara incintei private, în apropierea viitoarei centuri ocolitoare, face parte din intravilan și că poate fi destinat unui scop public, urmărit de Municipiul Arad, și anume, cel de realizare a unui totem cu denumirea municipiului și a unor investiții publice aferente,

P R O P U N E M

Aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

ȘEF SERVICIU

Linda Ocenic

VIZAT JURIDIC



Raport de evaluare

Luca Petru Adrian și Primăria Municipiului Arad

Teren intravilan – CF nr. 350485 și

Teren intravilan – CF nr. 354666, 354668, 354669, Arad, jud. Arad



ROMPRICE

Timișoara - 300002
Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6
Tel. + 40 769 68 89 98
Fax: + 40 356 20 18 01
e-mail: office@romprice.ro
www.romprice.ro

CUPRINS

Sinteza evaluării	6
Obiectul evaluării	6
Beneficiarul raportului	6
Scopul evaluării	6
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	6
Data evaluării	6
Opinie evaluator	6
Termenii de referință ai evaluării	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul și utilizarea evaluării	7
Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	9
Descrierea raportului	10
Moneda în care este exprimată valoarea	10
Modalități de plată	10
Riscul evaluării	10
Valabilitatea raportului	10
Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date zonă, vecinătăți și amplasare	11
Descrierea terenului	11
Date privind impozitele și taxele	11
Istoric	12
Probleme de mediu	12
Analiza pietei imobiliare	13
Analiza celei mai bune utilizări	17
Evaluarea proprietății	20
Evaluarea terenului	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
Anexe	23
Anexa 1 – Metoda comparației directe – CF 350485	24
Anexa 2 – Metoda comparației directe – CF nr. 354666, 354668, 354669	27
Anexa 3 – Metoda capitalizării rentei funciare	30
Anexa 4 – Extrase de Carte Funciară	31
Anexa 5 – Harta zonei/plan de încadrare în zonă/plan parcelar	44
Anexa 6 – Fotografii	47
Anexa 7 – Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății	50

Nr. 978/10.07.2020

RE – Raport de evaluare

Teren intravilan – CF nr. 350485 (suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp), Arad, jud. Arad

Teren intravilan – CF nr. 354666, 354668, 354669, Arad, jud. Arad

Stimate Domn,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții proprietarului, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție a fost obținută prin aplicarea abordării prin piață.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720; total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota tva și poate fi reconsiderată la o data ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Cătălin Lungu

evaluator autorizat – EPI, EBM

membru titular ANEVAR

expert tehnic judiciar

Romprice

Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6,

Timișoara - 300002

Tel. + 40 769 68 89 98

Fax: + 40 356 20 18 01

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorii au respectat Codul Deontologic al ANEVAR. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR sau absolvenți de master sau cursuri specializate în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cătălin Lungu
evaluator autorizat – EPI, EBM
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie 4 parcele de teren, situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, în imediata apropiere a autostrăzii A1, înscris în CF nr. 350485, nr. cad. 350485 (suprafața de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp), Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea dlui. Luca Petru Adrian, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate și CF nr. 354666, nr. cad. 354666, cu suprafața de 1.352 mp, 354668, nr. cad. 354668, cu suprafața de 720 mp, 354669, nr. cad. 354669, cu suprafața de 626 mp, Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea Municipiului Arad.

Beneficiarul raportului

Această lucrare se adresează dlui. Luca Petru Adrian și Primăriei Municipiului Arad, în calitate de client și destinatar.

Scopul evaluării

Scop final al raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară poate avea o altă valoare.

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii de piață a imobilului analizat, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „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.”

Data evaluării

Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 10.07.2020. Inspecția s-a realizat pe baza documentației pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării în data de 10.07.2020, raportul de evaluare fiind întocmit la aceeași dată.

Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, a fost estimată următoarea valoare:

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720; total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

Valoarea nu este afectată de cota t.v.a

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI, EBM – Cătălin Lungu, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 13721.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează dlui. Luca Petru Adrian și Primăriei Municipiului Arad în calitate de client și destinatar. Lucrarea s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. Valoarea de piață se referă la proprietatea considerată în întregime și nu la valori obținute pentru elementele constitutive ale bunului, acestea neputând fi utilizate în alte evaluări.

Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării

La data evaluării, imobilul supus evaluării situat în localitatea Arad, jud. Arad, se află în proprietatea Municipiului Arad, dreptul de proprietate fiind integral, conform extraselor CF prezentate. Asupra imobilului nu există drept de ipotecă. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Tipul valorii estimate

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată valoarea de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul 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.”

Conform SEV 100 – Cadru general: ” Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valoarea estimată de evaluator. Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 10.07.2020. La momentul efectuării inspecției imobilului evaluat, s-a efectuat și o analiză a zonei. Limitele imobilului au fost identificate în baza planurilor și informațiilor furnizate de beneficiar. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

SEV 103 (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării: ”Inspecția proprietății a fost realizată la dată menționată mai sus. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografii. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extrase de carte funciară;
- Planurile de situație;
- Constatări efectuate în teren;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR;
- Ziare de mic publicitate;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, publicațiile de profil, privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Proprietarul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factice din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor privind bunurile evaluate. Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai de către beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, în scopul precizat;
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2018:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru General)
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 3)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul. În acest context Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de 10.07.2020, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,8418 lei. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul alte condiții de plată.

Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor. Se constată o piață relativ activă, oferta zonală este medie, cererea este momentan moderată, dar cu potențial de creștere ulterior.

Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie 4 parcele de teren, situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, în imediata apropiere a autostrăzii A1, înscris în CF nr. 350485, nr. cad. 350485 (suprafața de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp), Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea dlui. Luca Petru Adrian, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate și CF nr. 354666, nr. cad. 354666, cu suprafața de 1.352 mp, 354668, nr. cad. 354668, cu suprafața de 720 mp, 354669, nr. cad. 354669, cu suprafața de 626 mp, Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea Municipiului Arad.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Parcelele de teren care fac obiectul raportului de evaluare sunt situate în prezent în intravilanul municipiului Arad, în zona de sud, la o distanță de cca. 5 km de centrul orașului (Primăria Municipiului Arad).

Zona este preponderent agricolă având un potențial cert de dezvoltare comercială, logistică și industrială, fiind demarate mai multe proiecte de acest tip, după ridicarea restricțiilor impuse de construirea tronsonului de autostradă. De asemenea, accesul la principalele căi rutiere de acces în oraș îi conferă acestuia o atractivitate sporită pentru potențiali investitori.

Astfel în imediata apropiere, în zona industrială dinspre Zădăreni s-au finalizat deja mai multe proiecte logistice sau spații de producție cum ar fi Cefin Logistic Park, Zentyss, Radan Impex, SMC Romania, Raben Logistics, Gefco, precum și stația de comercializare carburanți Gazprom și OMV Petrom.

Descrierea terenului

Terenul este liber de construcții, în acest moment fiind utilizat ca teren agricol. Căile de circulație sunt reprezentate doar cele destinate transporturilor rutier. Acestea sunt materializate prin Centura Arad Est și trama stradală propusă, ce conține diferențiat toate cele trei tipuri de circulații.

Utilitățile de care dispune zona analizată sunt: rețea de alimentare cu gaz metan de 2 țoli, rețea de alimentare cu apă potabilă pe o conductă de 150 mm.

Amplasamentul studiat este străbătut la ora actuală de câteva rețele electrice de medie tensiune (20 kv), paralele cu DN, una în N, la DN, ce conține și un post de transformare ce alimentează ferma de la N, precum și stația de carburanți Gazprom, una diagonală, la NE, ce trece calea ferată din care se ramifică ultima, mediană față de adâncimea terenului și paralelă cu DN, care traversează întreg terenul studiat spre SSV. Rețelele de telecomunicații sunt prezente pe DN 69.

Date privind impozitele și taxele

Normale

Istoric

Nu se cunosc tranzacții anterioare.

Probleme de mediu

În urma discuțiilor cu clientul, evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.

Analiza pieței imobiliare

Dependența pieței imobiliare de evoluțiile în plan micro și macroeconomic pot crea un context dificil care pot duce la destabilizarea acestei zone în perioade de crize economice, instabilitatea piețelor acționând practic ca un factor inhibitor al procesului investițional în ceea ce privește activele imobiliare. Piața imobiliară din România a traversat o astfel de perioadă începând cu anul 2009. Situației economice dificile i s-a adăugat limitarea creditării ipotecare, situație generată de dificultățile din sistemul financiar bancar și creșterea gradului de risc asociat acestor tipuri de active. În acest context, scăderea prețurilor ca urmare a lipsei cererii a survenit întârziat, abia după o perioadă în care dezvoltatorii au renunțat la speranța unei reveniri spectaculoase. Numărul foarte redus de tranzacții s-a reflectat și la nivelul proprietăților de tip industrial, în această perioadă investitorii manifestând o puternică aversiune față de risc pe fondul capacității scăzute a proprietăților de a genera veniturile necesare recuperării investițiilor demarate.

Cu toate că procesul de creștere economică s-a reluat după câțiva ani pe plan internațional, evoluțiile la nivelul economiilor a arătat o discrepantă semnificativă, accentuată de incertitudinea privind tendințele viitoare. Creșterea economică a zonei euro a fost susținută de contribuția dinamicii favorabile a exporturilor, în acest context, un rol important având avansul economiilor emergente. Pe fondul propagării măsurilor de politică monetară și a celor destinate restabilirii funcționării normale a piețelor financiare adoptate în trecut, o contribuție pozitivă a avut și trendul pozitiv al cererii interne.

În ultimii ani, România a recuperat o mare parte din decalaj, evoluția favorabilă a partenerilor comerciali externi exercitând un rol important în această direcție. Îmbunătățirea contextului economic regional a transmis semne importante de revenire a pieței imobiliare. Curând s-a putut observa o diminuare a reticenței investitorilor prin reluarea lucrărilor de construcții, consolidarea portofoliilor de proprietăți ale investitorilor străini, inițierea unor proiecte imobiliare de anvergură și îmbunătățirea echilibrului dintre cerere și ofertă, toate reflectate în stabilitatea prețurilor.

Sectorul rezidențial a înregistrat evoluții semnificative în ceea ce privește nivelul cererii pentru locuințe. Impulsul acestor modificări a fost generat de programul Prima Casă, cele mai multe tranzacții nedepășind plafonul de finanțare instituit prin program. Oferta de locuințe a fost și este momentan susținută și de instituțiile de credit.

Piața imobiliară rezidențială a anului 2020 a traversat mai multe perioade, alternând de la stagnare la o creștere de câteva procente, în cazul orașelor mari, a prețului pe metru pătrat, atât pentru apartamentele vechi, cât și pentru cele noi. Reducerea costurilor de construcție și a celor cu forța de muncă au permis dezvoltatorilor să încerce o adaptare a ofertei la segmentul majoritar de piață, al cumpărătorilor.

Analiza evoluției prețurilor medii pe metru pătrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidențiază faptul că localitățile din jumătatea de vest a țării au recuperat cel mai mult din scăderile de preț determinate de criza economică. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oraș din România care nu numai că a recuperat scăderea de preț, ba chiar a ajuns la un preț mediu pe metru pătrat mai

mare decât în urmă cu 12 ani. Capitala Transilvaniei este urmată de Oradea, cu o scădere curentă de 0,7%, Timișoara și Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, și Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numără printre orașele cu cea mai mare scădere, mai având de recuperat mult din nivelul prețului mediu din 2008.

Dintre toate sectoarele imobiliare, piața terenurilor a înregistrat cea mai mare depreciere în perioada 2009-2012, manifestată printr-o scădere de prețuri cu până la 50% față de 2008. Trebuie remarcat însă, faptul că scăderea prețurilor s-a produs cu mari diferențe, în funcție de zonă sau oraș. În perioada post-criză, prețul terenurilor a înregistrat o dinamică diferită în funcție de utilizarea acestora. Terenurile destinate agriculturii, menținute la un nivel de preț cu mult sub media europeană, se bucură de un interes foarte mare din partea investitorilor, suprafețele mari disponibile, calitatea solului constituind elemente de atractivitate pentru acest segment de piață. Prețurile pentru terenurile agricole se situează între 5.000-10.000 euro pe hectar, în zona de vest a țării, prețul urcând și peste aceste valori datorită interesului manifestat de investitorii străini. Acest trend crescător este de așteptat să continue și în perioada următoare, având în vedere că nivelul cererii va rămâne ridicat.

O componentă semnificativă a cererii pentru terenurile agricole s-a datorat în mare măsură investitorilor străini care au achiziționat un milion de hectare de teren agricol în mai puțin de doi ani și jumătate de la liberalizarea pieței pentru cetățenii din Uniunea Europeană. Potrivit unei analize a Transnational Institut, primele 100 de companii cu profil agricol care operează în România au acționariat străin, interesul crescut al nerezidenților antrenând o creștere progresivă a prețurilor la nivelul mai multor regiuni din țară, cu precădere la nivelul județelor din vest și din sud. Un rol determinant în cadrul prețurilor la terenurile agricole revine gradului de comasare al terenurilor, situației cadastrale a acestora, existenței logisticii necesare pentru o agricultură performantă și, nu în ultimul rând, calității solului.

Sectorul proprietăților de tip comercial a înregistrat de asemenea importante tendințe de revenire în ultima perioadă, dar numai în ceea ce privește interesul retailerilor pentru suprafețe mari, adecvate planurilor de dezvoltare ale unora dintre companiile mari ce activează în domeniul comercial sau logistic. Mulți retaileri și-au reluat planurile de expansiune atât în capitală, Timișoara, Constanța, Cluj, cât și în orașele cu populație sub 100.000 de locuitori.

În prezent, analiștii poziționează România într-o poziție favorabilă din punct de vedere economic, iar acest lucru înseamnă de asemenea stabilizarea prețurilor pe termen mediu și creșterea interesului și în sfera proprietăților de tip comercial sau industrial. Modificările intervenite la nivel economic (nivelul salariilor, al veniturilor în general etc.) influențează mult puterea de cumpărare în domeniul imobiliar, piața fiind foarte sensibilă la aceste modificări. Astfel, activitățile din domeniul imobiliar sunt direct legate de desfășurarea vieții economico-sociale și de cele mai multe ori reflectă schimbările apărute în nivelul de trai al populației. În prezent încă observăm o discrepanță importantă la nivelul cererii și ofertei, neputându-se vorbi despre un echilibru între aceste două forțe. Punctul de echilibru este greu de atins, în condițiile în care dinamica pieței imobiliare depinde printre alți factori de nivelul veniturilor populației și de condițiile de finanțare pentru achizițiile de imobile. Cererea și oferta se vor echilibra, pe măsură ce forța cererii va crește și va absorbi oferta, deziderat greu de îndeplinit în special la nivelul localităților mici. În aceste condiții, piața este a cumpărătorilor, iar tranzacțiile se vor încheia doar la prețuri competitive.

Conform ultimului studiu realizat de Colliers Romania anul 2018 a reprezentat un an record pentru piața de spații industriale și de logistică din România, cu peste 0,7 milioane de metri pătrați de noi spații de depozitare moderne estimate a fi finalizate,

adăugându-se la un stoc de 4,2 milioane de metri pătrați la nivel național. În creștere în creștere față de anul 2017, care a avut livrări în jur 0,5 milioane de metri pătrați, Bucureștiul reprezentând puțin peste jumătate din creșterea totală în 2018.

Astfel se remarcă în continuare tendința dezvoltatorilor de a se concentra pe București sau pe regiuni hub-uri, situate mai ales în Transilvania sau în orașe cu conectivitate bună la transport. Tendință determinată în principal de neconcretizarea proiectelor mari de infrastructură.

Pentru 2018, cererea totală raportată, a fost comparabilă cu nivelul anului 2017 de circa 0,5 milioane de metri pătrați închiriați pentru spații moderne de depozitare. Având în vedere faptul că livrările de spații noi au fost cu aproximativ 40% mai mari decât în anul precedent, este probabil că o parte mai mare din piața a fost compusă din tranzacții directe (și nedeclarate).

Segmentul de retail a reprezentat jumătate din total, doar două tranzacții încheiate de principalii comercianți cu amănuntul din țară (Metro Cash & Carry și Auchan), în nordul Bucureștiului, reprezentând peste un sfert din piața totală în 2018.

Privind cererea pe orașe, observăm că Bucureștiul revenit în prim-planul activității, cu peste 60% din tranzacții raportate total, urmat de hotspoturi din Transilvania precum Timișoara, Deva și Cluj-Napoca, Arad.

Atât în municipiul Arad, cât și în celelalte orașe observăm că dezvoltarea unor astfel de proiecte s-a realizat pe amplasamente situate de regulă în imediata apropiere a localității, la cca. 1-3 km distanță de zonele rezidențiale locuite și care sunt accesate de artere principale de circulație (drumuri naționale sau europene) care asigură accesul din și spre oraș.

Analiza zonei

Proprietatea supusă evaluării se situează în zona de sud a municipiului Arad, zonă care în ultimii ani înregistrează un număr mediu de tranzacții și de regulă acestea au ca obiect proprietățile de tip industrial și comercial.

Astfel, în zona vest există numeroase spații de producție și logistică precum CTPark Arad, International Alexander, Polach Logistics & Transport, Gebruder Weiss, Gefco, Quehenberger Logistics, Gala Vestrade, Wexa International, Duvenbec Logistic, SMC Romania, Raben Logistics etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare pentru proprietăți similare situate în zona din care face parte proprietatea subiect se diferențiază în funcție de suprafață, acces, utilități.

Cererea

Se remarcă o creștere a cererii pentru terenuri industriale. Potențialii cumpărători fiind persoane juridice, care doresc dezvoltarea de centre comerciale sau spații de logistică sau producție. Astfel, pe fondul cererii în creștere, rata de neocupare a spațiilor industriale a scăzut, la nivel național, spre nivelul de 4%, în timp ce în Capitală gradul de neocupare este de 3%, ținând cont că dezvoltatorii nu mai au spații mari disponibile spre închiriere. În prima jumătate a anului trecut, cererea a venit în special din sectoarele de retail și comerț electronic (35%), respectiv logistică și distribuție (33%). Chiriile solicitate au urcat ușor și variază între 3,5 și 4,5 euro/mp/lună. Taxa cu serviciile administrative (service charge), care acoperă impozitul pe proprietate, polița de asigurare, paza, mentenanța tehnică și peisagistica spațiilor exterioare, variază între 0,5 și 1 euro/mp/lună.

Partea de vest a țării reprezintă în continuare zona cea mai atractivă din punct de vedere a dezvoltărilor industriale, după București, datorită căilor de comunicație rutiere dezvoltate și a apropierii de graniță.

Oferta competitivă

Oferta de terenuri se manifestă în special din partea persoanelor fizice sau societăți comerciale private care au ca obiect de activitate investiții imobiliare. Oferta existentă pe piață în prezent se situează în intervalul 10 – 50 euro/mp în funcție de

suprafață, acces, utilități. Zonele cu cea mai importantă ofertă sunt: zona industrială vest, cu prețuri pentru parcele de până în 10 ha cuprinse între 15 și 40 euro/mp sau care depășesc 60 euro/mp pentru suprafețe mai mici sau situate în zonele deja dezvoltate; zona industrială sud, cu prețuri cuprinse între 15 și 40 euro/mp. În zonă oferta cuprinde foarte multe oferte speculative cu prețuri ce depășesc 30-40 euro/mp, dar cu proprietăți care sunt pe piață de mai mult de 5-6 ani, valorile tranzacțiilor efective nedepășind 20-30 euro/mp.

Echilibrul pieței imobiliare

Piața locală a terenurilor industriale din Arad a cunoscut în anii 2009-2014 un regres în ceea ce privește dinamica. Ultimii 3 ani au adus însă o revitalizare a cererii pentru aceste proprietăți. Cu toate acestea, piața înregistrează încă fluctuații ale prețurilor în sensul alternării perioadelor de creștere cu cele de revenire la nivelurile anterioare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Putem afirma că momentan piața terenurilor industriale înregistrează un dezechilibru, caracterizându-se ca o piață a vânzătorilor.

Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de Evaluare (ediția 2018) valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Aceasta este un concept fundamental pe piața imobiliară, fiind conturat de forțele competitive de pe piață. Forțele de piață au rol determinant în formarea valorii de piață, analiza acestora fiind esențială pentru procesul de evaluare. În momentul în care scopul efectuării unei evaluări este de a formula o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare.

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză. Aceasta poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă.

În cazul prezentei evaluări, utilizarea de teren arabil, nu reprezintă cea mai bună utilizare a acestuia, iar aceasta analiză are rolul de a determina utilizarea la care să poată fi estimată valoarea de piață conform cu Standardele de Evaluare (ediția 2018) adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, standardele de evaluare obligatorii pentru membrii asociației, experți evaluatori autorizați.

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei investigații amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia când activul este o parte a unui grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător, iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren. Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția subîmpărțirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat ca investiție.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor aspecte:

- (a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- (c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață (după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare) peste profitul generat de utilizarea existentă.

Stabilirea utilizărilor posibile.

În ultimii ani a continuat dezvoltarea centrelor comerciale de tip big box, importate pentru prima dată în România de Metro Cash & Carry. În acest moment, întâlnim exemple de parc comercial bazat pe modelul "big box retail" în aproape toate orașele reședință de județ, majoritatea acestora fiind construite în ultimii 10 – 15 ani. Avantajele unui parc comercial, atât pentru consumatorul final, cât și pentru comercianți, derivă din concentrarea unei oferte complementare, suprafețele mari ale magazinelor permițând comercializarea unei game largi de produse. Comercianții au posibilitatea fructificării avantajelor de imagine prin dezvoltarea unui magazin independent, posibilitatea exploatării traficului suplimentar generat de ceilalți retaileri din parc și reducerea nivelului investiției necesare prin construcția pe un singur nivel a unei structuri ușoare și existența unei zone comune, la dezvoltarea căreia participă toți comercianții din parc.

Atât în municipiul Arad, cât și în celelalte orașe observăm că dezvoltarea unor astfel de proiecte s-a realizat pe amplasamente situate de regulă în imediata apropiere a localității, la cca. 1-3 km distanță de zonele rezidențiale locuite și care sunt accesate de artere principale de circulație (drumuri naționale sau europene) care asigură accesul din și spre oraș.

La mai puțin de 50 km distanță de Arad, în municipiul Timișoara există astfel de centre comerciale adiacente tuturor drumurilor de ieșire din oraș. Astfel în zona de nord există complexul format din Hypermarket-ul Real, Selgros, Hornbach și Decathlon accesat de drumul național DN69 (spre Arad), parcul industrial și tehnologic Timișoara, precum și Hipermarketul Metro 2 situate la cca 3,5 km, respectiv 2,5 km distanță de zona rezidențială. În zona de est pe drumul european E70 în direcția Lugoj s-au dezvoltat numeroase spații comerciale, în special reprezentanțe auto și spații de logistică până la cca. 3,5-4 km de la limita de localitate. Zona de sud a orașului reprezintă cea mai dezvoltată zonă din punct de vedere comercial și logistic. La cca. un kilometru de zona rezidențială este amplasat depozitul Arabesque, Hypermarket-ul Auchan împreună cu magazinele de bricolaj Praktiker și Leroy Merlin (la cca. 2 km), Hypermarket-ul Metro 1 și platforma industrială Incontro la aproximativ 3 km. De asemenea, în zonă s-au dezvoltat numeroase spații de servicii, reprezentanțe auto și depozite comerciale.

Un model similar de dezvoltare pe trenuri adiacente arterelor principale care asigură accesul în și dinspre oraș îl întâlnim în toate orașele cu un număr mai mare de o sută mii de locuitori, precum Oradea, Cluj Napoca, Baia Mare, Târgu Mureș, Craiova, Sibiu, Brașov, Ploiești, Pitești, etc. dar și în orașe cu un număr mai mic de locuitori precum Deva, Drobeta Turnu Severin, s.a.m.d. În majoritatea acestora proiectele s-au dezvoltat în afara localității, pe trenuri arabile scoase ulterior din circuitul agricol și trecute în intravilan cu sprijinul autorităților locale.

Municipiul Arad, cu un număr de aproape 150.000 de locuitori, nu face excepție de la această regulă, toate ieșirile din oraș fiind dezvoltate din punct de vedere

comercial și logistic, mai puțin una singură, cea spre Timișoara, blocată de construcția autostrăzii. Astfel la cca. 2 km distanță de zona rezidențială Gai, în zona de nord-vest a municipiului, există centrul comercial Armonia compus din Hypermarket-ul Carrefour, magazinul de bricolaj Bricostore și galeria comercială Armonia. De asemenea, în zonă mai sunt amplasate spații de logistică, magazinul de bricolaj Dedeman, Expo Arad, etc. În partea de nord-est, la cca 1,5 km distanță de cartierul Grădiște, pe drumul 79 Arad-Oradea este amplasat centrul comercial compus din magazinul Praktiker și Hypermarket-ul Metro, existând și o dezvoltare rezidențială la cca. 3 km de acestea – cartierul Verde. Pe drumul național Arad-Deva, la cca. 1 km de Arad, este amplasat un centru comercial compus din Hypermarket-ul Real și magazinul de bricolaj OBI, în zonă aflându-se și Hypermarket-ul Selgros și Jumbo. În zona industrială dinspre Zădăreni s-au finalizat deja câteva proiecte logistice sau spații de producție cum ar fi Cefin Logistic Park, Zentyss, Radan Impex. Există însă și multe proiecte pentru terenurile din zonă, printre acestea cele ale Gebruder Weiss, Imotrust, SMC și multe altele.

Date fiind cele prezentate mai sus, tendință generală de dezvoltare a terenurilor amplasate în apropierea orașelor și adiacente căilor rutiere importante, considerăm cea mai bună utilizare a terenului ca fiind dezvoltarea industrială/logistică.

Considerații privind variantele selectate:

- trafic auto intens;
- amplasare în apropiere de graniță, la 51 de km. de Timișoara și în vecinătatea autostrăzii Viena-Budapesta-București;
- 10 minute depărtare de centrul Aradului;
- acces facil la arterele de circulație importante;

Premisele legale

Din informațiile deținute nu există limitări din punct de vedere legal sau urbanistic.

Fezabilitatea proiectului

Tehnica reziduală este bazată pe principiul echilibrului și al conceptului de contribuție se folosește când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună și se pot extrage de pe piață date credibile pentru calculul ratelor de capitalizare sau actualizare.

Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și valorificat ca o proprietate “la cheie”. Diferența dintre valoarea proiectului și costul de construcție reprezintă valoarea terenului liber.

Pentru a aplica această metoda este necesar a determina care construcție actuală sau ipotetică reprezintă cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber. Apoi venitul net din exploatare al proprietății este estimat pe baza chiriilor și a cheltuielilor de exploatare de la data evaluării.

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală între prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire.

Prin utilizarea metodelor de randament pentru utilizări propuse, rezultă că CEA MAI BUNĂ UTILIZARE a proprietății imobiliare în cauză, este cea de teren pentru o dezvoltare dezvoltarea industrială/logistică.

Evaluarea proprietății

În vederea estimării valorii de piață a imobilului au fost parcurse următoarele etape:

- Identificarea și inspecția terenurilor;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii de piață a proprietății.

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. Având în vedere condițiile actuale de pe piața proprietăților de tip agricol, caracterizată printr-un număr suficient de tranzacții și oferte, evaluarea imobilului s-a realizat prin metoda comparației directe.

Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport. Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există mai multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibrul sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările terenului afectează utilizarea și valoarea acestuia. Caracteristicile fizice ale lotului de teren pe care un evaluator trebuie să le ia în considerare sunt mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, vederea și caracteristicile topografice precum perimetru, înclinația și drenajul.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul prezintă amenajări și construcții, valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică.

Evaluarea terenului se concentrează atât asupra evaluării părții fizice cât și asupra drepturilor de proprietate aferente.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate, de relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora, și pe de altă parte de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data raportului pentru terenul evaluat este de :

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720); total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

valoarea nu este afectată de cota t.v.a.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cătălin Lungu

evaluator autorizat – EPI, EBM

membru titular ANEVAR

expert tehnic judiciar

Romprice

Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6,

Timișoara - 300002

Tel. + 40 769 68 89 98

Fax: + 40 356 20 18 01

Anexe

Anexa 1 – Metoda comparației directe – CF 350485

Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Preț vânzare (euro/mp)		35,0	35,0	32,0	40,0
Suprafață (mp)	2800	200000	22300	15000	70000
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-5,25	-5,25	-4,8	-6
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0

Valoare ajustată		30	30	27	34
Caracteristici fizice					
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Suprafață (mp)	2.800	200.000	22.300	15.000	70.000
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Frontul de față					
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0	0	0,00
Valoare ajustată		30	30	27	34
Geometria de utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Alte	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare totală netă		0	0	0	0
Ajustare totală netă (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totală brută		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală brută (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cea mai mică ajustare brută		0,00% obținută pentru comparabile nr. 1			

Ajustări

Tip comparabilă	Ajustare de -15% pentru toate cele 4 comparabile specifică negocierii pentru terenuri în zona de amplasare;
Drept de prop. transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;
Condiții de vânzare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;

Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceeași condiții de piață;
Localizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile sunt situate în aceeași zonă sau în zone similare ca nivel al pieței;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de acces similar;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de aceeași utilități;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării, schimbul de teren în vederea compactării unor suprafețe mai mari;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare, având în vedere scopul evaluării;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări.

Criterii

	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		7.000.000 €	780.500 €	480.000 €	2.800.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de prop. transmis:	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Adresa		0	0	0	0
Localizare:	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Caracteristici fizice		-	-	-	-
Suprafața (mp):	2800	200000	22300	15000	70000
Forma, raport front / adâncime:	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox. :		-	-	-	-
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	da	da	da	da
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	pământ	pământ	pământ	pământ	pământ
Preț / mp (EURO)		35	35	32	40

curs euro: 4,8418

Anexa 2 – Metoda comparației directe – CF nr. 354666, 354668, 354669

Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Preț vânzare (euro/mp)		35,0	35,0	32,0	40,0
Suprafață (mp)	2800	200000	22300	15000	70000
Tip comparabil		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-5,25	-5,25	-4,8	-6
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiție de vânzare	Integritate	Integritate	Integritate	Integritate	Integritate
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiție de vânzare	Normală	Normală	Normală	Normală	Normală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiție de vânzare	Normală	Normală	Normală	Normală	Normală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiție de vânzare	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Localizare	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Dimensiune	200000	200000	200000	200000	200000
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Utilitate	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0

Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile sunt situate în aceeași zonă sau în zone similare ca nivel al pieței;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de acces similar;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de aceleași utilități;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării, schimbul de teren în vederea compactării unor suprafețe mai mari;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare, având în vedere scopul evaluării;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări.

Criterii

	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		7.000.000 €	780.500 €	480.000 €	2.800.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de prop. transmis:	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Adresa		0	0	0	0
Localizare:	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Caracteristici fizice		-	-	-	-
Suprafața (mp):	2800	200000	22300	15000	70000
Forma, raport front / adâncime:	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox. :	-	-	-	-	-
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	da	da	da	da
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	pământ	pământ	pământ	pământ	pământ
Preț / mp (EURO)		35	35	32	40

curs euro: 4,8418

Anexa 3 – Metoda capitalizării rentei funciare

Nu se aplică

Anexa 4 – Extrase de Carte Funciară



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350485 Arad

Nr. cerere	64412
Ziua	11
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
103086266133



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350485	9.212	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83697 / 02/08/2018		
Act Notarial nr. 2200, din 02/08/2018 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 350485 a imobilului cu numărul cadastral 350485/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350308 înscris în cartea funciară 350308;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 742/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2380/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, inscisa prin incheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350057/Arad, inscisa prin incheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, inscisa prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8000/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, inscisa prin incheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350059/Arad, inscisa prin incheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, inscisa prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4837/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, inscisa prin incheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350059/Arad, inscisa prin incheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, inscisa prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 10074/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, inscisa prin incheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350060/Arad, inscisa prin incheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, inscisa prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 56942/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, inscisa prin incheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350061/Arad, inscisa prin incheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, inscisa prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eap.ancpi.ro

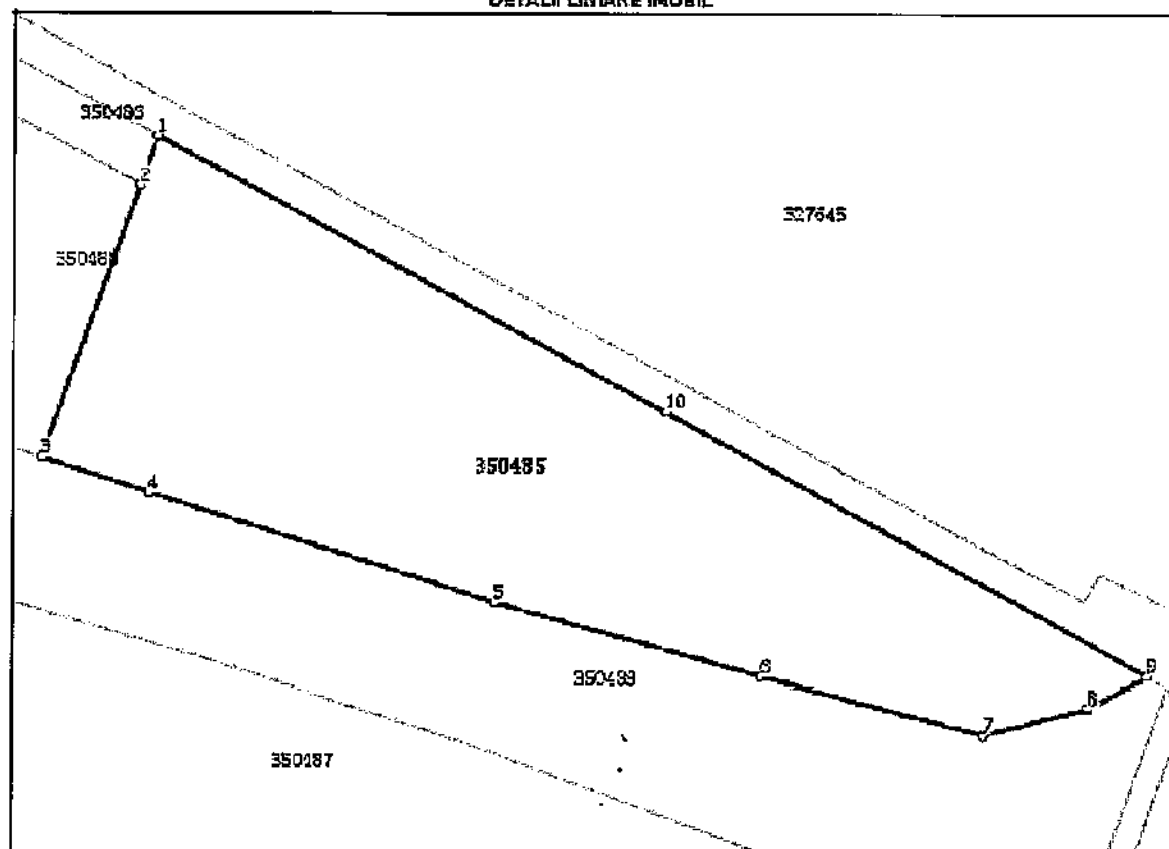
Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp) ²	Observații / Referințe
350485	9.212	

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr. Crt.	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.212	-	-	-	LOT 3, Imobil neînprejuit, limite materializate cu terusi de lemn pe contururile parcelei

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment α (m)
1	2	10.127
2	3	55.721
3	4	21.518
4	5	70.033
5	6	52.944
6	7	44.428

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.83
8	9	13.126
9	10	106.307
10	1	111.236

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/07/2020, 12:45



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354666 Arad

Nr. cerere	61440
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare

100086032610



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354666	1.352	Teren neîmprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 354666 a imobilului cu numărul cadastral 354666/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 306362/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 17498 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B6	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

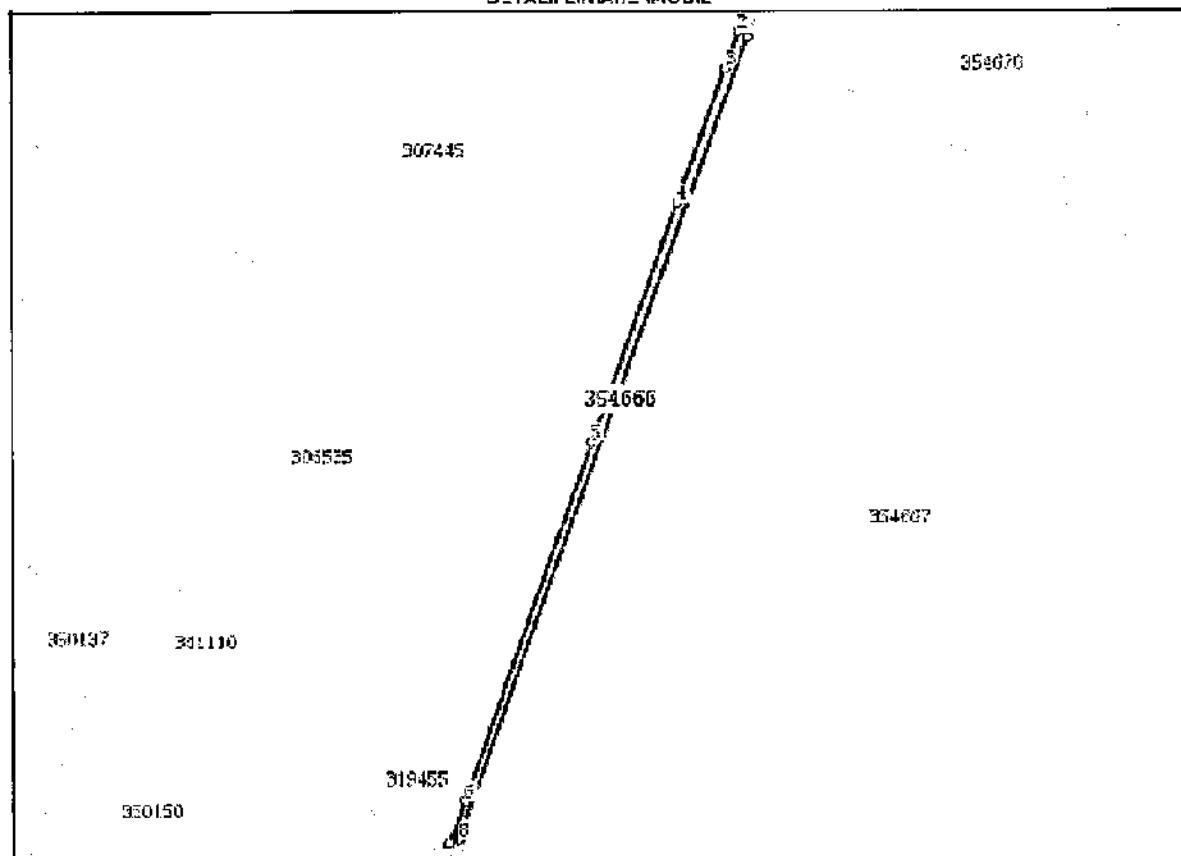
C. Partea III. SARCINI .

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
354666	1.352	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.352	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment Lm (m)
1	2	4.361
2	3	16.34
3	4	60.262
4	5	108.835
5	6	159.157
6	7	18.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
7	8	4.304
8	1	357.989

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:12



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354668 Arad

Nr. cerere	61466
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020
Cod verificare 100046835468	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354668	720	Teren neîmprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 354668 a imobilului cu numărul cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciară 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCP Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrite prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B5	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

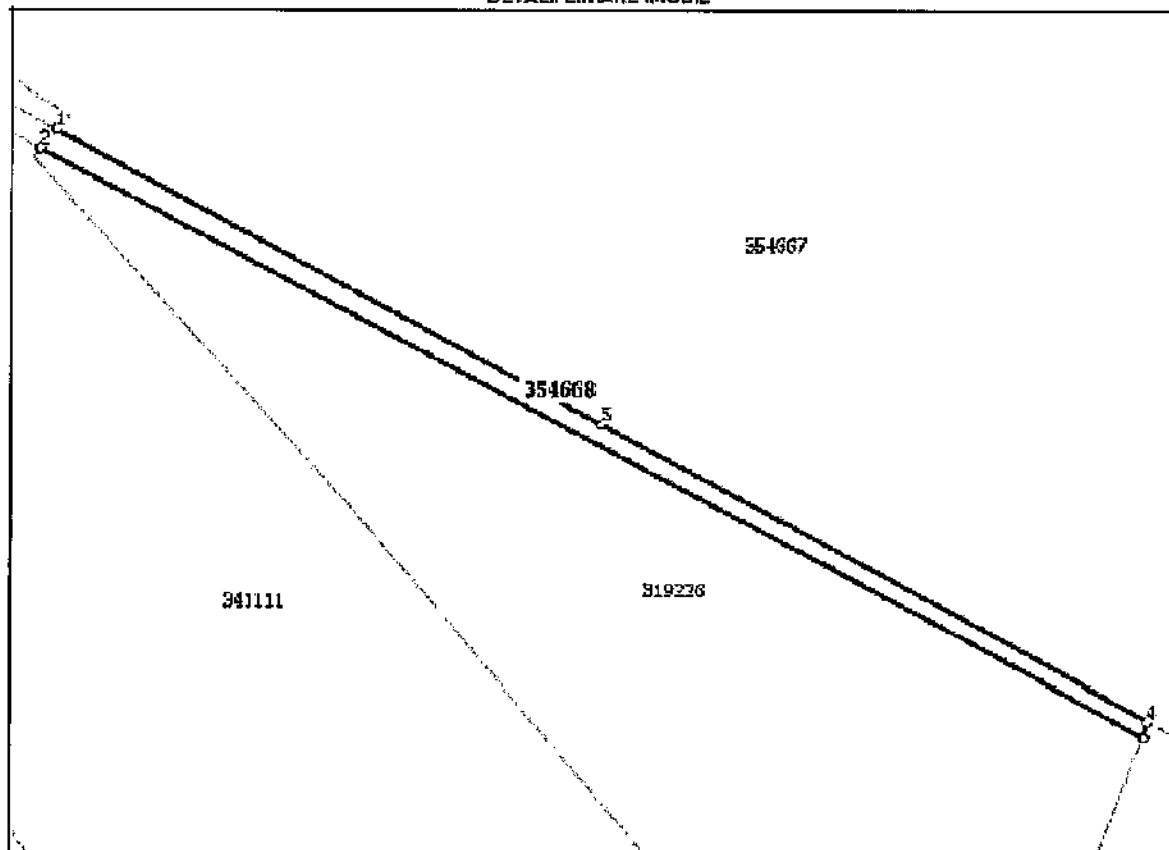
C. Partea III. SARCINI .

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
354668	720	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	720	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- TEREN PENTRU DRUM

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.12
2	3	216.8
3	4	2.889
4	5	107.88
5	1	107.881

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 9 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:22



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354669 Arad

Nr. cerere	61441
Ziua	02
Luna	07
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354669	626	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60900 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 354669 a imobilului cu numărul cadastral 354669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350556 înscris în cartea funciara 350556;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se notează repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 350556/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 17417 din 13/02/2020;</i>		
Act Notarial nr. 1196, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B7	se notează renunțarea la dreptul de proprietate al numitului Luca Petru Adrian conform prev. art. 211 din ODG 700/2014 al ANCP	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

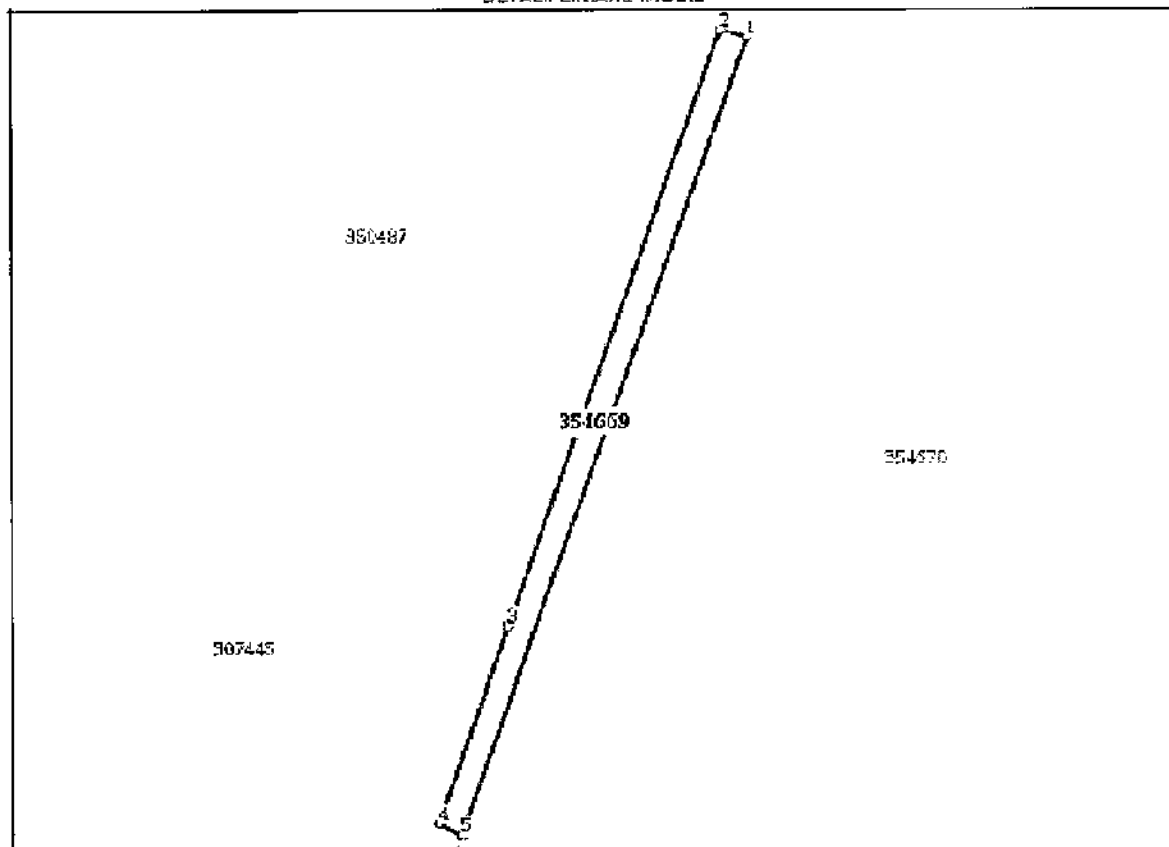
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354669	626	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	626	372	2816/2/3	-	LOT 1- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment în (m)
1	2	4.832
2	3	106.429
3	4	34.593
4	5	4.382
5	1	141.072

** 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.

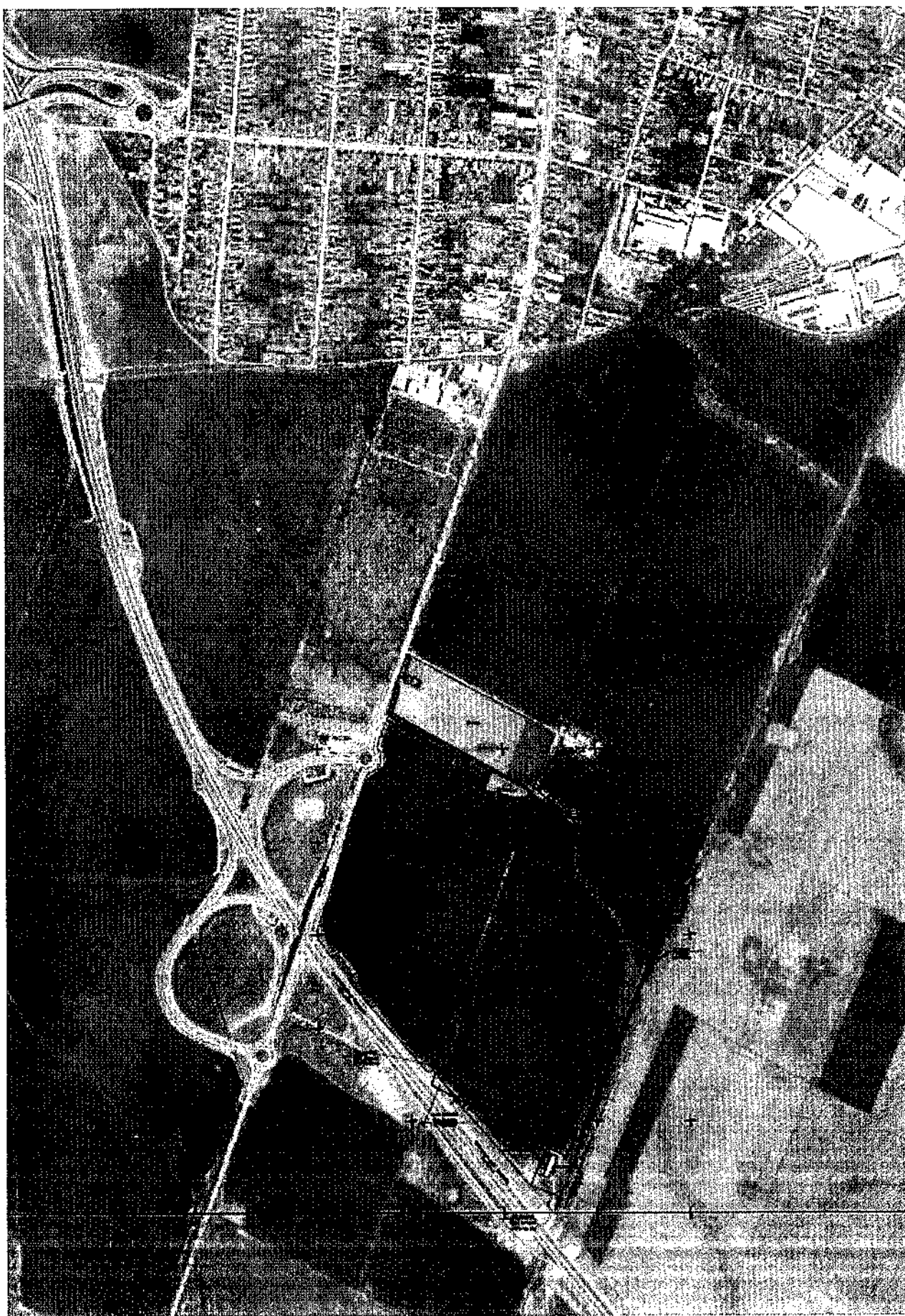
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

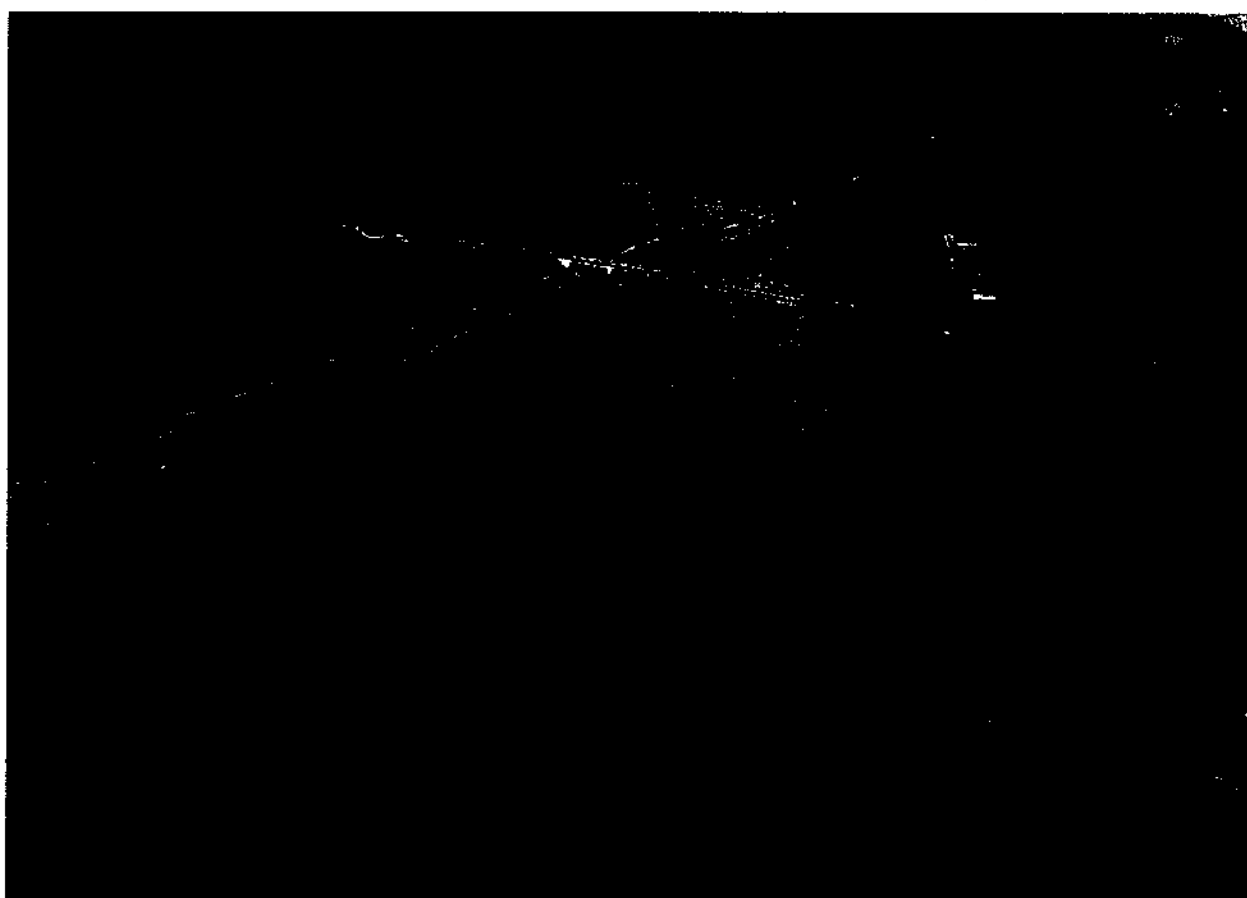
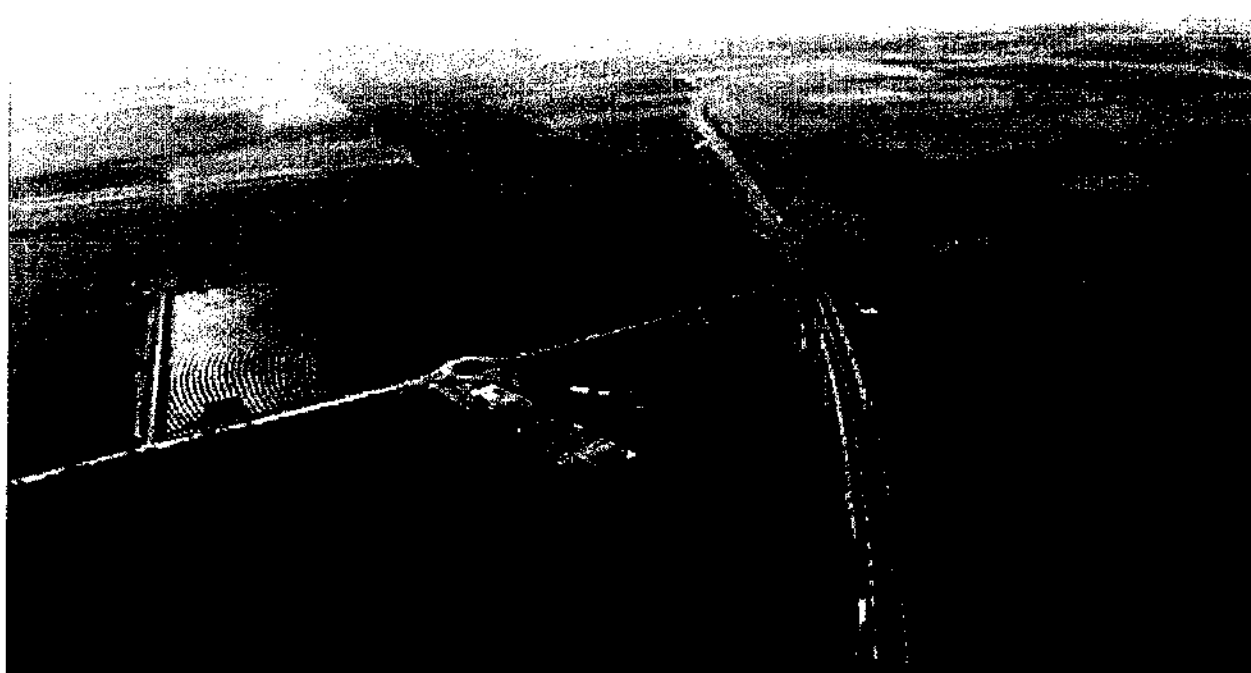
03/07/2020, 12:12

Anexa 5 – Harta zonei/plan de încadrare în zonă/plan parcelar





Anexa 6 – Fotografii







50

Teren industrial in vecinatatea aeroportului

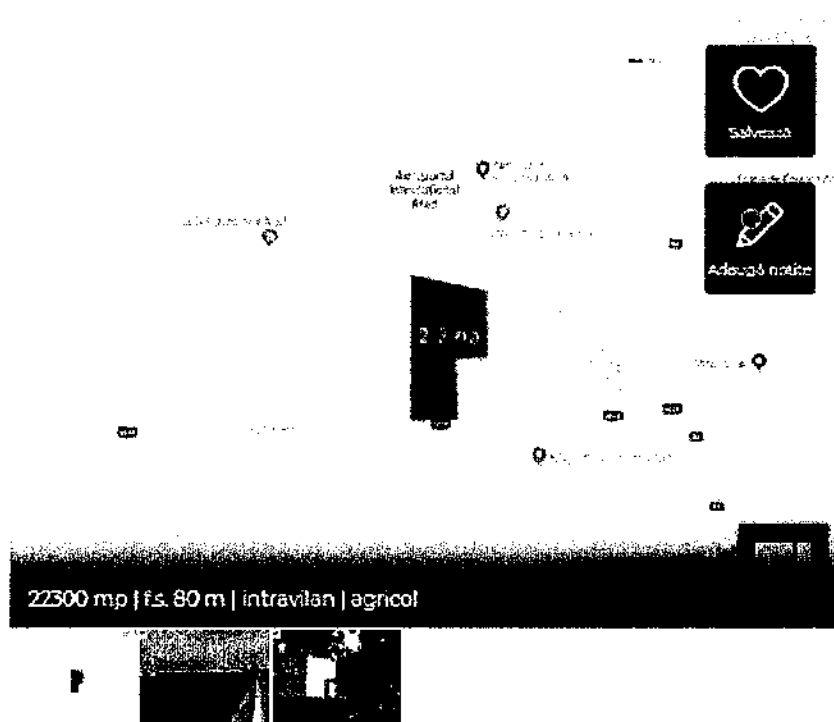
Arad zona 3 Insule - Vecinătate

Actualizat în 05.03.2020

780.500 EUR

39 EUR / mp

Comision 3%



22300 mp | f.s. 80 m | intravilan | agricol

1) Nu este un teren agricol de folosință agricolă
2) Nu este un teren agricol de folosință agricolă
3) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

Prin intermediul de

contactați pe telefon sau pe e-mail la adresa de mai jos



ANDREI LALUCIU

21 ani în imobiliare

PROPRĂRIE

0753.934.085

Alte telefoane:

0374 484 484

Pentru o prezentare a terenului și a proprietății, vă rugăm să contactați pe telefon sau pe e-mail la adresa de mai jos

1) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

2) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

3) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

4) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

5) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

6) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

7) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

8) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

9) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

10) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

11) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

12) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

13) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

14) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

15) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

16) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

17) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

18) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

19) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

20) Nu este un teren agricol de folosință agricolă

Detalii

Vă oferim spre achiziție o parcelă de teren în suprafață de 22300 mp, cu 2 frunzi paralele din care unul de 110 m la drumul principal și 80 m de șanțul gresit nu de coborâre / urcare pe autostradă.

Destinația terenului este de INTRAVILAN AGRICOL.

Utilitate curentă în vecinătate

04/09/17

Caracteristici

Suprafață teren	22300 mp	Frunzi	2	Tip teren	agricol
Frontul teren	80 m	Utilitate curentă	04/09/17	Destinația teren	intravilan
Utilitate curentă	04/09/17	Destinația teren	intravilan	Tip teren	agricol

Specificații

Utilități

- Utilitate curentă

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/arad/3-insule/teren-agricol-de-vanzare-X5H11300A?lista=2898713&harta=1>

Teren 15500mp zona industrială sud-zadareni vizibil de pe autostrada A1, strada asfaltată utilități

15.500 m² 170 m

32 EUR

06216846

Mapa

15.500 m² 170 m

Pentru a putea folosi funcția de vizualizare a terenului, este necesar să se instaleze și să se actualizeze aplicația de vizualizare a terenului.

Titlu

Pe proprietate

15.500 m² 170 m

Recomandă

Pelea Dorin

06216846

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

15500 m²

Frontul stradal

170 m

Descriere imobiliară

Proiect imobiliar de teren de 15.500 mp în zona industrială sud-zadareni, vizibil de pe autostrada A1, cu front stradal asfaltat de 170 m, în situație de proprietate industrială. Pentru mai multe detalii, contactați pe proprietarul terenului la numărul de telefon 06216846. Preț imobiliar 32 EUR.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15500mp-zona-industrial-a-sud-zadareni-vizibil-de-pe-autostrada-a1-strada-asfaltata-utilitati/2e9dd9f58e7h7hh2ehh3hddfhggifg44.html>

Teren industrial, zona industrială sud

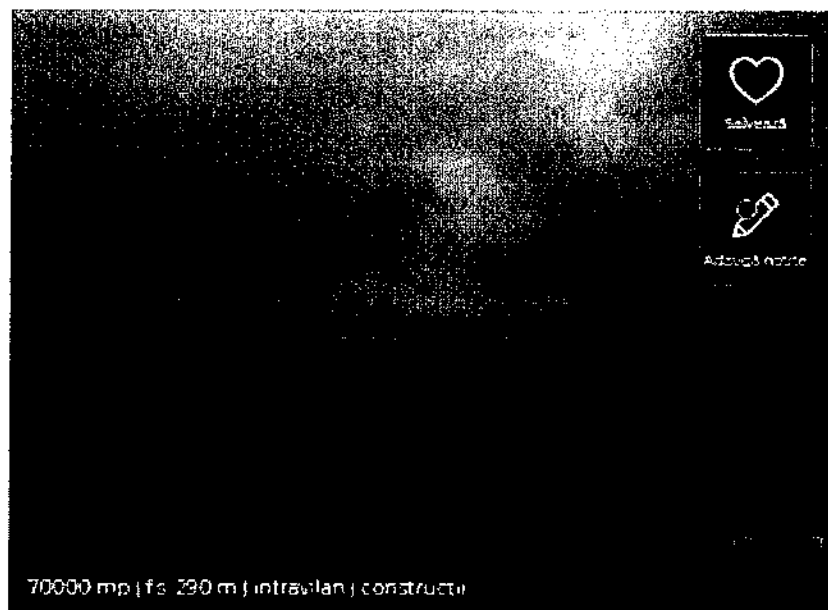
Arad, zona Exterior Sud - Vezi harta

0724.249.298

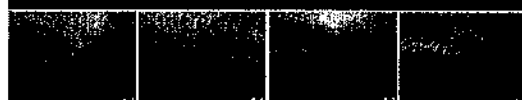
2.800.000 EUR

+0 EUR/imp

Comision 3%



70000 mp (fs 290 m) intravilan, constructii



📄 Planurile sunt în PDF

📄 Planurile sunt în PDF

🔗 Se deschide o problemă

Arată o fotografie



0724.249.298

0724.249.298

Centru de identificare a comunității din
anunțul XOCM13009 de pe Imobiliare.ro

Centrul de identificare a comunității este un serviciu care permite
utilizatorilor să se conecteze la comunitățile de utilizatori din cadrul
Imobiliare.ro.

► E-mail

Centrul de identificare a comunității este un serviciu care permite
utilizatorilor să se conecteze la comunitățile de utilizatori din cadrul
Imobiliare.ro.

► Telefon

Centrul de identificare a comunității este un serviciu care permite
utilizatorilor să se conecteze la comunitățile de utilizatori din cadrul
Imobiliare.ro.

► Număr de telefon

Centrul de identificare a comunității este un serviciu care permite
utilizatorilor să se conecteze la comunitățile de utilizatori din cadrul
Imobiliare.ro.

As dori să primești mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul XOCM13009 găsești pe
Imobiliare.ro

📄 Planurile sunt în PDF



Detalii

- teren industrial situat în zona industrială sud, cu deschidere la strada cu 4 benzi
- PUZ aprobat,
- toate utilitățile lângă teren,
- necesită doar autorizație de construire,
- posibilitate de canalizare la rețea
- toate imediat la funcționare

Caracteristici

Suprafață teren	70000 mp	Suprafață construită	constructii
Suprafață utilă	290 mp	Suprafață utilă	290 mp
Număr de etaje	1	Număr de etaje	1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-sud/teren-constructii-de-vanzare-XOCM13009?lista=2350061>

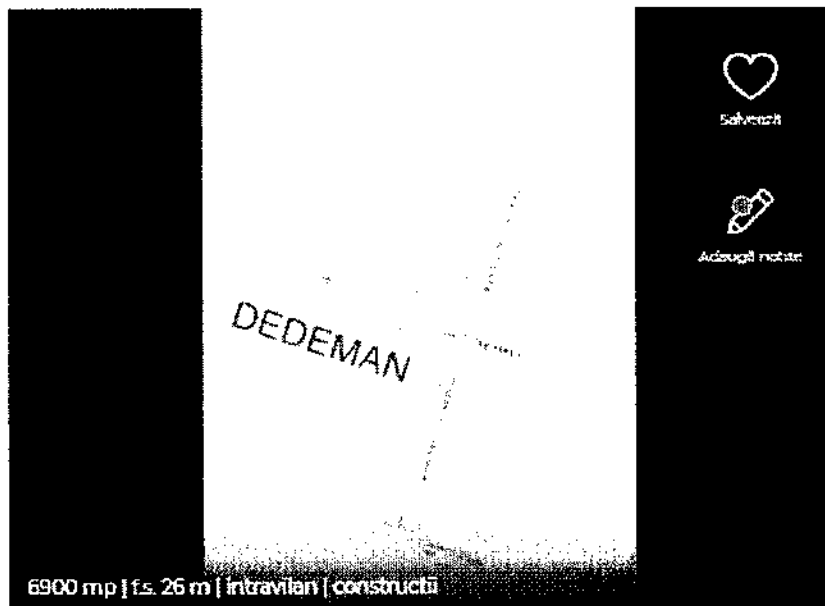
TEREN DE VANZARE DEDEMAN (LAS VEGAS)

Imobiliare ROMPRICE - LAS VEGAS

241.500 EUR

356 EUR / mp

Terenul este construit



6900 mp | f.s. 26 m | intravilan | construcții

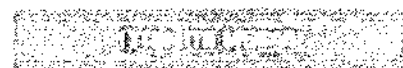


1/2

2/2

3/2

4/2 | Căminarilor și altele



Caracteristici

Tipul terenului	Teren de construcție
Suprafața terenului	6900 mp
Înălțimea terenului	26 m
Starea terenului	Terenul este construit
Locația terenului	Las Vegas
Prețul terenului	241.500 EUR
Prețul pe mp	356 EUR / mp

Specificatii

Locația

- Teren de construcție
- Teren de construcție
- Teren de construcție
- Teren de construcție
- Teren de construcție

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/grad/exterior-vest/teren-construcții-de-vanzare-XCOC03001?lista=2350061>

 ☐ PROMOVEȚA ANUNȚUL ☒ ACTUALIZEAZA ANUNȚUL

உலர்-நீர்தரம் $\geq 10,000 \text{ m}^3$

Vand teren in zona Industriala Aradul Nou-Zadarenii, FS=114m la soseaa Aradul Nou-Zadarenii, 2 fronturi stradale laterale pe drum asfaltat de cca 90 m. Dispune de toate utilitatile si certificat de urbanism, cu puz aprobat pentru zona industriala, depozitare. Utilizari permise: constructii hale comerț, servicii, cu regim de inaltime de P=2E.
pret: 45 euro/mp

compensat ascensiei este de 5%.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED DATE 08-04-2010 BY 60322 UCBAW

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-industrial-id-7116v-IDdMMXd.html#2d7cb095b0>



1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

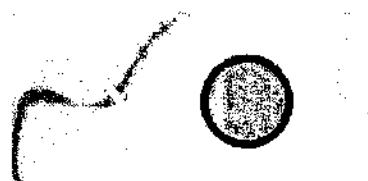
Anunturile Utilizatorului

Suna vânzătorul

Contact prin
Stenaro

Loc de intalnire

Arad, județ Arad



Producers containers

100

 925-40

221



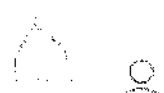
678 000 €

View 3D

Trimite mesaj

0720 108 808

Apel gratuit
din orice telefon



Ce înseamnă

Trimitere mesaj

Vand teren intravilan Zona Industrială Sud Zadareni

Arad, județ Arad Apărut pe site-ul 11.11.2017 la ora 16:00. 2544 vizualizări, 10 comentarii



Suprafață

Interviu

22.597 m²

Finanțare cu adevărat la ti cartela Tebokom cu 5 euro credit

2017 în județul Arad, în zona industrială Sud Zadareni, în apropierea drumului național 10, se găsește un teren intravilan de 22.597 m².

Pentru mai multe detalii

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-zona-industrial-a-sud-zadareni-IDc6YKe.html#df8fd9c51c>

Teren in suprafata de 11.134 mp in zona industriala Zadareni

Arad - zona Sud - Vezi harta

11.134 mp



Proprietate reprezentată exclusiv de agentii RE/MAX DYNAMIC

578.968 EUR

52 EUR / mp

Comision Cumparator



11.134 mp | f.s. 113 m | intravilan | constructii



Video tur virtual - 360° interactive



Reportaj foto + video / US Descarca o problema

Detalii

RE/MAX DYNAMIC propune spre vanzare teren in suprafata de 11.134 mp situat in Zona Industriala Zadareni. Terenul este cu destinatie industriala, depozitare, pretzari perzidi.

Invitam colegii si colaborari! Garantam agentului/agentiei co-solaborare comision!

Consultati-ne cu noi pentru mai multe detalii!

Caracteristici

Suprafata teren	11.134 mp	Suprafata constructii	constructii
Suprafata teren	113 m	Suprafata intravilan	intravilan
Suprafata teren	1	Suprafata intravilan	1/10

Agent publicat de



CAROL SZEKELES

RE/MAX DYNAMIC

0 tranzactii recente

0371.783.207

Pentru identificare uscata comunicati din agentia XAJV1300R de gelimoz tereno

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

0371.783.207

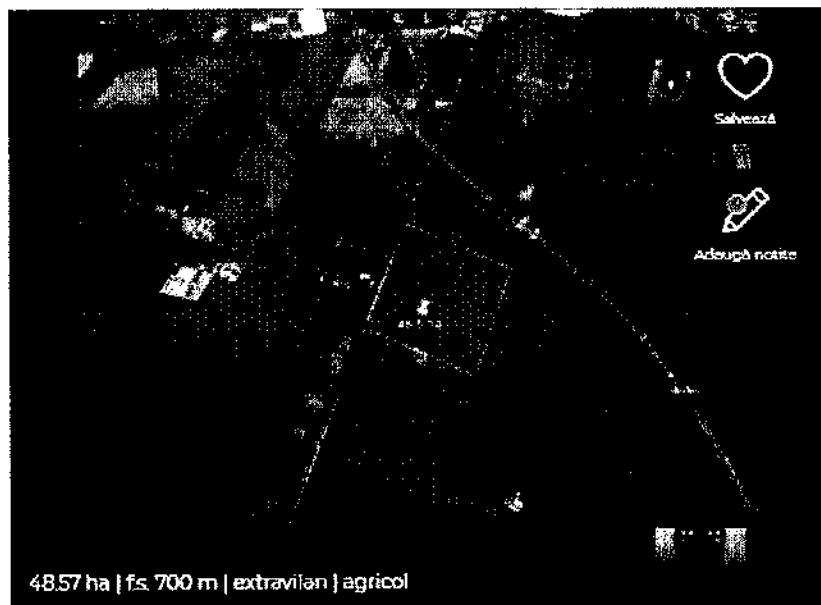
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-XAJV1300R?lista=2350061>

Teren agricol de vânzare

— 48.57 ha | 700 m | teren | Sud | 1300R | map

14.085.300 EUR ~

30 EUR / m²



48.57 ha | fs. 700 m | extravilan | agricol

1300R | 700 m | 48.57 ha | 14.085.300 EUR | 30 EUR / m² | See details about this item

Call Center 0724.249.298



0724.249.298

0724.249.298

Agent imobiliara: [Cristina Popescu](#)
E-mail: XOCM130A8@imobiliare.ro

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te suntem când
răspunde, poți continua discuția
prin comutator.

Ma poti suna in orice ora din zi
si noapte la numarul de telefon
0724.249.298 sau pe mobil la 0724.249.298



Caracteristici

Suprafata teren	48.57 ha
Suprafata constructii	0 m ²
Suprafata teren construit	0 m ²
Suprafata teren agricol	48.57 ha
Suprafata teren forestier	0 m ²
Suprafata teren industrial	0 m ²
Suprafata teren comercial	0 m ²
Suprafata teren rezidential	0 m ²
Suprafata teren public	0 m ²
Suprafata teren privat	0 m ²
Suprafata teren comun	0 m ²
Suprafata teren de proprietate	0 m ²
Suprafata teren de inchiriere	0 m ²
Suprafata teren de vanzare	0 m ²
Suprafata teren de cumparare	0 m ²
Suprafata teren de investitie	0 m ²
Suprafata teren de dezvoltare	0 m ²
Suprafata teren de productie	0 m ²
Suprafata teren de servicii	0 m ²
Suprafata teren de transport	0 m ²
Suprafata teren de utilitati	0 m ²
Suprafata teren de recreatie	0 m ²
Suprafata teren de cultura	0 m ²
Suprafata teren de pescarie	0 m ²
Suprafata teren de vanatoare	0 m ²
Suprafata teren de sport	0 m ²
Suprafata teren de educatie	0 m ²
Suprafata teren de sanatate	0 m ²
Suprafata teren de cultura	0 m ²
Suprafata teren de recreatie	0 m ²
Suprafata teren de productie	0 m ²
Suprafata teren de servicii	0 m ²
Suprafata teren de transport	0 m ²
Suprafata teren de utilitati	0 m ²
Suprafata teren de recreatie	0 m ²
Suprafata teren de cultura	0 m ²
Suprafata teren de pescarie	0 m ²
Suprafata teren de vanatoare	0 m ²
Suprafata teren de sport	0 m ²
Suprafata teren de educatie	0 m ²
Suprafata teren de sanatate	0 m ²

Specificatii

Utilitati:

•

Alte detalii:

• [Vezi toate detaliile despre acest teren](#) | [Vezi toate detaliile despre acest teren](#)

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/arad/exterior-sud/teren-agricol-de-vanzare-XOCM130A8?lista=66603584>

Cauta anunturi

Tema

Toate categoriile



Pachete Imobiliare Deschidere Terenuri de vanzare Terenuri de inchiriere

Teren de vanzare in arad, dn 69, calea timisorii

Arad Arad Aradul Nou Vezi pe harta

27 EUR

Raportat Abonant

0726107915

Mesaj

Raportat

Verifica 271

Raportat

FGG Imobiliare SRL

Tel. Telefon vanzare
Vizitate gratuite

Uneste-te

Distribuie anuntul pe



1 / 10

Specificatii

Suprafata terenului	253,495 m ²	Front stradal	1100
Lățime drum acces	300	Numar fronturi	1

Descriere Imobiliare

Teren Arad 25.34 ha
Situat in Arad pe DN 69 (Arad - Timisoara) la iesirea din Arad pe partea dreapta
Terenul este situat la 1000 m distanta fata de sensul giratoriu de intrare pe A1 - Nadlac - Arad - Timisoara (by-pass Arad).
Teren intravilan, cu constructii
Accesul la amplasament cu reata de dreapta si stanga din DN 69 a fost amenajat
Exista proiect tehnic pentru alimentarea cu apa gospodarsa de apa, canalizare menajera si proiectul
terenul poate fi vandut integral sau in multe suprafete din acesta, in urma dezmembrării de teren
Suprafata teren: 253.495 mp
Pret de vanzare: 27 EUR / mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-arad-dn-69-calea-timisorii/p1f94474e517889d826dgi3g1703h1e.html>



1 — 23

Fotografie mare

Teren de vanzare în Zona Industrială Sud ARAD



22 € Negociabil

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Cere de Agentie

E-mail si telefon în privatizări

Descriere

Deputatul imobiliar BUILD MAN SOLUTIONS va pune la dispoziție spre vanzare parcele cu suprafață de teren de 5000m² și înecar. Terenul parcelat este situat în Zona Industrială Sud Arad cu acces imediat spre:

- Drumul județean 662 către Zădăreni
- Autostrada A1 se află la o distanță de 15 km cu acces ușor spre vama Keleci (aprox 55 km) respectiv Timisoara (aprox 40 km)
- Accesul către calea Timisoara (aprox 35 km) respectiv centrul orașului (aprox 8 km) se face pe sub calea și pe străzi Construite

Puț industrial cu toate utilitățile

Prețuri 22 eur / m² + T.V.
Comision 0%

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-industriala-sud-arad-IDdek6s.html#bdd274ff48;promoted>

Vanzator



Toscana Residence

Arad, Arad



Anunturile utilizatorului

0748 672 262

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, Judet Arad



2 Komoder + Fotoliu De Masaj

4 imagini

1 imagine

fotografie mare ☐ PROMOVEAZA ANUNTUL ☒ ACTUALIZEAZA ANUNTULSuperficial area = 120 000 m²

Tencasa propune spre vânzare un teren în suprafața de 120.000 mp pe autostrada A1 la 2200 metri de ieșirea de pe autostradă în zona industrială vest, având cale de acces aprobate de instituțiile abilitate cu bandă accelerare și decelerare.

P17-ul pentru aceasta proprietate este aprobat si cuprinde:

- parcare TIR cu 300 de locuri pe autostrada A1
- proiect Hotel P+5E plus restaurant
- Benzinărie cu 9 pompe din care 6 pentru TIR și 3 pentru autoturisme

În acest moment proprietarul are depus dosarul pentru obținerea de finanțare europeană în vederea demarării lucrărilor de construcție a parcarilor pentru TR-uri

Aceasta proprietate se afla intr-un punct de mare interes fiind in apropierea grantei de Vest a Romaniei, la 50 de km de Aeroportul International Timisoara, la cativa minute de centrul municipiului Arad si la cativa minute de aeroportul Arad si a centrului locuitorilor a municipiului.

Orazul Arad tinde sa devina un important nod rutier, feroviar si aerian intre Vestul Europei, Sudul Europei si Orient. Terenul fiind pozitionat in imediata vecinatate a zonelor industriale ale Municipiului si a Autostrazi intens circulata, ofera potentialilor investitori un azil pentru a se bucura in mod rapid de profit.

Representant Exclusiv Terceza

Prez: 3 300.000 ELTD

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-parcare-tir-pe-autostrada-a1-IDdH3Rc.html#e3cebf5db7>

Vanzato:

TenCasa

2012年11月22日

Annexure utilization

0746 048 379

Contact prin
Storaro

Loc de întâlnire

© Arad, iudet Arad



Produttore conraire

2010 **2010**

2000

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354668 Arad

Nr. cerere	61466
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086038149



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354668	720	Teren neîmprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 354668 a imobilului cu numărul cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;</i>		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B6	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, receptie și înscriere în evidentele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

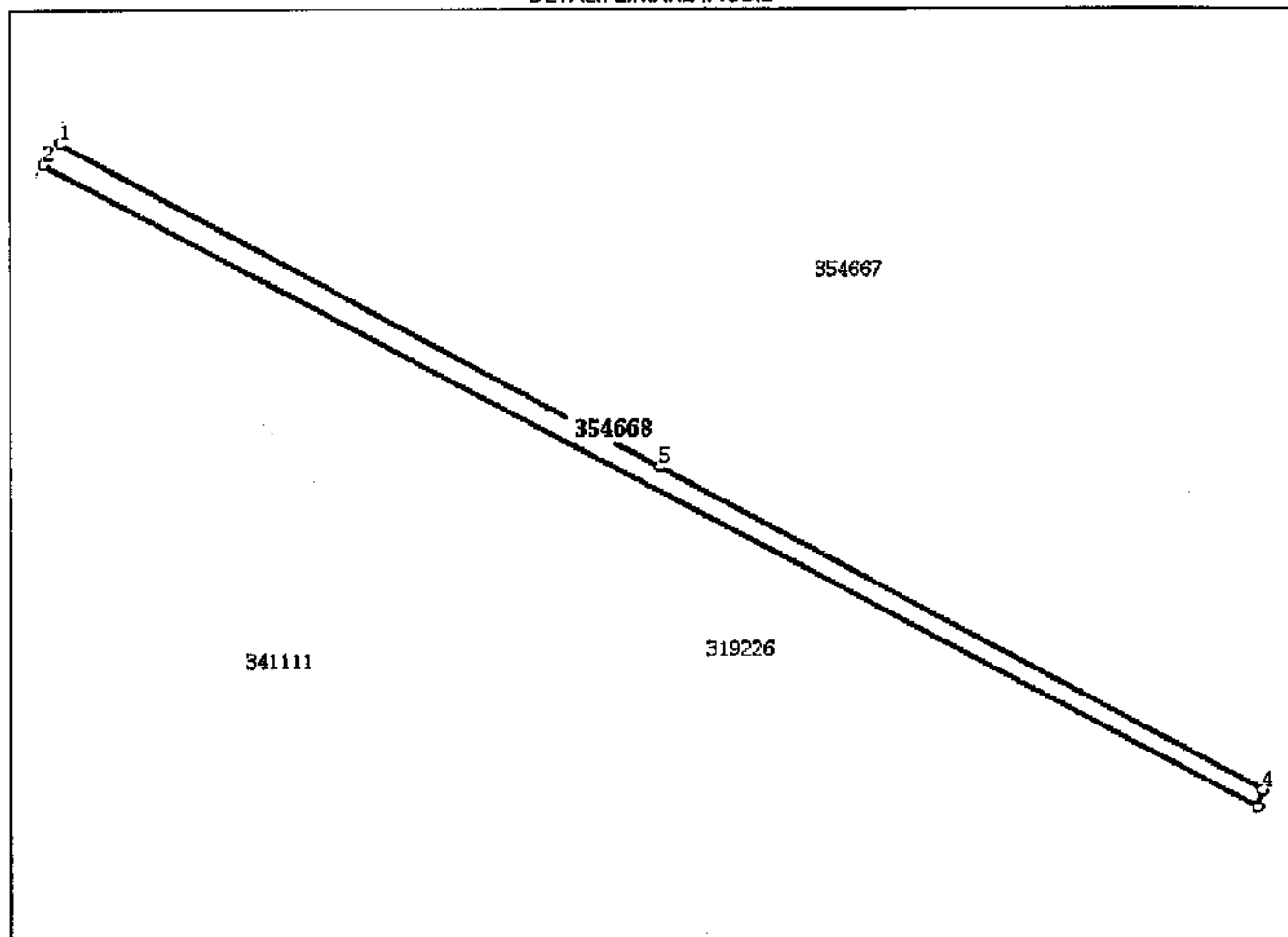
C. Partea III. SARCINI .

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
354668	720	trup izolat de intravilan

* 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	arabil	DA	720	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- TEREN PENTRU DRUM

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.12
2	3	216.8
3	4	2.689
4	5	107.68
5	1	107.681

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:22



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354666 Arad

Nr. cerere **61440**
Ziua **03**
Luna **07**
Anul **2020**

Cod verificare
100086037610



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354666	1.352	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 354666 a imobilului cu numărul cadastral 354666/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciară 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 17498 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B6	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

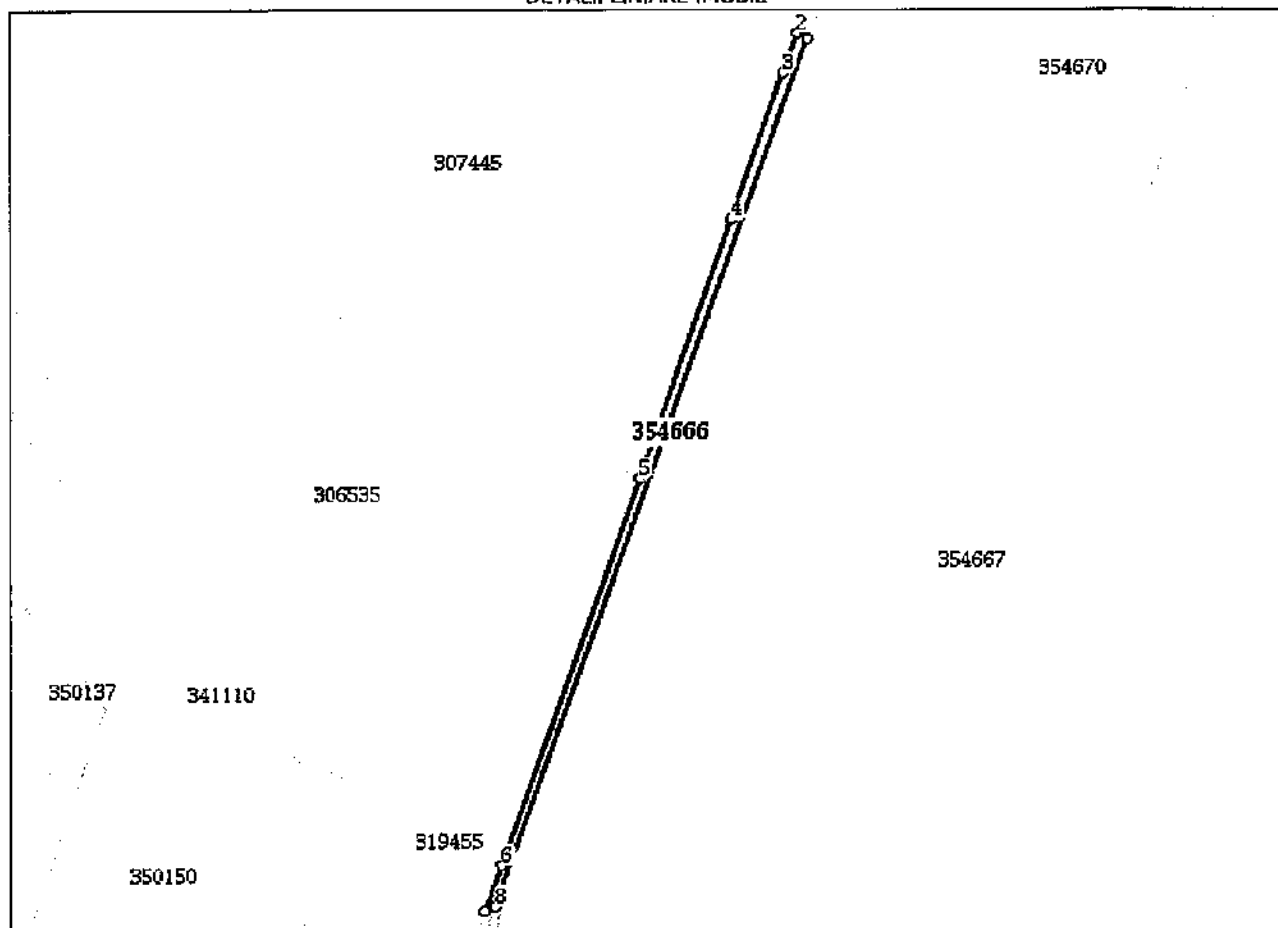
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
354666	1.352	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.352	-	13594	-	LOT 1, trup izolat de intravilan- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.361
2	3	16.34
3	4	60.252
4	5	106.835
5	6	159.157
6	7	18.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.304
8	1	357.989

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:12



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354669 Arad

Nr. cerere **61441**
Ziua **03**
Luna **07**
Anul **2020**

Cod verificare
100086037611



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354669	626	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60900 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 354669 a imobilului cu numărul cadastral 354669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350556 înscris în cartea funciară 350556;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350556/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17417 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1196, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B7	se notează renunțarea la dreptul de proprietate al numitului Luca Petru Adrian conform prev. art. 211 din ODG 700/2014 al ANCP	A1

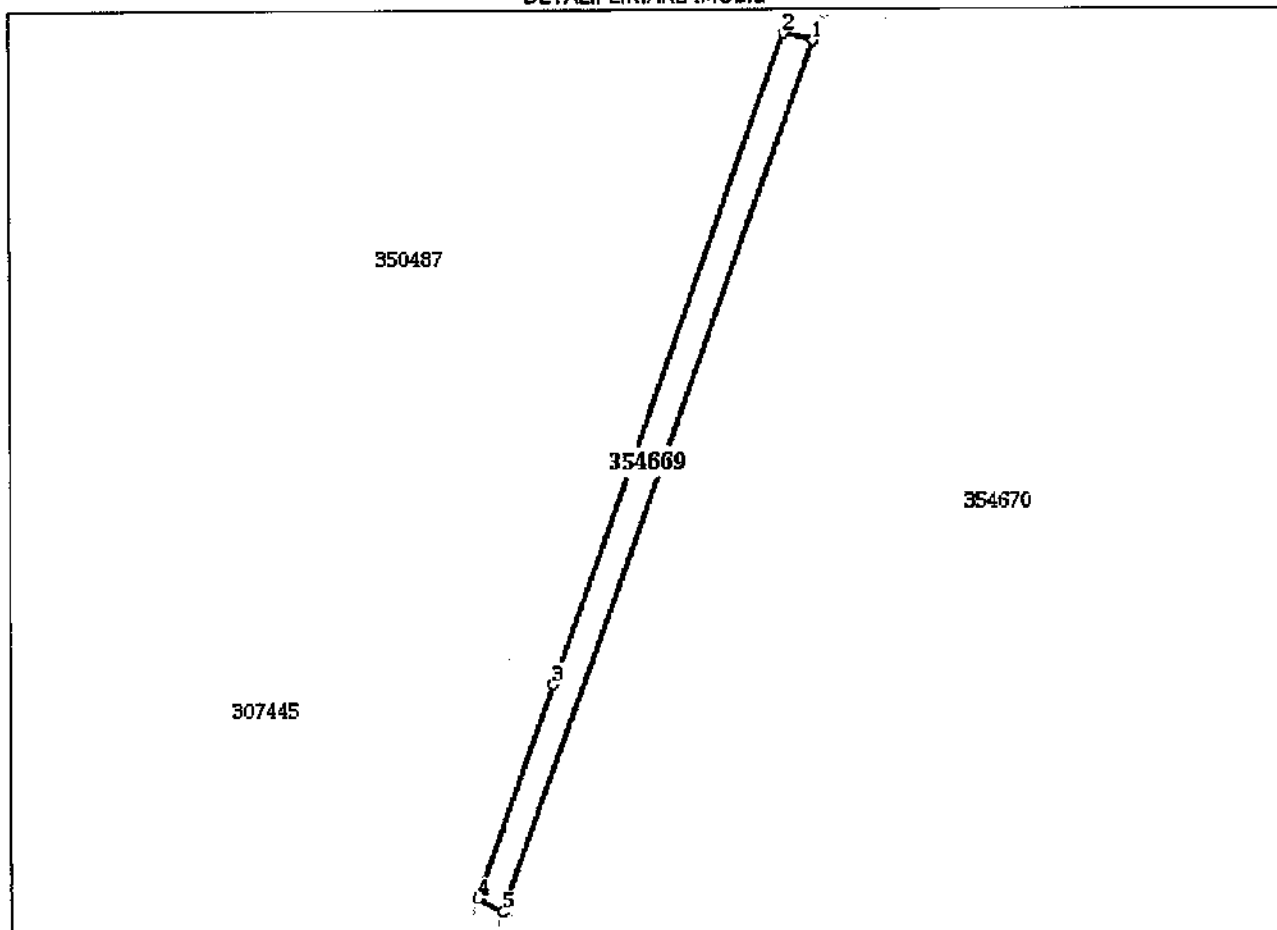
C. Partea III. SARCINI .

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
354669	626	

* 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	arabil	DA	626	372	2816/2/3	-	LOT 1- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.632
2	3	105.429
3	4	34.593
4	5	4.362
5	1	141.072

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:12

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354742 Arad

Nr. cerere	68766
Ziua	22
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086562710



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354742	2.800	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68766 / 22/07/2020		
Act Notarial nr. 803, din 21/07/2020 emis de ALBU ADRIAN CAIUS;		
B1	Se înființează cartea funciară 354742 a imobilului cu numărul cadastral 354742/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350485 înscris în cartea funciară 350485;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 742/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 2380/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350485/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83697 din 02/08/2018; pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350057/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 8000/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350485/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83697 din 02/08/2018; pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350058/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 4837/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350485/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83697 din 02/08/2018; pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350059/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 10074/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350485/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83697 din 02/08/2018; pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350060/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 56942/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350485/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83697 din 02/08/2018; pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350061/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1

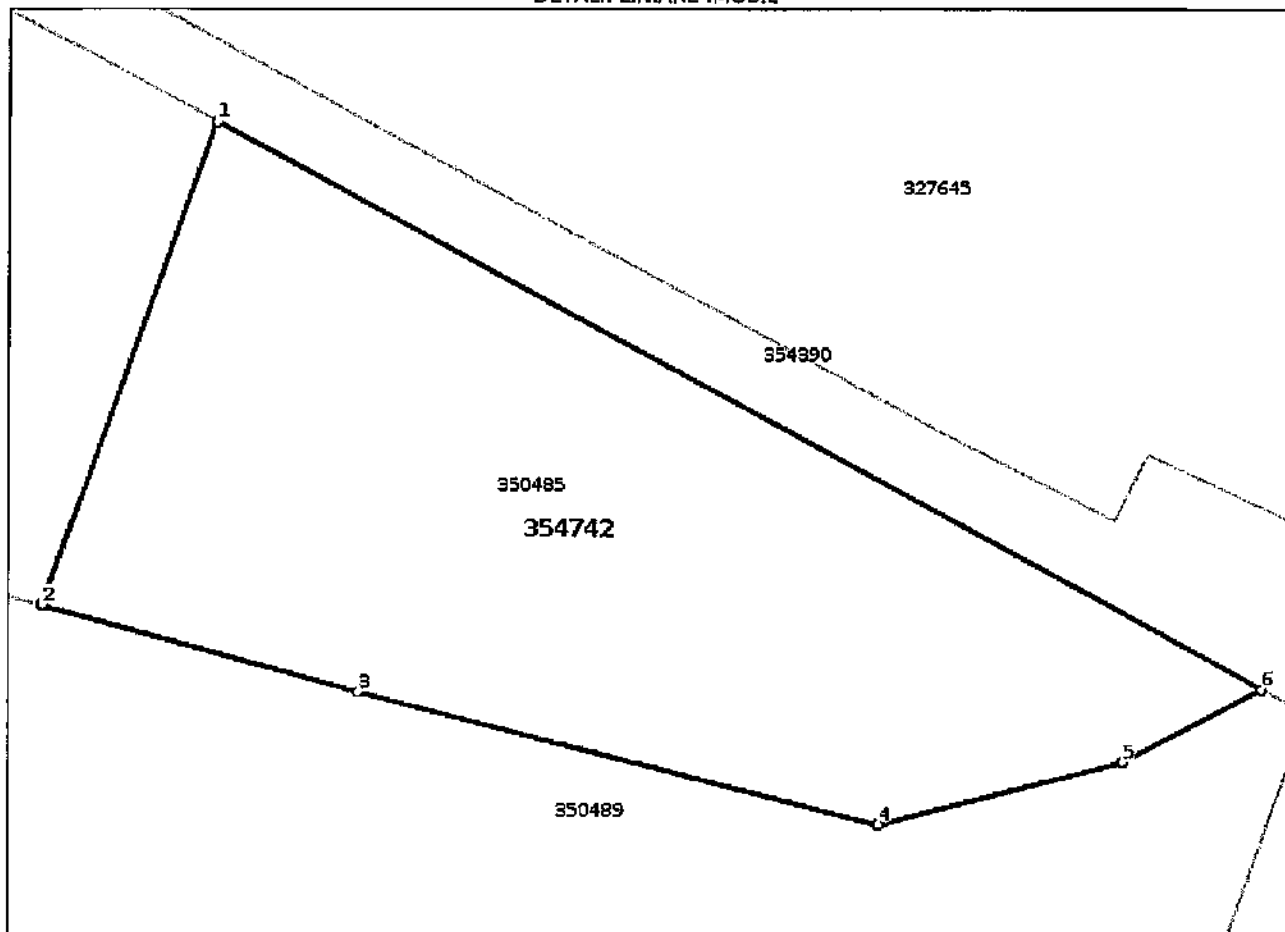
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
354742	2.800	

* 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	arabil	DA	2.800	-	-	-	LOT 2

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.566
2	3	27.099
3	4	44.426
4	5	20.93
5	6	13.126
6	1	98.792

**** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Chitanța externă nr.547360/21-07-2020 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

22-07-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ANIEL-CRISTIAN FAUR

Aniel-Cristian Faur

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Primăria Municipiului Arad

Direcția Patrimoniu

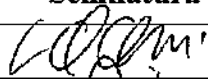
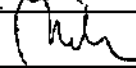
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Nr. ad. 48677 /M1/ 22.07.2020

Către,

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

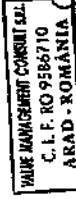
Prin prezenta vă înaintăm Raportul de verificare întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L. prin care se opinează asupra Raportului de evaluare Luca Petru Adrian și Municipiul Arad, având nr.978/ 10.07.2020, întocmit cu scopul de a estima valoarea de piață a terenurilor intravilane înscrise în C.F. 350485 Arad, proprietar Luca Petru Adrian și C.F. 354666, 354668, 354669 Arad - proprietar Municipiul Arad, situate în Arad, în vederea transferului de proprietate prin schimb.

Funcția	Nume/Prenume	Semnătura	Data
Șef Serviciu	Linda Ocenic		22.07.2020
Consilier Juridic	Lăcrimioara Mihale		22.07.2020

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ

Obiectiv extins

Verificare Raport de evaluare Luca Petru Adrian și Municipiul Arad având data de 10.07.2020 întocmit cu scopul de a estima Valoarea de piață a Terenurilor intravilane înscrise în CF350485 Arad - proprietar Luca Petru Adrian și CF354666, 354668, 354669 Arad - proprietar Municipiul Arad, situate în Arad, în vederea transferului de proprietate prin schimb.



Autor Raport evaluare verificat Societatea ROMPRICE S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație LUNGU CĂTĂLIN DANIEL / 13721
Cientul raportului verificat dl. Luca Petru Adrian și Municipiul Arad
Proprietarii terenurilor destinate transferului de proprietate prin schimb
Utilizatori desemnați ai verificării
Cientul verificării Municipiul Arad
Direcția patrimoniu Municipiul Arad
Utilizator desemnat Serviciul Evidență și Administrare
Domeniu Privat
Data evaluării 16.07.2020
Data raportului de evaluare verificat 10.07.2020

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804
Data raportului de verificare 20.07.2020

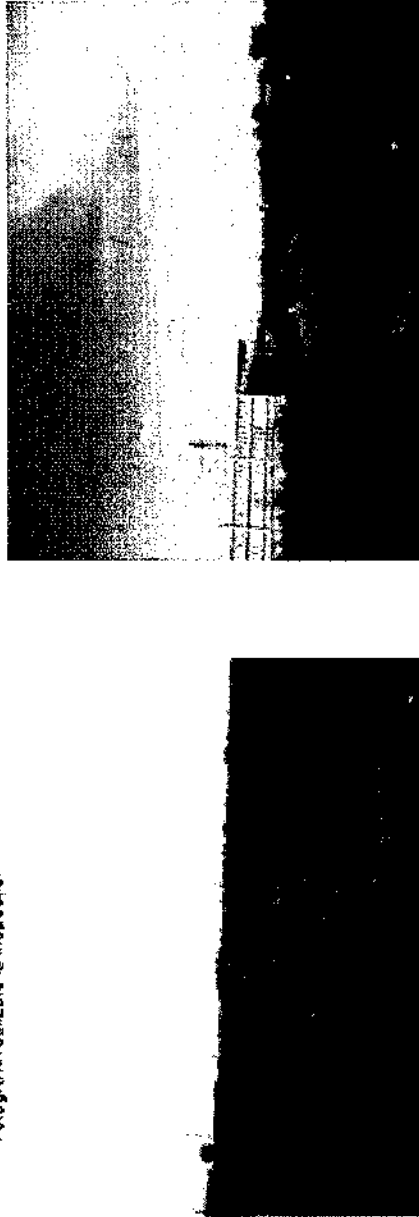
Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat								
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:								
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (m)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Aradul Nou - DN69, C.F. 350485 Arad	Teren, C.F. 350485 Arad (o parcelă de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp)	Arad	2800	Periferică	-	84.000 €	406.711 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 2800 mp dintr-un total de 9.212 mp, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloc de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, culturi agricole, stații combustibil. Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OMV.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Piaț/mp)		
16.07.2020	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabil / Intravilan construcții /	Intravilan / arabil	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, culturi, stații combustibil	30.00 €	145.25 lei	

Tip verificare

Cu inspecție

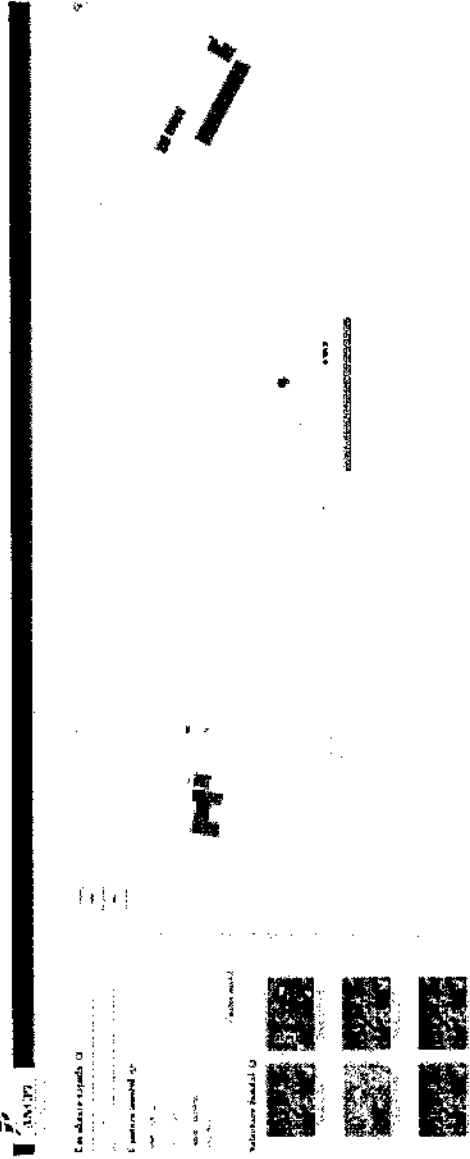
Inspecție a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocsan, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-lui Ștefan Szuchanșki, director executiv – Direcția Patrimoniu.

Fotografiile realizate la inspecție:



Identificare localizare

Geoportol - ANCP



Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front strada (m)	Valoare de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Cartier Aradul Nou, C.F. 354669 Arad	Teren, C.F. 354669 Arad	Arad	626	Periferică	-	18.780 €	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 626 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradă, fără brânșamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabă, culturi agricole, stații combustibil.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Preț/mp)	
16.07.2020	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabil / Intravilan construită /	Intravilan / arabă	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabă, culturi, stații combustibil	30.00 €	Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OMV.

Tip verificare

Cu inspecție

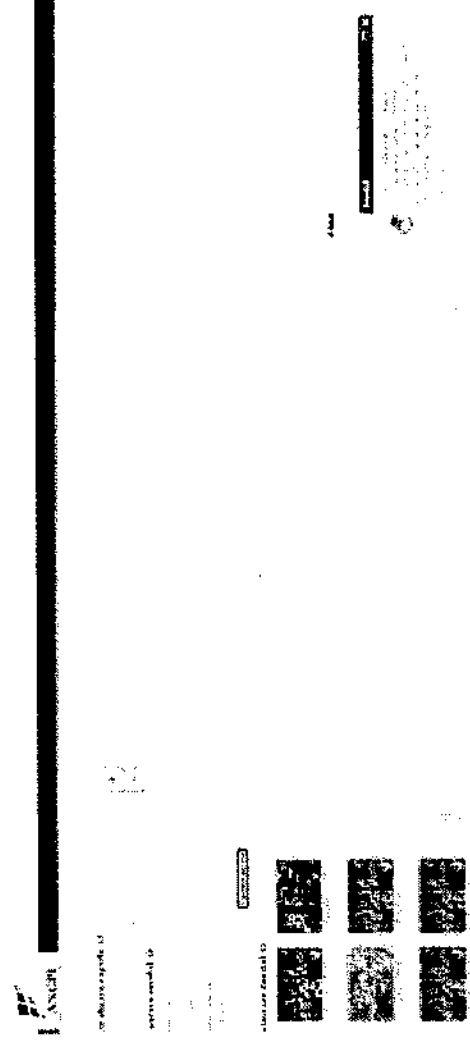
inspecția în teren a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocanic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domenii Privat și a d-ului Ștefan Szuchanowski, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportal - ANCP.

Fotografii realizate la inspecție:



Identificare localizare

Geoportal - ANCP



Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport

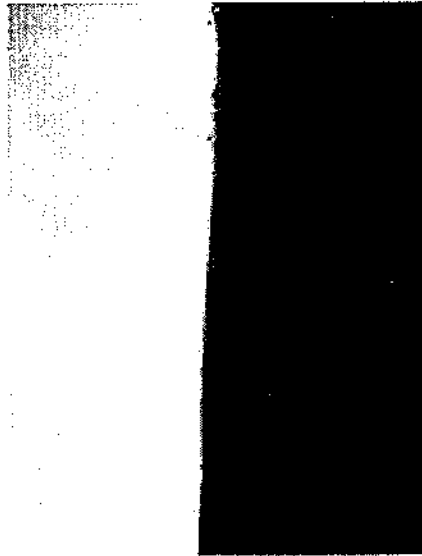
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front strada/ (ml)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Cartier Aradul Nou, C.F. 354668 Arad	Teren, C.F. 354668 Arad	Arad	720	Periferică	-	21.600 €	104.583 lei	Data evaluare: 10.07.2020, Suprafața = 720 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradal, fără branșamente la utilități zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, culturi agricole, stații combustibilă, Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OMV.
	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Pre/mp)		
	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabii / Intravilan construcții /	Intravilan / arabă	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, culturi, stații combustibili	30.00 €	145,25 lei	
16.07.2020								

Tip verificare

Cu inspecție

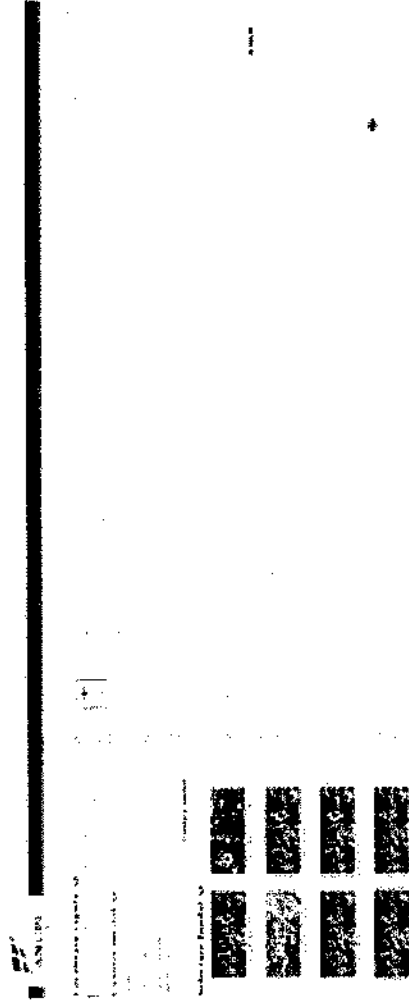
Inspecția în teren a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocsnic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-lui Ștefan Szuchianszki, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportul - ANCP.

Fotografiile realizate la inspecția



Identificare localizare

Geoportul - ANCP



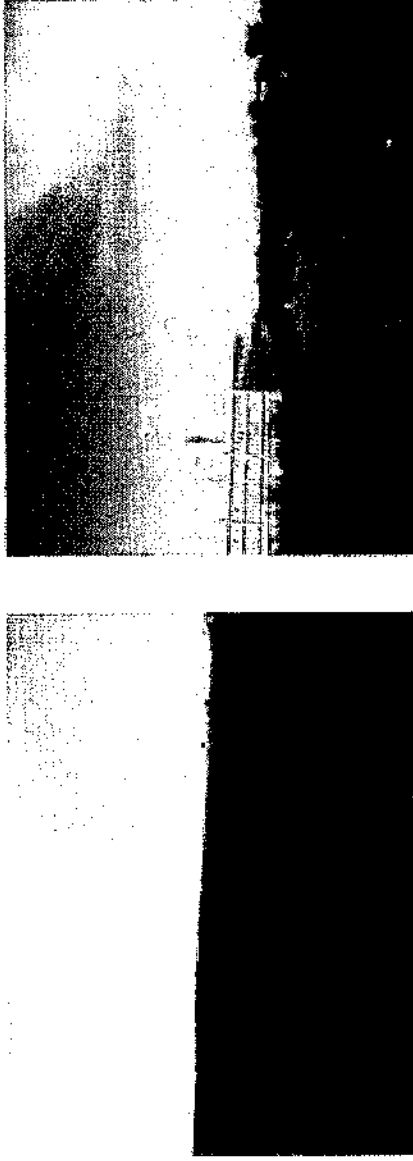
Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport							
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (ml)	Valoare de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Cartier Aradul Nou, C.F. 354666 Arad	Teren, C.F. 354666 Arad	Arad	1352	Periferică	-	40.560 € 198.383 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 1352 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloc de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, cultură agricole, stații combustibil, Amplesat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OIAV.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Pret/mp)	
16.07.2020	Pată - Metoda comparației directe / Pată	Intravilan arabă / Intravilan construcția /	Intravilan / arabă	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, cultură, stația combustibil	30.00 € 145,25 lei	

Tip verificare

Cu inspecție

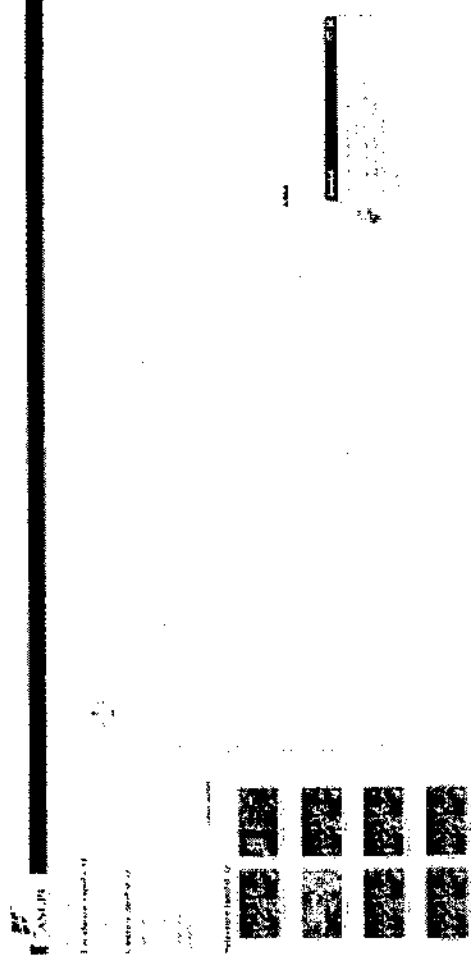
Inspecția în teren a fost realizată în prezenta doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-ului Ștefan Szuchanșki, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportal - ANCP.

Fotografiile realizate la inspecție:



Identificare localizare

Geoportal - ANCP



Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2019, Seminar de pregătire continuă D 43 - Evaluarea terenurilor, Compensaje directă și indirectă alternativă. Teorie și studii de caz, editura ROVAL București

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distrugerea și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este rezervată din punct de vedere legal acest
d-nt.

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 490 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), devedea cu parafă de verificator cu specializarea EPI și care la data evaluării de măsurare activitate de evaluare.

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la potestate și politicile specificate prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de părinți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii predefinite.

- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.

- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.

- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.

- Ornatul omilor de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

- Analizele, opiniile și concluziile au fost explicate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

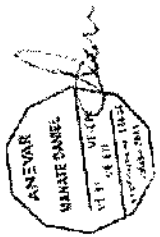
Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale cartății.

Coperta
Termenul de referință al verificării
Rezultatele verificării
Anexe (Raportul de evaluare verificat)
Ave date; în Baza de date al evaluării verificat

Signature
Stampila



Rezultatele verificării				
Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)				
Clientul verificării a solicitat realizarea unei Verificări cu Obiectiv extins Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarea concluzie:				
Denumire Imobil evaluat	Suprafață (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață
Teren, C.F. 350485 Arad (o parcelă de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp)	2800	Arad	Aradul Nou - DN69, C.F. 350485 Arad	83.600 €
Denumire Imobil evaluat	Suprafață (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață
Terenuri CF354666, CF354668, CF354669	1352 mp + 720 mp + 626 mp = 2.698 mp	Arad	Aradul Nou - DN69, CF354666, CF354668, CF354669	80.940 €



Semnatura
Stampila

Potrivit GEV 630 Verificarea evaluării, pct. 11, litera g, părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice, informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

În procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea de piață, am respectat cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării, respectiv SEV 2018 ANEVAR.

Ipoteze specifice

- ✓ În procesul de culegere a datelor pentru verificare am preluat integral toate informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Termenii de referință ai evaluării* (pag. 7-10), precum și pe cele de la punctul *Prezentarea datelor* (pag. 11-12).
- ✓ În procesul de analiză a datelor pentru verificare am preluat integral toate informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Analiza pieței imobiliare* (pag. 13-16), precum și pe cele de la punctul *Analiza celei mai bune utilizări* (pag. 17-19).
- ✓ În procesul de verificare cu obiectiv extins am preluat informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Evaluarea proprietății* (pag. 20-21). Parțial, am preluat comparabilele prezentate în Anexa 7 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății, cu excepția Comparabilei 1, care prezintă diferențe mult prea mari de mărime față de terenurile subiect. Am completat identificarea comparabililor cu terenuri oferite spre vânzare în zonă furnizate de providerii Ciberi Information System și Argus Properties Resources.
- ✓ Abordarea prin piață – Metoda Comparatelor direcție, prezentată în Anexele 1 și 2 este cea mai adecvată în situația analizată. Comparăția directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- ✓ Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporție)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

Ipoteze speciale

- ✓ Nu s-au identificat ipoteze speciale.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ✓ Raportul de evaluare verificat și anexele sale;
- ✓ Descrierea proprietății evaluate: amplasament, caracteristici fizice etc.;
- ✓ Extrasele de carte funciară etc.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Sursele primare de informații care stau la baza întocmirii raportului de verificare cu obiectiv extins sunt: evaluatorii autorizați autorii al raportului supus verificării prin Raportul de evaluare verificat și clientul verificării, care a pus la dispoziție, în copie, Raportul de evaluare verificat și anexele sale.

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Provideri profesionali de informații imobiliare¹;

¹ Ex. Ciberi Information Systems, Argus Property Resource

Verificarea cu obiectiv extins

- ✓ Portale web ce conțin și informații imobiliare: ex. www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.comimo.ro, www.storia.ro etc.;
- Volumul *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A. Vascu, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL, 2015;
- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR, inclusiv Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare prezentată în cadrul cursului ANEVAR de *Verificarea evaluării* și cuprinsă în suportul de curs și seminarul de pregătire continuă aferent.
- Alte publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste etc.

Toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea concluziei verificării cu obiectiv extins sunt prezentate ca parte a raportului de verificare.

Comunicarea cu evaluatorul

Evaluatorul verificator a comunicat prin poștă electronică cu evaluatorul autorizat care a semnat raportul de evaluare verificat (dl. Lungu Cătălin), utilizând datele de contact de pe pagina ANEVAR.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a raportului de verificare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici raportul de verificare realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.
- Raportul de verificare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele prevăzute mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Raportul de verificare este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
- Raportul de verificare este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport.
 - Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
 - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a



Directivei 95/46/CE (regulamentului general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

- o Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
 - o Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
 - o În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță.

Declararea conformității cu SEV

Raportul de verificare solicitat de client la în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 ANEVAR (SEV 2018 ANEVAR)**, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, precum și prevederile legale aflate în vigoare la data verificării.

Având în vedere că se realizează verificarea cu obiectiv extins, exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea de piață a apartamentului evaluat în raportul supus verificării are în vedere:

Standarde generale

- ⇒ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - ⇒ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
 - ⇒ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - ⇒ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- Standarde pentru active*
- ⇒ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - ⇒ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Standarde pentru active*
- ⇒ SEV 400 – Verificarea evaluării

Formatul raportului

Formatul raportului de verificare este cel prezent, conținând aspectele relevante cerute de standardele de evaluare a bunurilor.

Alte informații relevante în verificare sunt disponibile în dosarul verificării.

Verificarea cu obiectiv extins

Abordările în evaluare

O abordare în evaluare este una din cele trei modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare:

- ✓ prin piață,
- ✓ prin venit,
- ✓ prin cost.

Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării (ultimele 3 se includ în abordarea prin venit).

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală*, *capitalizarea rentei funciare*, *analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași ane de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Asemănările și deosebirile dintre terenurile similare sunt analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Potrivit prevederilor GEV 630, comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora.

Pentru proprietățile rezidențiale de tip teren construcții, criteriul tipic de comparație este prețul pe mp. Pentru prezentul raport a fost selectat ca și criteriu de comparație *prețul pe mp.*

Referitor la grila de evaluare din Anexa 1, care vizează o parcelă de 2800 mp dintr-un teren cu suprafața totală de 9.212 mp, au fost luate în considerare și cheltuieli suplimentare de parcelare², care nu sunt necesare în Grilele din Anexa 2.

Amplasamentul terenurilor evaluate pentru schimb este prezentat în continuare.

² Plecând de la parcelarea în 2 (o parcelă de 2800 mp și diferență), a fost considerată o cheltuielă suplimentară de cca 400 euro, informație preluată din discuțiile cu firma locală de cadastru (ex. Alpin Proiect).

Anexa 4 – Extrase de Carte Funciara

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Buc. de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

NR. JURNAL 54412
Zila 11
Luna 07
Anul 2020
Cadastru

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 350485 Arad

ANCIPI

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, cuprins de intravilan

Nr. in. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
350485	9.212	Teren campie/prun.

B. Partea II. Proprietari si acte

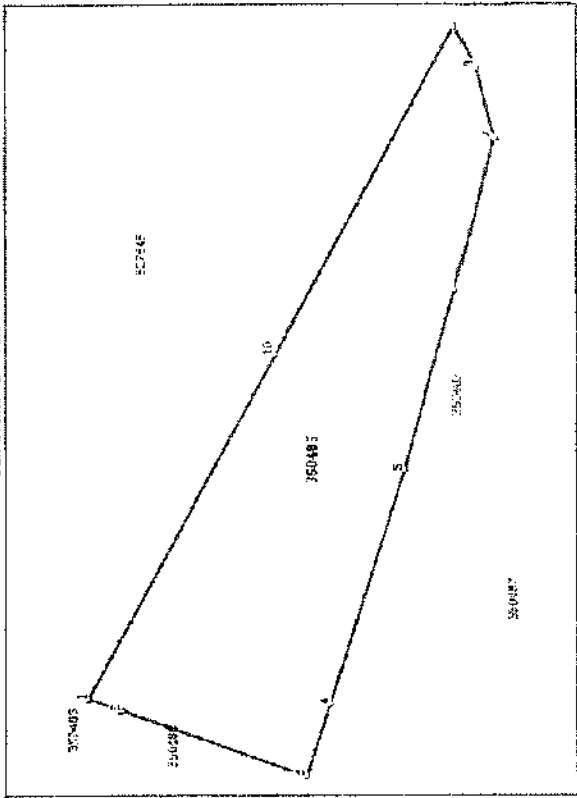
Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
350485 / 02/08/2018 Act Notaril nr. 2200 din 02/08/2018 emis de PAROAS SILVU-DAN Se intrinseaza cartea funciara 350485 a imobilului cu numarul B1 cadastral 350485/Arad, rezultat din desemnarea imobilului cu numarul cadastral 350308, inscris in Cartea funciara 350308.	AI
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 743/2005	
B3 Inscrisuri, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție. Acta actuala 350485/2018 3) LUCIA PETRU ADRIAN -NECASATORII OBSERVATII: pozitie transata din CF 350308/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 350057/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 307053/Arad, indata prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005 (provenita din conversia CF 68996)	AI
B4 Inscrisuri, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție. Acta actuala 350485/2018 3) LUCIA PETRU ADRIAN -NECASATORII OBSERVATII: pozitie transata din CF 350308/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 350057/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 307053/Arad, indata prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005 (provenita din conversia CF 68996)	AI
B5 Inscrisuri, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție. Acta actuala 350485/2018 3) LUCIA PETRU ADRIAN -NECASATORII OBSERVATII: pozitie transata din CF 350308/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 350057/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 307053/Arad, indata prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005 (provenita din conversia CF 68996)	AI
B6 Inscrisuri, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție. Acta actuala 350485/2018 3) LUCIA PETRU ADRIAN -NECASATORII OBSERVATII: pozitie transata din CF 350308/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 350057/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 307053/Arad, indata prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005 (provenita din conversia CF 68996)	AI
B7 Inscrisuri, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție. Acta actuala 350485/2018 3) LUCIA PETRU ADRIAN -NECASATORII OBSERVATII: pozitie transata din CF 350308/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 350057/Arad, indata prin incheierea nr. 34683 din 10/05/2016 pozitie transata din CF 307053/Arad, indata prin incheierea nr. 11109 din 03/05/2005 (provenita din conversia CF 68996)	AI

C. Partea III. SARCINI

Inscrisi privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața imp.	
350485	9.212	
* Suprafața este determinată în planul de protecție Scara 70		

DETALIERE MAJOR



Date referitoare la teren

Nr. Căsuțe	Suprafața	Tărâ	Parcelă	Nr. topu	Observații / Referințe
ter. foliară	imp.				
1	9.212				OF 3 terenul este în posesia materializată cu marca de teren pe șosea la parșale

Longime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct	Punct	Longime segment
inceput	sfârșit	(m)
1	2	10.127
2	3	55.721
3	4	2.418
4	5	70.033
5	6	52.044
6	7	44.720

Carte Funcară Nr. 350485 Comuna Dragăș/Municipiu Alad

Punct Inceput	Punct sfârșit	lungime segment in m
7	8	20.93
8	9	13.120
9	10	100.307
10	1	111.236

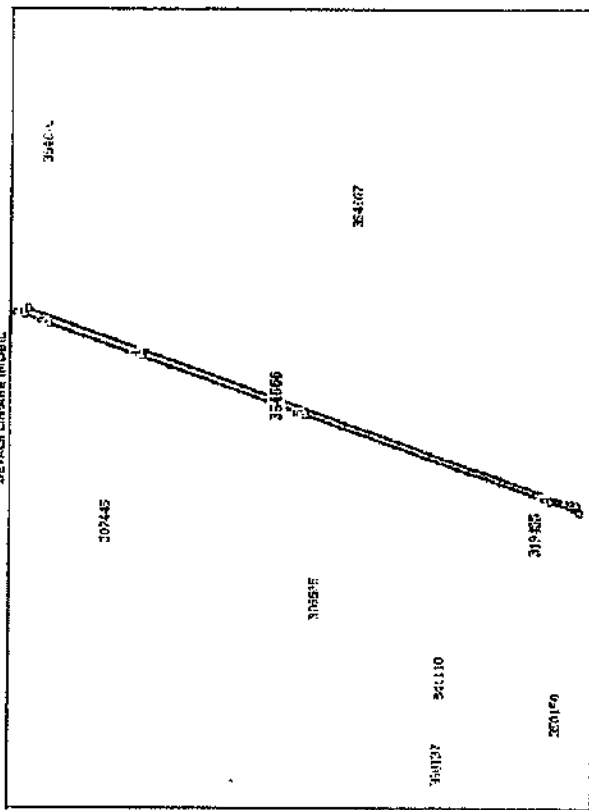
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare scara 1:100 și sunt reținute la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate de cîntăreți înălți de cel puțin 1 milimetru.

Extrasul de carte funcară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 47/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru semnarea și procesul administrativ prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
11/07/2020, 12:45

புரட்சி.

DETAIL LINE MOBIL



Nr. crt.	Categorie de folosință	Suprafața terenului	Totul	Pondere	Nr. topa	Observații/Pondere
1	arabil	1.352	-	13523	-	LOT 1, trup izolat de intravilan, teren pentru drum

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

Punct inceput	Punct sfârșit	lungime segment s_n (m)
1	2	4,381
2	3	16,34
3	4	60,252
4	5	100,635
5	6	169,157
6	7	318,688

Carte Funcară Nr. 954666 Comuna Oras/Municipiu And

Punct inceput	Punct sfarsit	lungime segment m (m)
7	8	4.504
8	1	357.888

1) 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.

Extrasul de carte funcară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funcară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prezente de art. 7 din Legea nr. 255/2003, coordorată cu art. 5 din OUG nr. 41/2003, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătura digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexa Codul de verificare este reabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
 03-07-2020 12:12



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ANCDP
București, Calea București nr. 131

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354668 Arad

Nr. cartă: 11466
Data: 03
Tip: 07
An: 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresă: Loc. Arad, Jud. Arad	Observații / Referințe
NC Nr. cadastral	Suprafață (mp)
CT Nr. topografic	
33	354668
	720
	Teren nelotizat
	Se poate de lotizat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri primăvoroare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
60904 / 02/07/2020	
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU DAN;	
Se înființează cartea funciară 354668 a imobilului cu numărul	AI
B1 cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu	
numărul cadastral 306352, înscris în cartea funciară 306352;	
Act Notarial nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCDP, Act Administrativ nr. 306352, din 27/07/2020 emis de	
BCPI Arad;	
B3 se notează repositarea imobilului	AI
Observații: se notează din CF 306352/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 27/07/2020;	
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU DAN;	
se notează renunțarea la dreptul de proprietate a summiului Luca	AI
Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de	
avizare, necesită și înscris în evidențele de cadastru și cartea	
funciară, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al	
ANCDP.	

C. Partea III. SARCINI

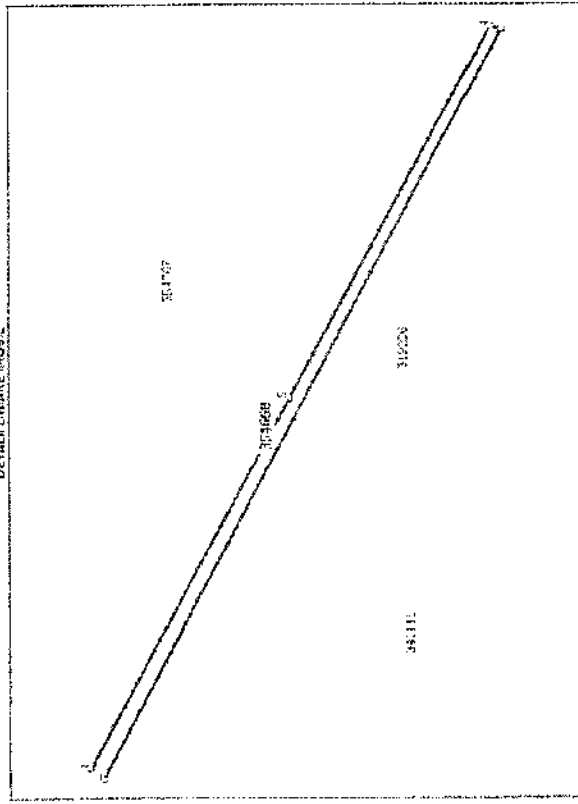
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Scop anilor de studiu	Observații / Referințe
354658	720		

* Suprafața este determinată în plan de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Categorie	Inta	Suprafața	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	stabil	Dr.	720	-	1359	LOT 3 din zona de studiu TEREN

Longime Segmente

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

Punct	Punct	Longime segment
inceput	sfârșit	mp
1	2	412
2	3	2198
3	4	2998
4	5	10785
5	6	10785

* Lungime segmentelor sunt determinate în plan de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce au mai mică decât valoarea 1 milimetru.

Extrazis de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANPFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Scena este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2003, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poartă fișă exclusiv în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu excepția expresiei sau procedurii la instituției publice ori entități care a solicitat precizarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și validității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anpfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anier. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
03/07/2020, 12:22

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354669 Arad

ANEXA

TEREN Încălzire

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresă: Loc. Arad, Jud. Arad		Observații / Referințe	
Nr. Crt.	Nr. cadastrel / Suprafață (mp)		
A1	354669	Teren în proprietate	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60900 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARD-5 SILVIU DPN.		
Se înființează cartea funciară 354669 a imobilului cu numărul		
B1	Cadastrul 354669/Arad, rezultat din desmembrarea imobilului cu	A1
înscrisul cadastral 350556 înscris în cartea funciară 350556.		
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCM ARAD		
B1	Se notează reînscrisura imobilului	A1
OBSERVAȚII: pentru prezența în CF 350556, înscrisul prin înscrisul nr. 27127 din 12-02-2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARD-5 SILVIU DPN.		
Se notează reînscrisura la dreptul de proprietate a numărului la		
B7	Pentru Adresă conform grav. nr. 211 din ODG 700/2014 al ANCFI	A1

C. Partea III. SARCINI

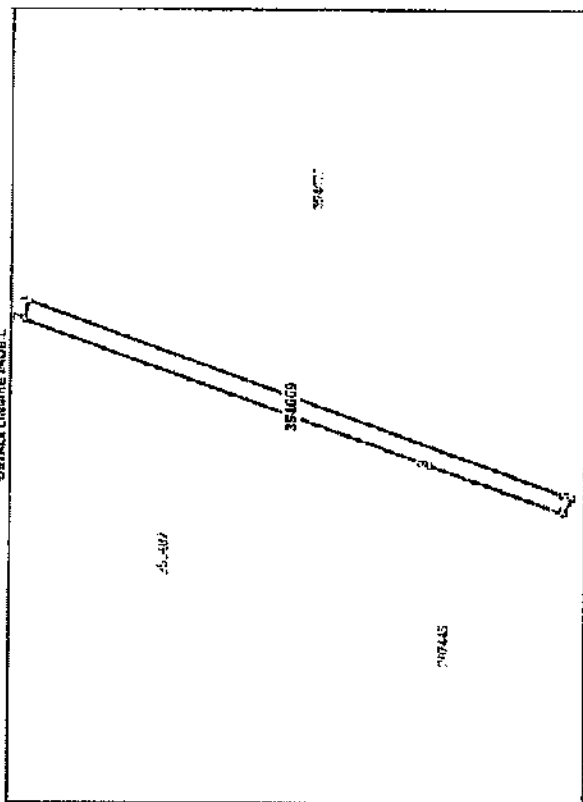
Inscripții privind desmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr. cadastral	Suprafața imp ¹⁴	Observații / Referințe
354669	626	

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Săreș 70.

DETALI LINIAR ÎNDR 1



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie linie	Suprafața imp ¹⁴	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	626	372	2816/23	-	LOT 1- teren pentru drum

Longime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct	Punct	Longime segment
Început	sfârșit	în fm
1	2	4 632
2	3	109 428
3	4	34 589
4	5	4 382
5	1	141 072

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Săreș 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanțele dintre puncte sunt formate din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 3 milimetri.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 315
din 28 iulie 2020

privind aprobarea unui schimb de imobile din Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51.400/24.07.2020,

Analizând raportul nr. 51.401/24.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând adresele domnului Luca Petru Adrian înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45349/03.07.2020 și nr. 48677/15.07.2020,

Cu respectarea art. 1763 - 1765 din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lungu Cătălin Daniel precum și de Raportul de verificare a valorii de piață cu obiectiv extins întocmit de evaluator verificator Manașe Daniel,

Ținând cont de extrasele de CF nr. 354669 Arad, nr. 354666 Arad, nr. 354668 Arad și nr. 354742 Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere adoptarea hotărârii cu 15 voturi pentru și 5 abțineri (20 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (2) și (3) și art. 355 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum (foste drumuri de exploatare):

1. -terenul liber de construcții, în suprafață de 626 mp, cu nr. cad. 354669, CF nr. 354669 Arad, arabil în intravilan.

2. - terenul liber de construcții, în suprafață de 1.352 mp, cu nr. cad. 354666, CF nr. 354666 Arad, arabil în intravilan.

3. - terenul liber de construcții, în suprafață de 720 mp, cu nr. cad. 354668, CF nr. 354668 Arad, arabil în intravilan.

Art. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 80940 euro (18.740 euro pentru CF 354669, 40560 euro pentru CF 354666 și 21600 euro pentru CF 354668), calculată la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri.

Art. 3. Se însușește raportul de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborat de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manașe Daniel, din 20.07.2020, înregistrat

cu nr. ad. 48.677/22.07.2020 și raportul de evaluare din 10.07.2020, înregistrat cu nr. 48677/15.07.2020, elaborat de SC Romprice SRL, prin evaluator VE EPI ANEVAR Lungu Cătălin Daniel, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1 și a imobilului teren fără construcții în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă schimbul de imobile în următoarele condiții:

a) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, descrise conform art. 1, evaluate la valoarea de piață de 80.940 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.698 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea domnului Luca Petru Adrian, identificat cu C.I. seria TZ, nr. 542990, emis de S.P.C.L.E.P. Dumbrăvița, județul Timiș.

b) terenul proprietatea copermutantului, domnul Luca Petru Adrian, teren fără construcții, în suprafață de 2800 mp, identificat prin CF nr. 354742 Arad, nr. cad 354742, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 83.600 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 2.800 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) Domnul Luca Petru Adrian renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 2.660 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 2.660 euro fără TVA.

Art. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate domnului Luca Petru Adrian.

Art. 6. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului dobândit prin schimb, situat în Municipiul Arad, identificat prin CF nr 354742 Arad, nr. cad. 354742, în suprafață de 2800 mp, arabil în intravilan, cu destinația de teren pentru amplasare totem cu denumirea municipiului Arad și alte investiții publice.

Art. 7. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilul teren menționat la art. 5, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 83.600 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

Art. 8. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

(2) În lipsa Primarului Municipiului Arad, se împuternicește viceprimarul care va asigura înlocuirea de drept în ziua semnării contractelor, desemnat prin dispoziție a Primarului Municipiului Arad.

Art. 9. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



Red./Dact. IF/IF Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 28.07.2020

Cod PMA -S4-02

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ

Obiectiv extins

Verificare Raport de evaluare Luca Petru Adrian și Municipiul Arad având data de 10.07.2020 întocmit cu scopul de a estima Valoarea de piață a Terenurilor intravilane înscrise în CF350485 Arad - proprietar Luca Petru Adrian și CF354666, 354668, 354669 Arad - proprietar Municipiul Arad, situate în Arad, în vederea transferului de proprietate prin schimb.

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat Societatea ROMPRICE S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație LUNGU CĂTĂLIN DANIEL / 13721

Clientul raportului verificat dl. Luca Petru Adrian și Municipiul Arad

Utilizatori desemnați ai verificării Proprietarii terenurilor destinate transferului de proprietate prin schimb

Cientul verificării Municipiul Arad

Direcția patrimoniu Municipiul Arad

Utilizator desemnat Serviciul Evidență și Administrare

Domeniu Privat

Data evaluării 16.07.2020

Data raportului de evaluare verificat 10.07.2020

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Data raportului de verificare 20.07.2020

ANEXA Nr. 1

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad

Nr. 315 din 28.07.2020



Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	RO9586710	Autorizație membru corporativ ANEVAR	10115
prin evaluator verificator autorizat / Legătare ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804		

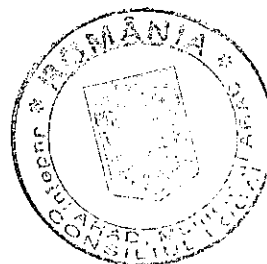
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	Societatea ROMPRICE S.R.L.	Adresa	Timișoara, str. Silistra 23, jud. Timiș
CF	31035050	Autorizație membru corporativ ANEVAR	-
prin evaluator autorizat / Legătare ANEVAR	LUNGU CĂTĂLIN DANIEL / 13721		

Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
Raport de evaluare Luca Petru Adrian și Municipiul Arad având data de 10.07.2020 întocmit cu scopul de a estima Valoarea de piață a Terenurilor intravilane înscrise în CF350485 Arad - proprietar Luca Petru Adrian și CF354668, 354668, 354669 Arad - proprietar Municipiul Arad, situate în Arad, în vederea transferului de proprietate prin schimb.		Dreptul de proprietate asupra terenului	

Cliantul raportului verificat			
Cliant	Municipiul Arad	Tip	Persoana Juridică
Cod fiscal	3519925	Calitatea	Ipotehic cumpărător al terenurilor evaluate
Utilizatori desemnați al evaluării			
Proprietarii terenurilor destinate transferului de proprietate prin schimb			
Proprietar terenuri CF354668, 354668, 354669:	Municipiul Arad		
Proprietar teren CF350485:	dl. Luca Petru Adrian		
Cliantul verificării Cod fiscal			
Municipiul Arad	3519925	Adresa	Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad	Judet	Arad

Scopul verificării	
Prezentul raport de verificare este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării, în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția transferului de proprietate prin schimb.	

Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat								
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:								
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (ml)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Aradul Nou - DN69, C.F. 350485 Arad	Teren, C.F. 350485 Arad (o parcelă de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp)	Arad	2800	Periferică	-	84.000 €	406.711 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 2800 mp dintr-un total de 9.212 mp, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, culturi agricole, stații combustibili. Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibili OMV.
						Valoare de piață unitară (Preț/mp)		
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți			
16.07.2020	Plajă - Metoda comparației directe / Plajă	Intravilan arabil / Intravilan construcții /	Intravilan / arabil	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, culturi, stații combustibili	30.00 €	145.25 lei	

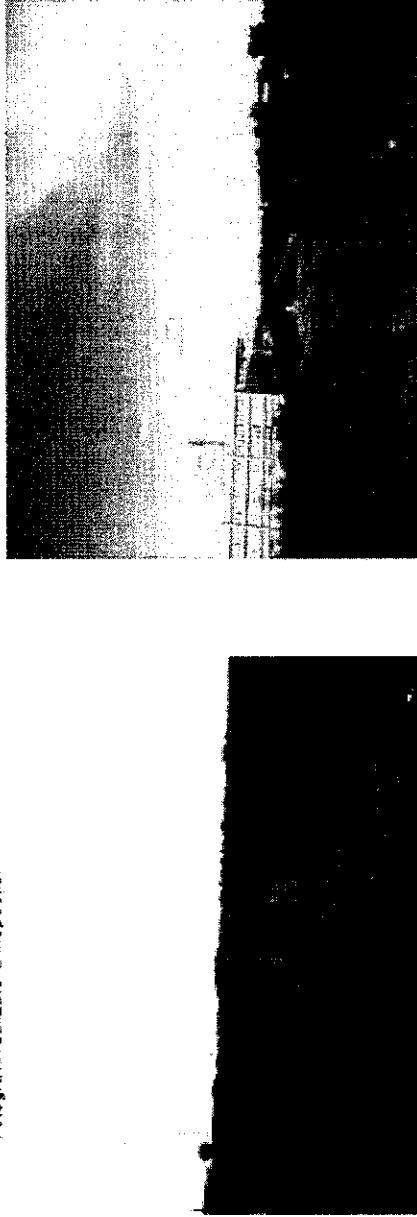


Tip verificare

Cu inspecție

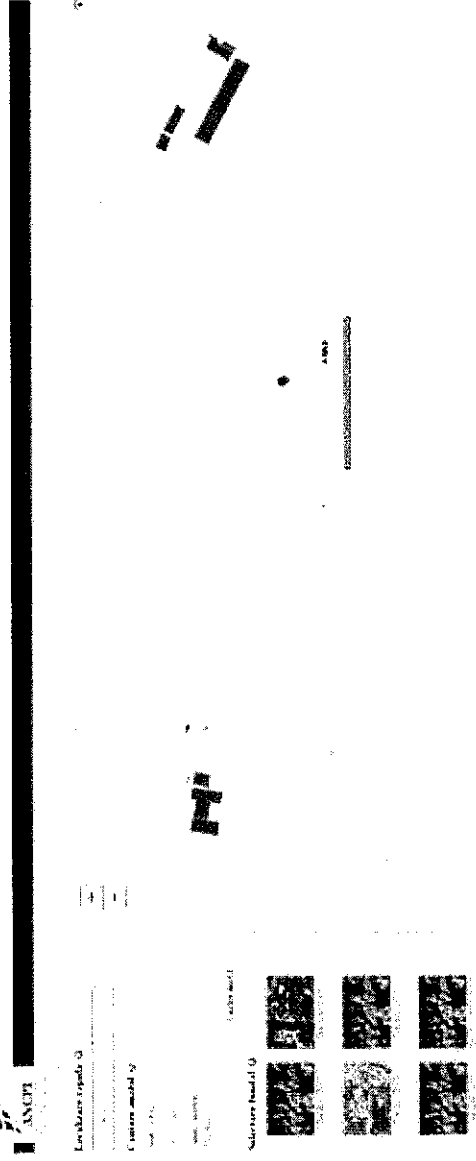
Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-ului Ștefan Szuchanskyl, director executiv – Direcția Patrimoniu.

Fotografia realizate la inspecție:



Identificare localizare

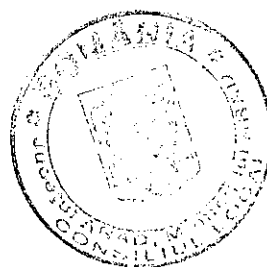
Geoportal - ANCPI



Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire	Localitate	Suprafata (mp)	Localizare	Front strada (ml)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Cartier Aradul Nou, C.F. 354869 Arad	Teren, C.F. 354869 Arad	Arad	626	Periferică	-	18.780 €	90.929 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafata = 626 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabice, culturi agricole, stații combustibilă Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OMV.
	Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Preț/mp)		
16.07.2020	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabil / intravilan construcții /	Intravilan / arabă	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabice, culturi, stații combustibilă	30.00 €	145.25 lei	

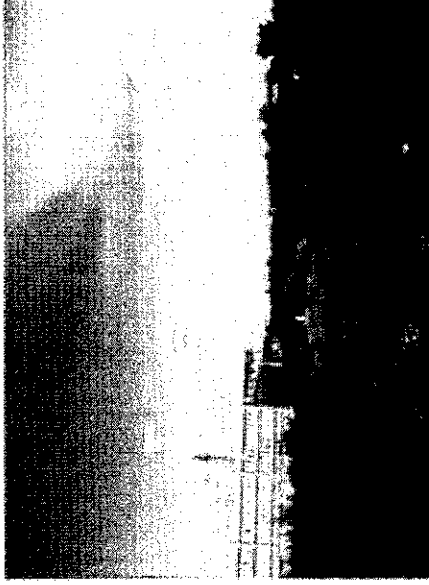
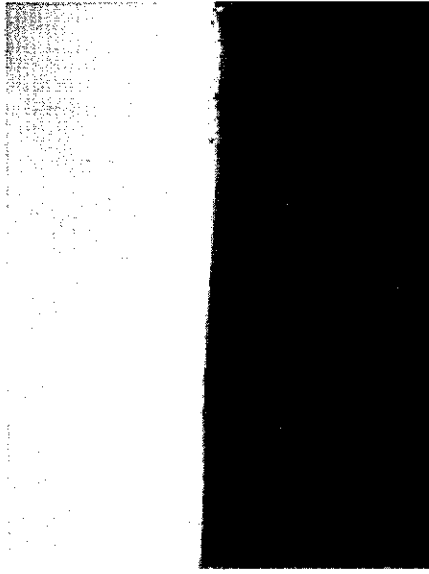


Tip verificare

Cu inspecție

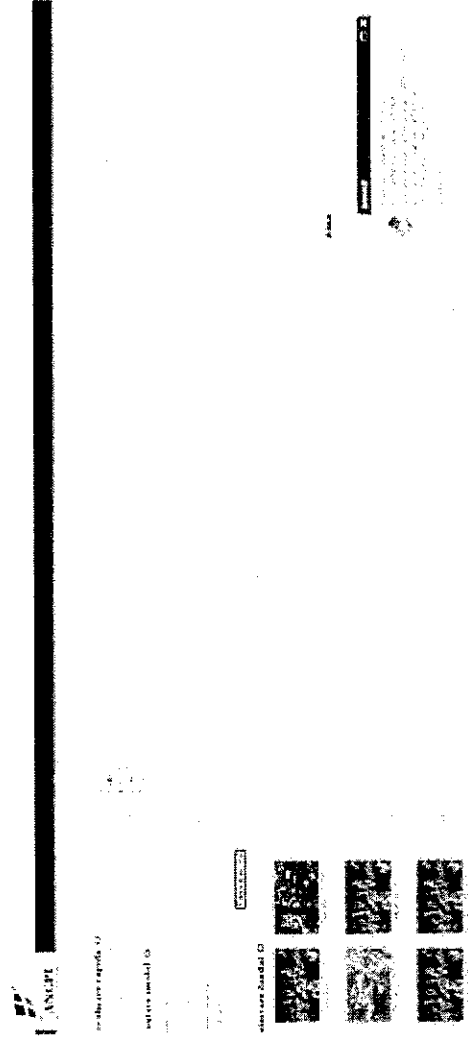
Inspectia in teren a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-lui Ștefan Szucharszki, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportal - ANCP.

Fotografii realizate la inspecție



Identificare localizare

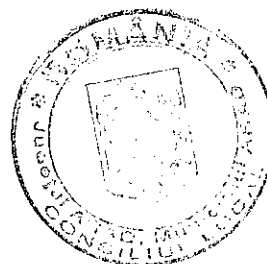
Geoportal - ANCP



Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (ml)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Cartier Aradul Nou, C.F. 354668 Arad	Teren, C.F. 354668 Arad	Arad	720	Periferică	-	21.600 €	104.583 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 720 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, culturi agricole, stații combustibilă. Amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibil OMV.
	Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Preț/mp)	
	16.07.2020	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabil / Intravilan construcții /	Intravilan / arabil	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, culturi, stații combustibilă	30.00 €	

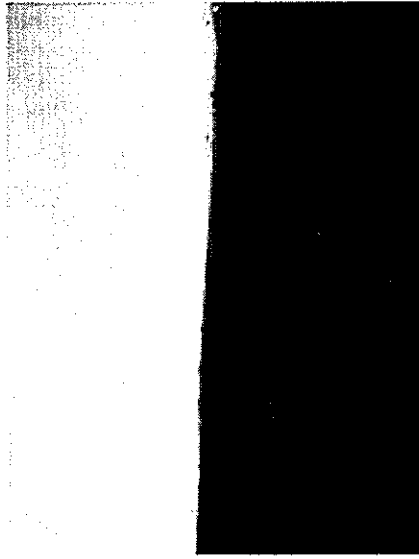


Tip verificare

Cu inspecție

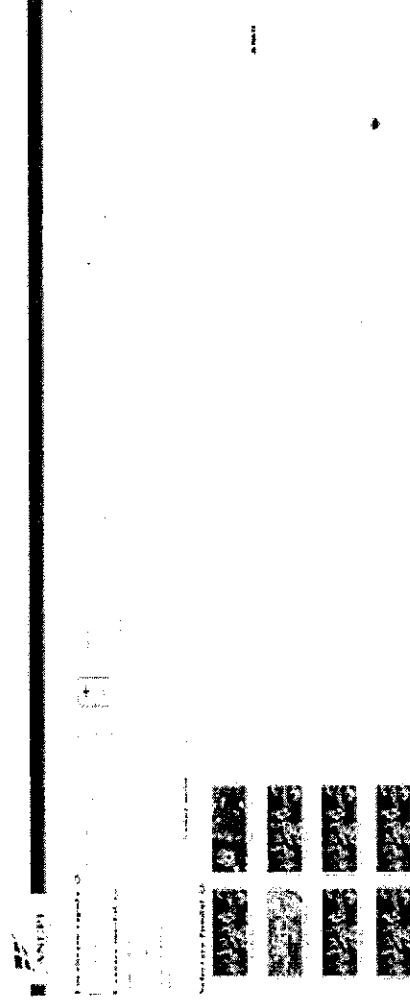
Inspecția în teren a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocanic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-lui Ștefan Szuchanowski, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportal – ANCP.

Fotografii realizate la inspecție:

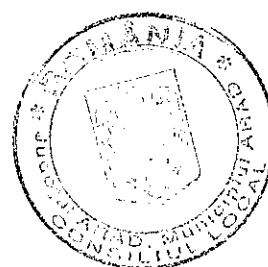


Identificare localizare

Geoportal - ANCP



Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verificat									
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:									
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (ml)	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat	
Cartier Aradul Nou, C.F. 354666 Arad	Teren, C.F. 354666 Arad	Arad	1352	Periferică	-	40.560 €	196.383 lei	Data evaluării: 10.07.2020, Suprafața = 1352 mp, trup izolat, teren pentru drum, fără front stradal, fără bransamente la utilitățile zonei, fără acces pietonal și mijloace de transport direct. Vecinătăți: terenuri arabile, culturi agricole, stații combustibilă, amplasat în Aradul Nou - DN69, ieșirea spre Timișoara, în proximitatea A1, și vecinătatea stației de combustibili OMIV.	
	Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare actuală / în perspectivă / permisă	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vecinătăți	Valoare de piață unitară (Preț/mp)		
16.07.2020	Piață - Metoda comparației directe / Piață	Intravilan arabil / Intravilan construcții /	Intravilan / arabil	Estimarea valorii de piață pentru Transfer de proprietate prin schimb	Terenuri arabile, culturi, stația combustibilă	30.00 €	145,25 lei		

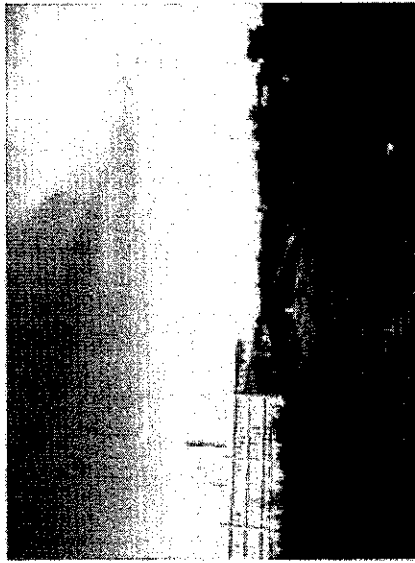
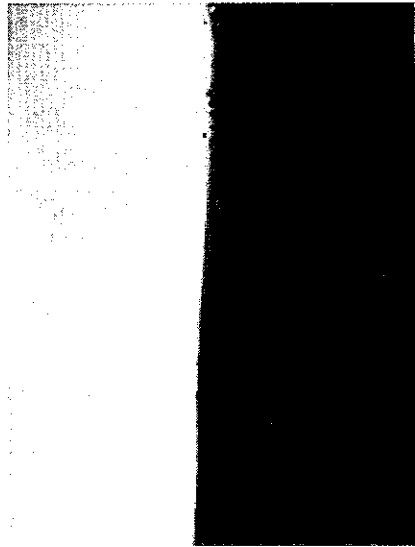


Tip verificare

Cu inspecție

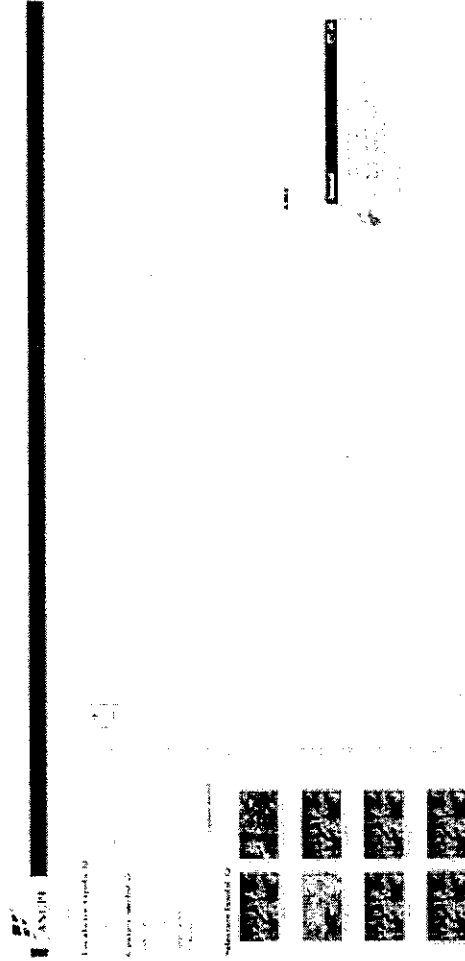
Inspeția în teren a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat și a d-lui Ștefan Szuchanszki, director executiv – Direcția Patrimoniu. Nu s-a putut identifica în teren cu precizie poziția terenului subiect. Acesta a fost identificat prin Geoportal - ANCP.

Fotografiile realizate la inspecție



Identificare localizare

Geoportal - ANCP



Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Raportul de evaluare verificat

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică (ex: Ciber Information System, Argus Properbes Resources etc.)

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manualul ANEVAR 2019, Seminar de pregătire continuă D 43 - Evaluarea terenurilor. Compararea directă și tehnicile alternative. Teorie și studii de caz, editura IROVAL, București

Data de referință la care se raportează rezultatul verificării	16.07.2020	Curs de schimb RON/ EUR la data evaluării	4.8418	Data raportului de evaluare verificat	10.07.2020	Data raportului de verificare	20.07.2020	Curs de schimb RON/ EUR la data verificării	4.8429
--	------------	---	--------	---------------------------------------	------------	-------------------------------	------------	---	--------

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018	Tip verificare Cu inspecție	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018		Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domenii Privată și a d-lui Ștefan Szuchanszki, director executiv – Direcția Patrimoniului

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numele de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de vericator cu specializarea EPI și care la data evaluării desfășura activitate de evaluare.

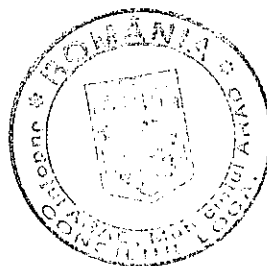
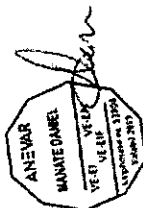
Certificarea raportului de verificare

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nănului, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nestimate ale certării.

Cuprins

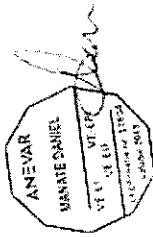
- Coperta
- Termen de referință al verificării
- Rezultatele verificării
- Anexe (Raportul de evaluare verificat)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului vericator

Semnatura
Stampila



Rezultatele verificării				
Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) ☒				
Clientul verificării a solicitat realizarea unei Verificări cu Obiectiv extins				
Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarea concluzie:				
Denumire Imobil evaluat	Suprafață (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață
Teren, C.F. 350485 Arad (o parcelă de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp)	2800	Arad	Aradul Nou - DN69, C.F. 350485 Arad	83,600 €
Denumire Imobil evaluat	Suprafață (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață
Terenuri CF354666, CF354668, CF354669	1352 mp + 720 mp + 626 mp = 2.698 mp	Arad	Aradul Nou - DN69, CF354666, CF354668, CF354669	80,940 €

Semnatura
Stampila



Potrivit GEV 630 Verificarea evaluării, pct. 11, litera g, părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice, informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

În procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea de piață, am respectat cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării, respectiv SEV 2018 ANEVAR.

Ipoteze specifice

- ✓ În procesul de culegere a datelor pentru verificare am preluat integral toate informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Termenii de referință ai evaluării (pag. 7-10)*, precum și pe cele de la punctul *Prezentarea datelor (pag. 11-12)*.
- ✓ În procesul de analiză a datelor pentru verificare am preluat integral toate informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Analiza pieței imobiliare (pag. 13-16)*, precum și pe cele de la punctul *Analiza celei mai bune utilizări (pag. 17-19)*.
- ✓ În procesul de verificare cu obiectiv extins am preluat informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării la punctul *Evaluarea proprietății (pag. 20-21)*. Parțial, am preluat comparabilele prezentate în Anexa 7 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății, cu excepția Comparabilei 1, care prezintă diferențe mult prea mari de mărime față de terenurile subiect. Am completat identificarea comparabilelor cu terenuri oferite spre vânzare în zonă furnizate de providerii Ciberi Information System și Argus Properties Resources.
- ✓ Abordarea prin piață – Metoda Comparatelor directe, prezentată în Anexele 1 și 2 este cea mai adecvată în situația analizată. Comparăția directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- ✓ Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

Ipoteze speciale

- ✓ Nu s-au identificat ipoteze speciale.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ✓ Raportul de evaluare verificat și anexele sale;
- ✓ Descrierea proprietății evaluate: amplasament, caracteristici fizice etc.;
- ✓ Extrasele de carte funciară etc.

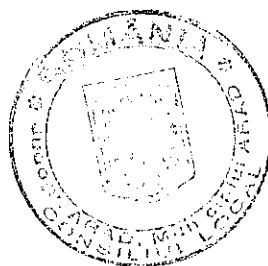
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Sursele primare de informații care stau la baza întocmirii raportului de verificare cu obiectiv sunt: evaluatorii autorizați autori ai raportului supus verificării prin Raportul de evaluare verificat și clientul verificării, care a pus la dispoziție, în copie, Raportul de evaluare verificat și anexele sale.

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Provideri profesionali de informații imobiliare¹:

¹ Ex. Ciberi Information Systems, Argus Property Resource



Verificarea cu obiectiv extins

- ✓ Portale web ce conțin și informații imobiliare: ex. www.rominio.ro, www.storia.ro etc.;
- Volumul *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A. Vasca, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL, 2015;
- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR, inclusiv Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare prezentată în cadrul cursului ANEVAR de *Verificarea evaluării* și cuprinsă în suportul de curs și seminarul de pregătire continuă aferent.
- Alte publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste etc.

Toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea concluziei verificării cu obiectiv extins sunt prezentate ca parte a raportului de verificare.

Comunicarea cu evaluatorul

Evaluatorul verificator a comunicat prin poștă electronică cu evaluatorul autorizat care a semnat raportul de evaluare verificat (dl. Lungu Cătălin), utilizând datele de contact de pe pagina ANEVAR.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a raportului de verificare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici raportul de verificare realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.
- Raportul de verificare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Raportul de verificare este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
- Raportul de verificare este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:
 - Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
 - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a



Verificarea cu obiectiv extins

Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

- o Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
- o Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- o În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță.

Declararea conformității cu SEV

Raportul de verificare solicitat de client ia în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 ANEVAR (SEV 2018 ANEVAR), Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**, precum și prevederile legale aflate în vigoare la data verificării.

Având în vedere că se realizează verificarea cu obiectiv extins, exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea de piață a apartamentului evaluat în raportul supus verificării are în vedere:

Standarde generale

- ⇒ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ⇒ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ⇒ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ⇒ SEV 103 – Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active

- ⇒ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ⇒ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

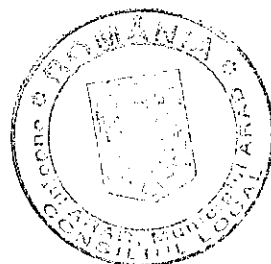
Standarde pentru active

- ⇒ SEV 400 – Verificarea evaluării

Formatul raportului

Formatul raportului de verificare este cel prezent, conținând aspectele relevante cerute de standardele de evaluare a bunurilor.

Alte informații relevante în verificare sunt disponibile în dosarul verificării.



Verificarea cu obiectiv extins

Abordările în evaluare

O abordare în evaluare este una din cele trei modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare:

- ✓ prin piață,
- ✓ prin venit,
- ✓ prin cost.

Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării (ultimele 3 se includ în abordarea prin venit).

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală*, *capitalizarea rentei funciare*, *analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arde de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Asemănările și deosebirile dintre terenurile similare sunt analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Potrivit prevederilor GEV 630, comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora.

Pentru proprietățile rezidențiale de tip teren construcții, criteriul tipic de comparație este prețul pe mp. Pentru prezentul raport a fost selectat ca și criteriu de comparație *prețul pe mp.*

Referitor la grila de evaluare din Anexa 1, care vizează o parcelă de 2800 mp dintr-un teren cu suprafața totală de 9.212 mp, au fost luate în considerare și cheltuieli suplimentare de parcelare², care nu sunt necesare în Grilele din Anexa 2.

Amplasamentul terenurilor evaluate pentru schimb este prezentat în continuare.

² Plecând de la parcelarea în 2 (o parcelă de 2800 mp și diferența), a fost considerată o cheltuială suplimentară de cca 400 euro, informație preluată din discuțiile cu firme locale de cadastru (ex. Alpin Proiect).

Anexa 4 – Extrase de Carte Funciară

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Buc. de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 64612
Zona 11
Lot 07
Anul 2020
Căminul nr. 11

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350485 Arad

ANEXA



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	350485	5.212	Teren nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
83697 / 02/08/2018			
Act Notarial nr. 2200, din 02/08/2018 emis de BARD-5 SILVU-DAN.			
B1	Se înființează cartea funciară 350485 a imobilului cu numărul cadastral 350485/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350308 înscris în cartea funciară 350308.		A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 742/2003			
B3	Instaurare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție.		A1
Cota actuală 2380/82233			
3) LUCIA PETRU ADRIAN - NECASATORIT			
OBSERVAȚII: poartă transacția din CF 350308/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018, poartă transacția din CF 350057/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 54653 din 18/05/2018, poartă transacția din CF 350054/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005. (proveniența din convenția CF 66856)			
B4	Instaurare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție.		A1
Cota actuală 4837/82233			
3) LUCIA PETRU ADRIAN - NECASATORIT			
OBSERVAȚII: poartă transacția din CF 350308/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018, poartă transacția din CF 350057/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 54653 din 18/05/2018, poartă transacția din CF 350054/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005. (proveniența din convenția CF 66856)			
B5	Instaurare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție.		A1
Cota actuală 4837/82233			
3) LUCIA PETRU ADRIAN - NECASATORIT			
OBSERVAȚII: poartă transacția din CF 350308/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018, poartă transacția din CF 350057/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 54653 din 18/05/2018, poartă transacția din CF 350054/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005. (proveniența din convenția CF 66856)			
B6	Instaurare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție.		A1
Cota actuală 1007/82233			
3) LUCIA PETRU ADRIAN - NECASATORIT			
OBSERVAȚII: poartă transacția din CF 350308/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018, poartă transacția din CF 350057/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 54653 din 18/05/2018, poartă transacția din CF 350054/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005. (proveniența din convenția CF 66856)			
B7	Instaurare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție.		A1
Cota actuală 5654/82233			
3) LUCIA PETRU ADRIAN - NECASATORIT			
OBSERVAȚII: poartă transacția din CF 350308/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018, poartă transacția din CF 350057/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 54653 din 18/05/2018, poartă transacția din CF 350054/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005. (proveniența din convenția CF 66856)			

C. Partea III. SARCINI,

C. Partea III. SARCINI,

Inscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

AND SUNT

References

1. **Address:** 123 Main Street, Springfield, IL 62701
 2. **Phone:** (555) 123-4567
 3. **Page 2 of 2**

1. **Address:** 123 Main Street, Springfield, IL 62701
 2. **Phone:** (555) 123-4567
 3. **City:** Springfield
 4. **State:** IL
 5. **Zip:** 62701

**ROMPRICE
EVALUĂRI**

32

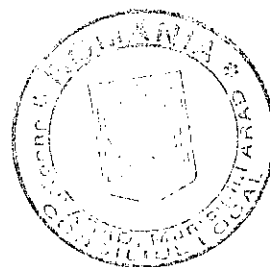
Carta Funciara Nr. 350485 Comuna Oras/Municipiu Arad

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
7	8	20.93
8	9	13.120
9	10	100.307
10	1	111.238

** Lungime segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereoa 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre punctele este formată din segmente cumulate ce sunt mai mic decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in artat. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii:
11/07/2020, 12:45



Directorul de Cadastre și Publicitate Imobiliară ARAD
Birou de Cadastre și Publicitate Imobiliară Arad

nr. 123/2020
Data
2020
Anul
Cod
03
07
2020
Cod
03
07
2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354666 Arad

ANCIPI



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN TRAVILANT

Adresa: Loc. Arad, Județ Arad	
Nr. Cadastrel Crt. Nr. topografic	Suprafață* (mp)
Al. 354666	1.352
Teren nelimitat de terenuri grup izolat de terenuri	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
60904 / 02/07/2020 Act Notarial nr. 1157, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN, se înființează cartea funciară 354666 a imobilului cu numărul B1 cadastrel 354666/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastrel 306362 înscris în cartea funciară 306362; Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP, Act administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de ANCP Arad.	Al.
B3 se rotează repozitionarea imobilului; GSEB/ANCIPI, Decizie transmise din CE 306362 Arad, înscrisă în cartea funciară nr. 123/2020 din 12/02/2020	Al.
Act Notarial nr. 1158, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN, se rotează reînnoirea dreptului de proprietate a numărului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastre și cartea funciară aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	Al.

C. Partea III. SARCINI

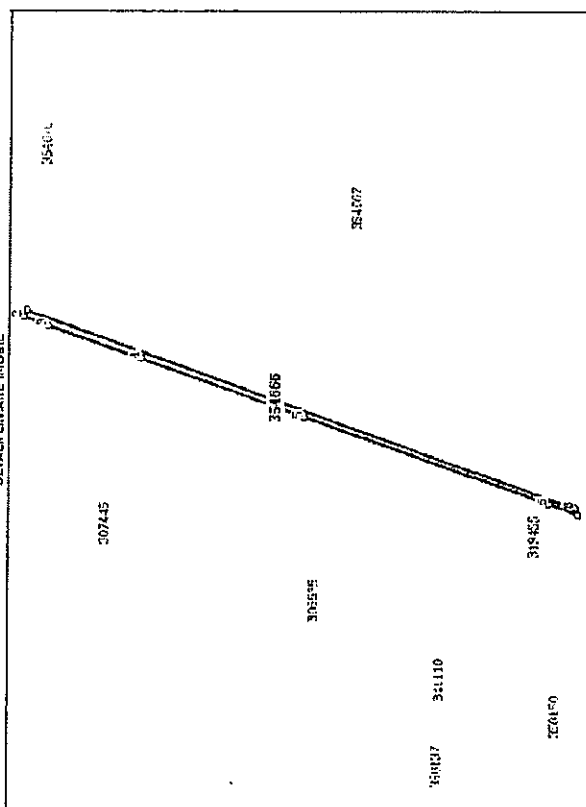
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața Imp.	Observații / Referințe
354666	1.352	grup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70

DETALII LINIARE MOBIL

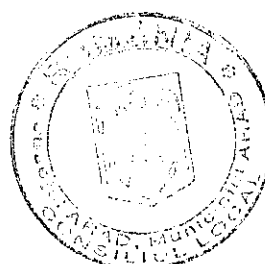


Date referitoare la teren

Nr.	Categorie	Unitate	Suprafața	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	Dă	1.352	-	13593	-	LOT 1, grup izolat de intravilan - teren pentru drum

Lungime Segmente
 II Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct	Punct	Lungime segment
început	sfârșit	ca (m)
1	2	4.361
2	3	18.34
3	4	80.252
4	5	100.639
5	6	159.157
6	7	18.689



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	4,304
8	1	357,889

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.
 ** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 33/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru actuni și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului fără semnătura digitală, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entități, care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în ante. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
 03/07/2020 12:12



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Buculești, Strada 100, Nr. 100

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carta Funciară Nr. 354668 Arad

Nr. Cartă	61466
An	09
Lot	07
Supr. totală	720
Supr. construită	0
Supr. utilă	0
Supr. neutilă	0
Supr. neconstruită	0
Supr. neutilizată	0
Supr. neconstruită	0
Supr. neutilizată	0



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

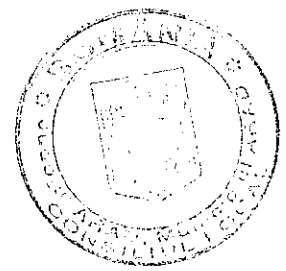
Nr. Nr. cadastral		Suprafață (mp)		Observații / Referințe	
Crt		Nr. topografic		Teren neînregistrat	
A1		354668		720	
				Suprafață de intravilan	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe	
60904 / 02/07/2020			
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;			
Se înființează cartea funciară 354668 a imobilului cu numărul			
B1 cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu			
numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciară 306362;			
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCDP; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de			
BCPI Arad;			
B3 Se notează repositiionarea imobilului			
OBSERVAȚII: prezintă eroare din CF 306362/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 17493 din 12/02/2020.			
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;			
Se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca			
Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de			
avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea			
funciară, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al			
A.N.C.D.P.			

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe	
NU SUNT			



Extrazul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 457/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura digitala, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezenta acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.anconfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in aneexa Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
03/07/2020, 12:22

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Cardo Fundació Nr 354669 Arxid

NEW INQUIRY

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

A1	154665	625	Teren neimpremut;
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații, Referințe

B. Partea II. Proprietari și acți

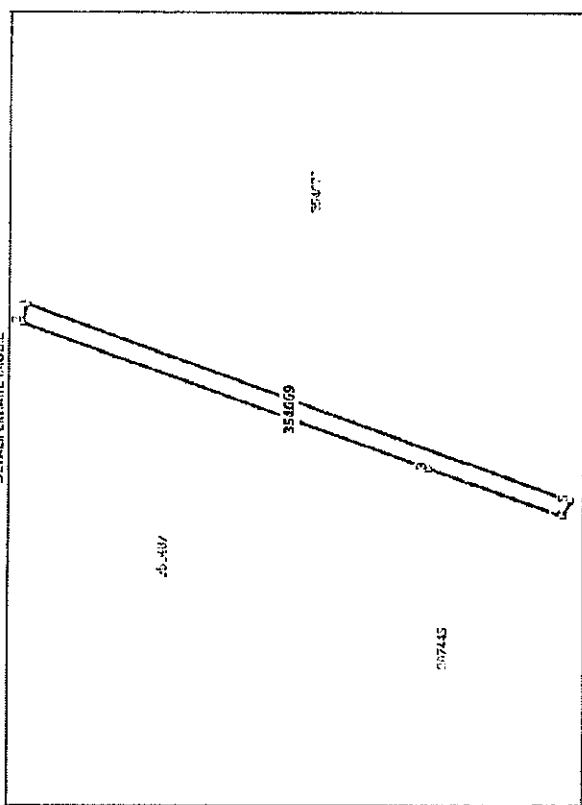
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
605000 / 02/07/2020	
Act Notarial nr 1195, din 02/07/2020 emis de EARD-5 SIVILU-DON.	
Se înființează cartea funciara 350559 a imobilului cu numărul cadastral 350669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350556 înscris în cartea funciara 350555.	A1
Act-administrativ nr. 350556, din 27/03/2020 emis de SCPI ARAD.	
B1 - se notează reponzițarea imobilului.	A1
OBSERVAȚII: parte emișnă din CF 350556. And. înscrisă prin încheierea nr 17437 din 12.02.2016.	
Act Notarial nr 1196, din 02/07/2020 emis de EARD-5 SIVILU-DON.	
B7 - se notează renunțarea la dreptul de proprietate al numărului Luca Petru Adrian conform prev art 211 din ODG 700/2014 al ANCP	A1
C. Partea III. SARCIIM	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
710 SUMA	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața Imp.	Observații / Referințe
354669	526	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



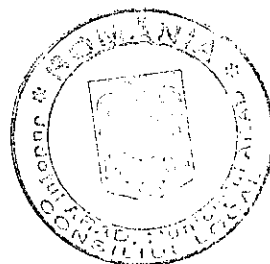
Date referitoare la teren

Nr.	Categorie land	Suprafața Imp.	Taia	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	626	372	2816/2/3	-

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4 632
2	3	105 428
3	4	34 683
4	5	4 382
5	1	141 072

** 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.



ANEXA Nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 343 din 2008

Raport de evaluare

Luca Petru Adrian și Primăria Municipiului Arad

Teren intravilan – CF nr. 350485 și

Teren intravilan – CF nr. 354666, 354668, 354669, Arad, jud. Arad





ROMPRICE

Timișoara - 300002
Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6
Tel. + 40 769 68 89 98
Fax: + 40 356 20 18 01
e-mail: office@romprice.ro
www.romprice.ro

CUPRINS

<u>Sinteza evaluării</u>	6
Obiectul evaluării	6
Beneficiarul raportului	6
Scopul evaluării	6
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	6
Data evaluării	6
Opinie evaluator	6
<u>Termenii de referință ai evaluării</u>	7
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	7
Scopul și utilizarea evaluării	7
Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	9
Descrierea raportului	10
Moneda în care este exprimată valoarea	10
Modalități de plată	10
Riscul evaluării	10
Valabilitatea raportului	10
<u>Prezentarea datelor</u>	11
Identificarea proprietății	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date zonă, vecinătăți și amplasare	11
Descrierea terenului	11
Date privind impozitele și taxele	11
Istoric	12
Probleme de mediu	12
<u>Analiza pieței imobiliare</u>	13
<u>Analiza celei mai bune utilizări</u>	17
<u>Evaluarea proprietății</u>	20
Evaluarea terenului	20
<u>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</u>	22
<u>Anexe</u>	23
Anexa 1 – Metoda comparației directe – CF 350485	24
Anexa 2 – Metoda comparației directe – CF nr. 354666, 354668, 354669	27
Anexa 3 – Metoda capitalizării rentei funciare	30
Anexa 4 – Extrase de Carte Funciară	31
Anexa 5 – Harta zonei/plan de încadrare în zonă/plan parcelar	44
Anexa 6 – Fotografii	47
Anexa 7 – Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății	50



Nr. 978/10.07.2020

RE – Raport de evaluare

Teren intravilan – CF nr. 350485 (suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp), Arad, jud. Arad

Teren intravilan – CF nr. 354666, 354668, 354669, Arad, jud. Arad

Stimate Domn,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții proprietarului, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție a fost obținută prin aplicarea abordării prin piață.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720; total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota tva și poate fi reconsiderată la o data ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Cătălin Lungu

evaluator autorizat – EPI, EBM

membru titular ANEVAR

expert tehnic judiciar

Romprice

Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6,

Timișoara - 300002

Tel. + 40 769 68 89 98

Fax: + 40 356 20 18 01

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

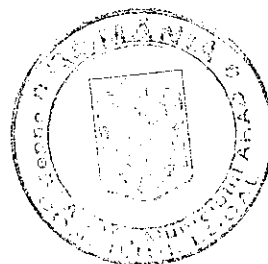
În plus, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorii au respectat Codul Deontologic al ANEVAR. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR sau absolvenți de master sau cursuri specializate în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cătălin Lungu
evaluator autorizat – EPI, EBM
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar



Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie 4 parcele de teren, situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, în imediata apropiere a autostrăzii A1, înscris în CF nr. 350485, nr. cad. 350485 (suprafața de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp), Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea dlui. Luca Petru Adrian, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate și CF nr. 354666, nr. cad. 354666, cu suprafața de 1.352 mp, 354668, nr. cad. 354668, cu suprafața de 720 mp, 354669, nr. cad. 354669, cu suprafața de 626 mp, Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea Municipiului Arad.

Beneficiarul raportului

Această lucrare se adresează dlui. Luca Petru Adrian și Primăriei Municipiului Arad, în calitate de client și destinatar.

Scopul evaluării

Scop final al raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară poate avea o altă valoare.

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii de piață a imobilului analizat, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „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.”

Data evaluării

Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 10.07.2020. Inspecția s-a realizat pe baza documentației pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării în data de 10.07.2020, raportul de evaluare fiind întocmit la aceeași dată.

Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, a fost estimată următoarea valoare:

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720; total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

Valoarea nu este afectată de cota t.v.a

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI, EBM – Cătălin Lungu, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 13721.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează dlui. Luca Petru Adrian și Primăriei Municipiului Arad în calitate de client și destinatar. Lucrarea s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. Valoarea de piață se referă la proprietatea considerată în întregime și nu la valori obținute pentru elementele constitutive ale bunului, acestea neputând fi utilizate în alte evaluări.

Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării

La data evaluării, imobilul supus evaluării situat în localitatea Arad, jud. Arad, se află în proprietatea Municipiului Arad, dreptul de proprietate fiind integral, conform extraselor CF prezentate. Asupra imobilului nu există drept de ipotecă. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Tipul valorii estimate

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată valoarea de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (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.”

Conform SEV 100 – Cadru general: ” Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valoarea estimată de evaluator. Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 10.07.2020. La momentul efectuării inspecției imobilului evaluat, s-a efectuat și o analiză a zonei. Limitele imobilului au fost identificate în baza planurilor și informațiilor furnizate de beneficiar. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

SEV 103 (g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării: ”Inspecția proprietății a fost realizată la dată menționată mai sus. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografii. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extrase de carte funciară;
- Planurile de situație;
- Constatări efectuate în teren;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR;
- Ziare de mic publicitate;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, publicațiile de profil, privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Proprietarul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factice din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor privind bunurile evaluate. Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai de către beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, în scopul precizat;
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

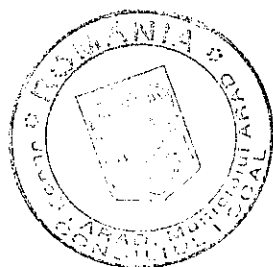
Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2018:



- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru General)
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 3)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul. În acest context Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de 10.07.2020, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,8418 lei. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul alte condiții de plată.

Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor. Se constată o piață relativ activă, oferta zonală este medie, cererea este momentan moderată, dar cu potențial de creștere ulterior.

Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie 4 parcele de teren, situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, în imediata apropiere a autostrăzii A1, înscris în CF nr. 350485, nr. cad. 350485 (suprafața de 2.800 mp din totalul de 9.212 mp), Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea dlui. Luca Petru Adrian, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate și CF nr. 354666, nr. cad. 354666, cu suprafața de 1.352 mp, 354668, nr. cad. 354668, cu suprafața de 720 mp, 354669, nr. cad. 354669, cu suprafața de 626 mp, Arad, jud. Arad, aflat în proprietatea Municipiului Arad.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Parcelele de teren care fac obiectul raportului de evaluare sunt situate în prezent în intravilanul municipiului Arad, în zona de sud, la o distanță de cca. 5 km de centrul orașului (Primăria Municipiului Arad).

Zona este preponderent agricolă având un potențial cert de dezvoltare comercială, logistică și industrială, fiind demarate mai multe proiecte de acest tip, după ridicarea restricțiilor impuse de construirea tronsonului de autostradă. De asemenea, accesul la principalele căi rutiere de acces în oraș îi conferă acestuia o atractivitate sporită pentru potențiali investitori.

Astfel în imediata apropiere, în zona industrială dinspre Zădăreni s-au finalizat deja mai multe proiecte logistice sau spații de producție cum ar fi Cefin Logistic Park, Zentyss, Radan Impex, SMC Romania, Raben Logistics, Gefco, precum și stația de comercializare carburanți Gazprom și OMV Petrom.

Descrierea terenului

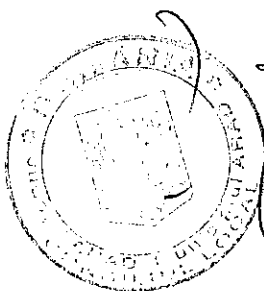
Terenul este liber de construcții, în acest moment fiind utilizat ca teren agricol. Căile de circulație sunt reprezentate doar cele destinate transporturilor rutier. Acestea sunt materializate prin Centura Arad Est și trama stradală propusă, ce conține diferențiat toate cele trei tipuri de circulații.

Utilitățile de care dispune zona analizată sunt: rețea de alimentare cu gaz metan de 2 țoli, rețea de alimentare cu apă potabilă pe o conductă de 150 mm.

Amplasamentul studiat este străbătut la ora actuală de câteva rețele electrice de medie tensiune (20 kv), paralele cu DN, una în N, la DN, ce conține și un post de transformare ce alimentează ferma de la N, precum și stația de carburanți Gazprom, una diagonală, la NE, ce trece calea ferată din care se ramifică ultima, mediană față de adâncimea terenului și paralelă cu DN, care traversează întreg terenul studiat spre SSV. Rețelele de telecomunicații sunt prezente pe DN 69.

Date privind impozitele și taxele

Normale



Istoric

Nu se cunosc tranzacții anterioare.

Probleme de mediu

În urma discuțiilor cu clientul, evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.

Analiza pieței imobiliare

Dependența pieței imobiliare de evoluțiile în plan micro și macroeconomic pot crea un context dificil care pot duce la destabilizarea acestei zone în perioade de crize economice, instabilitatea piețelor acționând practic ca un factor inhibitor al procesului investițional în ceea ce privește activele imobiliare. Piața imobiliară din România a traversat o astfel de perioadă începând cu anul 2009. Situației economice dificile i s-a adăugat limitarea creditării ipotecare, situație generată de dificultățile din sistemul financiar bancar și creșterea gradului de risc asociat acestor tipuri de active. În acest context, scăderea prețurilor ca urmare a lipsei cererii a survenit întârziat, abia după o perioadă în care dezvoltatorii au renunțat la speranța unei reveniri spectaculoase. Numărul foarte redus de tranzacții s-a reflectat și la nivelul proprietăților de tip industrial, în această perioadă investitorii manifestând o puternică aversiune față de risc pe fondul capacității scăzute a proprietăților de a genera veniturile necesare recuperării investițiilor demarate.

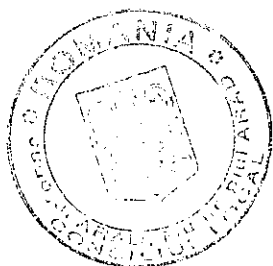
Cu toate că procesul de creștere economică s-a reluat după câțiva ani pe plan internațional, evoluțiile la nivelul economiilor a arătat o discrepanță semnificativă, accentuată de incertitudinea privind tendințele viitoare. Creșterea economică a zonei euro a fost susținută de contribuția dinamicii favorabile a exporturilor, în acest context, un rol important având avansul economiilor emergente. Pe fondul propagării măsurilor de politică monetară și a celor destinate restabilirii funcționării normale a piețelor financiare adoptate în trecut, o contribuție pozitivă a avut și trendul pozitiv al cererii interne.

În ultimii ani, România a recuperat o mare parte din decalaj, evoluția favorabilă a partenerilor comerciali externi exercitând un rol important în această direcție. Îmbunătățirea contextului economic regional a transmis semne importante de revenire a pieței imobiliare. Curând s-a putut observa o diminuare a reticenței investitorilor prin reluarea lucrărilor de construcții, consolidarea portofoliilor de proprietăți ale investitorilor străini, inițierea unor proiecte imobiliare de anvergură și îmbunătățirea echilibrului dintre cerere și ofertă, toate reflectate în stabilitatea prețurilor.

Sectorul rezidențial a înregistrat evoluții semnificative în ceea ce privește nivelul cererii pentru locuințe. Impulsul acestor modificări a fost generat de programul Prima Casă, cele mai multe tranzacții nedepășind plafonul de finanțare instituit prin program. Oferta de locuințe a fost și este momentan susținută și de instituțiile de credit.

Piața imobiliară rezidențială a anului 2020 a traversat mai multe perioade, alternând de la stagnare la o creștere de câteva procente, în cazul orașelor mari, a prețului pe metru pătrat, atât pentru apartamentele vechi, cât și pentru cele noi. Reducerea costurilor de construcție și a celor cu forța de muncă au permis dezvoltatorilor să încerce o adaptare a ofertei la segmentul majoritar de piață, al cumpărătorilor.

Analiza evoluției prețurilor medii pe metru pătrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidențiază faptul că localitățile din jumătatea de vest a țării au recuperat cel mai mult din scăderile de preț determinate de criza economică. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oraș din România care nu numai că a recuperat scăderea de preț, ba chiar a ajuns la un preț mediu pe metru pătrat mai



mare decât în urmă cu 12 ani. Capitala Transilvaniei este urmată de Oradea, cu o scădere curentă de 0,7%, Timișoara și Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, și Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numără printre orașele cu cea mai mare scădere, mai având de recuperat mult din nivelul prețului mediu din 2008.

Dintre toate sectoarele imobiliare, piața terenurilor a înregistrat cea mai mare depreciere în perioada 2009-2012, manifestată printr-o scădere de prețuri cu până la 50% față de 2008. Trebuie remarcat însă, faptul că scăderea prețurilor s-a produs cu mari diferențe, în funcție de zonă sau oraș. În perioada post-criză, prețul terenurilor a înregistrat o dinamică diferită în funcție de utilizarea acestora. Terenurile destinate agriculturii, menținute la un nivel de preț cu mult sub media europeană, se bucură de un interes foarte mare din partea investitorilor, suprafețele mari disponibile, calitatea solului constituind elemente de atractivitate pentru acest segment de piață. Prețurile pentru terenurile agricole se situează între 5.000-10.000 euro pe hectar, în zona de vest a țării, prețul urcând și peste aceste valori datorită interesului manifestat de investitorii străini. Acest trend crescător este de așteptat să continue și în perioada următoare, având în vedere că nivelul cererii va rămâne ridicat.

O componentă semnificativă a cererii pentru terenurile agricole s-a datorat în mare măsură investitorilor străini care au achiziționat un milion de hectare de teren agricol în mai puțin de doi ani și jumătate de la liberalizarea pieței pentru cetățenii din Uniunea Europeană. Potrivit unei analize a Transnational Institut, primele 100 de companii cu profil agricol care operează în România au acționariat străin, interesul crescut al nerezidenților antrenând o creștere progresivă a prețurilor la nivelul mai multor regiuni din țară, cu precădere la nivelul județelor din vest și din sud. Un rol determinant în cadrul prețurilor la terenurile agricole revine gradului de comasare al terenurilor, situației cadastrale a acestora, existenței logisticii necesare pentru o agricultură performantă și, nu în ultimul rând, calității solului.

Sectorul proprietăților de tip comercial a înregistrat de asemenea importante tendințe de revenire în ultima perioadă, dar numai în ceea ce privește interesul retailerilor pentru suprafețe mari, adecvate planurilor de dezvoltare ale unora dintre companiile mari ce activează în domeniul comercial sau logistic. Mulți retaileri și-au reluat planurile de expansiune atât în capitală, Timișoara, Constanța, Cluj, cât și în orașele cu populație sub 100.000 de locuitori.

În prezent, analiștii poziționează România într-o poziție favorabilă din punct de vedere economic, iar acest lucru înseamnă de asemenea stabilizarea prețurilor pe termen mediu și creșterea interesului și în sfera proprietăților de tip comercial sau industrial. Modificările intervenite la nivel economic (nivelul salariilor, al veniturilor în general etc.) influențează mult puterea de cumpărare în domeniul imobiliar, piața fiind foarte sensibilă la aceste modificări. Astfel, activitățile din domeniul imobiliar sunt direct legate de desfășurarea vieții economico-sociale și de cele mai multe ori reflectă schimbările apărute în nivelul de trai al populației. În prezent încă observăm o discrepanță importantă la nivelul cererii și ofertei, neputându-se vorbi despre un echilibru între aceste două forțe. Punctul de echilibru este greu de atins, în condițiile în care dinamica pieței imobiliare depinde printre alți factori de nivelul veniturilor populației și de condițiile de finanțare pentru achizițiile de imobile. Cererea și oferta se vor echilibra, pe măsură ce forța cererii va crește și va absorbi oferta, deziderat greu de îndeplinit în special la nivelul localităților mici. În aceste condiții, piața este a cumpărătorilor, iar tranzacțiile se vor încheia doar la prețuri competitive.

Conform ultimului studiu realizat de Colliers Romania anul 2018 a reprezentat un an record pentru piața de spații industriale și de logistică din România, cu peste 0,7 milioane de metri pătrați de noi spații de depozitare moderne estimate a fi finalizate,

adăugându-se la un stoc de 4,2 milioane de metri pătrați la nivel național. În creștere în creștere față de anul 2017, care a avut livrări în jur 0,5 milioane de metri pătrați, Bucureștiul reprezentând puțin peste jumătate din creșterea totală în 2018.

Astfel se remarcă în continuare tendința dezvoltatorilor de a se concentra pe București sau pe regiuni hub-uri, situate mai ales în Transilvania sau în orașe cu conectivitate bună la transport. Tendință determinată în principal de neconcretizarea proiectelor mari de infrastructură.

Pentru 2018, cererea totală raportată, a fost comparabilă cu nivelul anului 2017 de circa 0,5 milioane de metri pătrați închiriați pentru spații moderne de depozitare. Având în vedere faptul că livrările de spații noi au fost cu aproximativ 40% mai mari decât în anul precedent, este probabil că o parte mai mare din piața a fost compusă din tranzacții directe (și nedeclarate).

Segmentul de retail a reprezentat jumătate din total, doar două tranzacții încheiate de principalii comercianți cu amănuntul din țară (Metro Cash & Carry și Auchan), în nordul Bucureștiului, reprezentând peste un sfert din piața totală în 2018.

Privind cererea pe orașe, observăm că Bucureștiul revenit în prim-planul activității, cu peste 60% din tranzacții raportate total, urmat de hotspoturi din Transilvania precum Timișoara, Deva și Cluj-Napoca, Arad.

Atât în municipiul Arad, cât și în celelalte orașe observăm că dezvoltarea unor astfel de proiecte s-a realizat pe amplasamente situate de regulă în imediata apropiere a localității, la cca. 1-3 km distanță de zonele rezidențiale locuite și care sunt accesate de artere principale de circulație (drumuri naționale sau europene) care asigură accesul din și spre oraș.

Analiza zonei

Proprietatea supusă evaluării se situează în zona de sud a municipiului Arad, zonă care în ultimii ani înregistrează un număr mediu de tranzacții și de regulă acestea au ca obiect proprietățile de tip industrial și comercial.

Astfel, în zona vest există numeroase spații de producție și logistică precum CTPark Arad, International Alexander, Polach Logistics & Transport, Gebruder Weiss, Gefco, Quehenberger Logistics, Gala Vestrade, Wexa International, Duvenbec Logistic, SMC Romania, Raben Logistics etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare pentru proprietăți similare situate în zona din care face parte proprietatea subiect se diferențiază în funcție de suprafață, acces, utilități.

Cererea

Se remarcă o creștere a cererii pentru terenuri industriale. Potențialii cumpărători fiind persoane juridice, care doresc dezvoltarea de centre comerciale sau spații de logistică sau producție. Astfel, pe fondul cererii în creștere, rata de neocupare a spațiilor industriale a scăzut, la nivel național, spre nivelul de 4%, în timp ce în Capitală gradul de neocupare este de 3%, ținând cont că dezvoltatorii nu mai au spații mari disponibile spre închiriere. În prima jumătate a anului trecut, cererea a venit în special din sectoarele de retail și comerț electronic (35%), respectiv logistică și distribuție (33%). Chiriile solicitate au urcat ușor și variază între 3,5 și 4,5 euro/mp/lună. Taxa cu serviciile administrative (service charge), care acoperă impozitul pe proprietate, polița de asigurare, paza, mentenanța tehnică și peisagistica spațiilor exterioare, variază între 0,5 și 1 euro/mp/lună.

Partea de vest a țării reprezintă în continuare zona cea mai atractivă din punct de vedere a dezvoltărilor industriale, după București, datorită căilor de comunicație rutiere dezvoltate și a apropierii de graniță.

Oferta competitivă

Oferta de terenuri se manifestă în special din partea persoanelor fizice sau societăți comerciale private care au ca obiect de activitate investiții imobiliare. Oferta existentă pe piață în prezent se situează în intervalul 10 – 50 euro/mp în funcție de

suprafață, acces, utilități. Zonele cu cea mai importantă ofertă sunt: zona industrială vest, cu prețuri pentru parcele de până în 10 ha cuprinse între 15 și 40 euro/mp sau care depășesc 60 euro/mp pentru suprafețe mai mici sau situate în zonele deja dezvoltate; zona industrială sud, cu prețuri cuprinse între 15 și 40 euro/mp. În zonă oferta cuprinde foarte multe oferte speculative cu prețuri ce depășesc 30-40 euro/mp, dar cu proprietăți care sunt pe piață de mai mult de 5-6 ani, valorile tranzacțiilor efective nedepășind 20-30 euro/mp.

Echilibrul pieței imobiliare

Piața locală a terenurilor industriale din Arad a cunoscut în anii 2009-2014 un regres în ceea ce privește dinamica. Ultimii 3 ani au adus însă o revitalizare a cererii pentru aceste proprietăți. Cu toate acestea, piața înregistrează încă fluctuații ale prețurilor în sensul alternării perioadelor de creștere cu cele de revenire la nivelurile anterioare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Putem afirma că momentan piața terenurilor industriale înregistrează un dezechilibru, caracterizându-se ca o piață a vânzătorilor.

Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de Evaluare (ediția 2018) valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Aceasta este un concept fundamental pe piața imobiliară, fiind conturat de forțele competitive de pe piață. Forțele de piață au rol determinant în formarea valorii de piață, analiza acestora fiind esențială pentru procesul de evaluare. În momentul în care scopul efectuării unei evaluări este de a formula o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare.

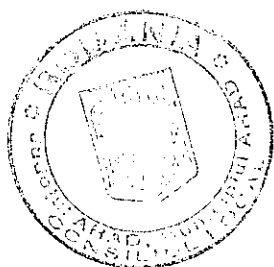
Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piață în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză. Aceasta poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă.

În cazul prezentei evaluări, utilizarea de teren arabil, nu reprezintă cea mai bună utilizare a acestuia, iar aceasta analiză are rolul de a determina utilizarea la care să poată fi estimată valoarea de piață conform cu Standardele de Evaluare (ediția 2018) adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, standardele de evaluare obligatorii pentru membrii asociației, experți evaluatori autorizați.

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei investigații amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia când activul este o parte a unui grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător, iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren. Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția subîmpărțirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat ca investiție.



Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor aspecte:

- (a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- (c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață (după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare) peste profitul generat de utilizarea existentă.

Stabilirea utilizărilor posibile.

În ultimii ani a continuat dezvoltarea centrelor comerciale de tip big box, importate pentru prima dată în România de Metro Cash & Carry. În acest moment, întâlnim exemple de parc comercial bazat pe modelul "big box retail" în aproape toate orașele reședință de județ, majoritatea acestora fiind construite în ultimii 10 – 15 ani. Avantajele unui parc comercial, atât pentru consumatorul final, cât și pentru comercianți, derivă din concentrarea unei oferte complementare, suprafețele mari ale magazinelor permițând comercializarea unei game largi de produse. Comercianții au posibilitatea fructificării avantajelor de imagine prin dezvoltarea unui magazin independent, posibilitatea exploatării traficului suplimentar generat de ceilalți retaileri din parc și reducerea nivelului investiției necesare prin construcția pe un singur nivel a unei structuri ușoare și existența unei zone comune, la dezvoltarea căreia participă toți comercianții din parc.

Atât în municipiul Arad, cât și în celelalte orașe observăm că dezvoltarea unor astfel de proiecte s-a realizat pe amplasamente situate de regulă în imediata apropiere a localității, la cca. 1-3 km distanță de zonele rezidențiale locuite și care sunt accesate de artere principale de circulație (drumuri naționale sau europene) care asigură accesul din și spre oraș.

La mai puțin de 50 km distanță de Arad, în municipiul Timișoara există astfel de centre comerciale adiacente tuturor drumurilor de ieșire din oraș. Astfel în zona de nord există complexul format din Hypermarket-ul Real, Selgros, Hornbach și Decathlon accesat de drumul național DN69 (spre Arad), parcul industrial și tehnologic Timișoara, precum și Hypermarketul Metro 2 situate la cca 3,5 km, respectiv 2,5 km distanță de zona rezidențială. În zona de est pe drumul european E70 în direcția Lugoj s-au dezvoltat numeroase spații comerciale, în special reprezentanțe auto și spații de logistică până la cca. 3,5-4 km de la limita de localitate. Zona de sud a orașului reprezintă cea mai dezvoltată zonă din punct de vedere comercial și logistic. La cca. un kilometru de zona rezidențială este amplasat depozitul Arabesque, Hypermarket-ul Auchan împreună cu magazinele de bricolaj Praktiker și Leroy Merlin (la cca. 2 km), Hypermarket-ul Metro 1 și platforma industrială Incontro la aproximativ 3 km. De asemenea, în zonă s-au dezvoltat numeroase spații de servicii, reprezentanțe auto și depozite comerciale.

Un model similar de dezvoltare pe trenuri adiacente arterelor principale care asigură accesul în și dinspre oraș îl întâlnim în toate orașele cu un număr mai mare de o sută mii de locuitori, precum Oradea, Cluj Napoca, Baia Mare, Târgu Mureș, Craiova, Sibiu, Brașov, Ploiești, Pitești, etc. dar și în orașe cu un număr mai mic de locuitori precum Deva, Drobeta Turnu Severin, s.a.m.d. În majoritatea acestora proiectele s-au dezvoltat în afara localității, pe trenuri arabile scoase ulterior din circuitul agricol și trecute în intravilan cu sprijinul autorităților locale.

Municipiul Arad, cu un număr de aproape 150.000 de locuitori, nu face excepție de la această regulă, toate ieșirile din oraș fiind dezvoltate din punct de vedere

comercial și logistic, mai puțin una singură, cea spre Timișoara, blocată de construcția autostrăzii. Astfel la cca. 2 km distanță de zona rezidențială Gai, în zona de nord-vest a municipiului, există centrul comercial Armonia compus din Hypermarket-ul Carrefour, magazinul de bricolaj Bricostore și galeria comercială Armonia. De asemenea, în zonă mai sunt amplasate spații de logistică, magazinul de bricolaj Dedeman, Expo Arad, etc. În partea de nord-est, la cca 1,5 km distanță de cartierul Grădiște, pe drumul 79 Arad-Oradea este amplasat centrul comercial compus din magazinul Praktiker și Hypermarket-ul Metro, existând și o dezvoltare rezidențială la cca. 3 km de acestea – cartierul Verde. Pe drumul național Arad-Deva, la cca. 1 km de Arad, este amplasat un centru comercial compus din Hypermarket-ul Real și magazinul de bricolaj OBI, în zonă aflându-se și Hypermarket-ul Selgros și Jumbo. În zona industrială dinspre Zădăreni s-au finalizat deja câteva proiecte logistice sau spații de producție cum ar fi Cefin Logistic Park, Zentyss, Radan Impex. Există însă și multe proiecte pentru terenurile din zonă, printre acestea cele ale Gebruder Weiss, Imotrust, SMC și multe altele.

Date fiind cele prezentate mai sus, tendință generală de dezvoltare a terenurilor amplasate în apropierea orașelor și adiacente căilor rutiere importante, considerăm cea mai bună utilizare a terenului ca fiind dezvoltarea industrială/logistică.

Considerații privind variantele selectate:

- trafic auto intens;
- amplasare în apropiere de graniță, la 51 de km. de Timișoara și în vecinătatea autostrăzii Viena-Budapesta-București;
- 10 minute depărtare de centrul Aradului;
- acces facil la arterele de circulație importante;

Premisele legale

Din informațiile deținute nu există limitări din punct de vedere legal sau urbanistic.

Fezabilitatea proiectului

Tehnica reziduală este bazată pe principiul echilibrului și al conceptului de contribuție se folosește când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună și se pot extrage de pe piață date credibile pentru calculul ratelor de capitalizare sau actualizare.

Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și valorificat ca o proprietate “la cheie”. Diferența dintre valoarea proiectului și costul de construcție reprezintă valoarea terenului liber.

Pentru a aplica această metoda este necesar a determina care construcție actuală sau ipotetică reprezintă cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber. Apoi venitul net din exploatare al proprietății este estimat pe baza chiriilor și a cheltuielilor de exploatare de la data evaluării.

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală între prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire.

Prin utilizarea metodelor de randament pentru utilizări propuse, rezultă că CEA MAI BUNĂ UTILIZARE a proprietății imobiliare în cauză, este cea de teren pentru o dezvoltare dezvoltarea industrială/logistică.

Evaluarea proprietății

În vederea estimării valorii de piață a imobilului au fost parcurse următoarele etape:

- Identificarea și inspecția terenurilor;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii de piață a proprietății.

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. Având în vedere condițiile actuale de pe piața proprietăților de tip agricol, caracterizată printr-un număr suficient de tranzacții și oferte, evaluarea imobilului s-a realizat prin metoda comparației directe.

Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport. Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există mai multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibru sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările terenului afectează utilizarea și valoarea acestuia. Caracteristicile fizice ale lotului de teren pe care un evaluator trebuie să le ia în considerare sunt mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, vederea și caracteristicile topografice precum perimetru, înclinația și drenajul.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul prezintă amenajări și construcții, valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică.

Evaluarea terenului se concentrează atât asupra evaluării părții fizice cât și asupra drepturilor de proprietate aferente.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

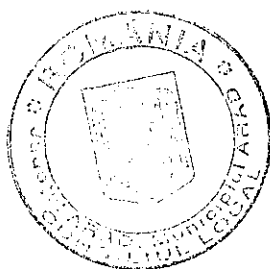
Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).



Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate, de relevanta și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora, și pe de altă parte de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data raportului pentru terenul evaluat este de :

CF nr.350485, suprafața de 2.800 mp din 9.212 mp:

84.600 EUR, echivalent 406.711 RON (30 euro/mp)

CF nr. 354666, 354668, 354669 (626+1352+720; total: 2.698 mp):

80.940 EUR, echivalent 391.895 RON (30 euro/mp)

valoarea nu este afectată de cota t.v.a.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cătălin Lungu

evaluator autorizat – EPI, EBM

membru titular ANEVAR

expert tehnic judiciar

Romprice

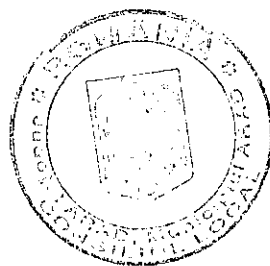
Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6,

Timișoara - 300002

Tel. + 40 769 68 89 98

Fax: + 40 356 20 18 01

Anexe



Anexa 1 – Metoda comparației directe – CF 350485

Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Preț vânzare (euro/mp)		35,0	35,0	32,0	40,0
Suprafață (mp)	2800	200000	22300	15000	70000
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-5,25	-5,25	-4,8	-6
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0

Valoare ajustată		30	30	27	34
Caracteristică fizică					
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Suprafață (mp)	2.800	200.000	22.300	15.000	70.000
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Frontul străzii					
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0	0	0,00
Valoare ajustată		30	30	27	34
Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Altele	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustată		30	30	27	34
Ajustare totală netă		0	0	0	0
Ajustare totală netă (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totală brută		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală brută (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cea mai mică ajustare brută		0,00%	obținută pentru comparabile nr. 1		

Ajustări

Tip comparabilă	Ajustare de -15% pentru toate cele 4 comparabile specifică negocierii pentru terenuri în zona de amplasare;
Drept de prop. transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;
Condiții de vânzare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;

Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile sunt situate în aceeași zonă sau în zone similare ca nivel al pieței;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de acces similar;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de aceleași utilități;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării, schimbul de teren în vederea compactării unor suprafețe mai mari;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare, având în vedere scopul evaluării;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări.

Criterii

	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		7.000.000 €	780.500 €	480.000 €	2.800.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de prop. transmis:	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Adresa		0	0	0	0
Localizare:	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Caracteristici fizice		-	-	-	-
Suprafața (mp):	2800	200000	22300	15000	70000
Forma, raport front / adâncime:	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox. :	-	-	-	-	-
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	da	da	da	da
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	pământ	pământ	pământ	pământ	pământ
Preț / mp (EURO)		35	35	32	40

curs euro: 4,8418

Anexa 2 – Metoda comparației directe – CF nr. 354666, 354668, 354669

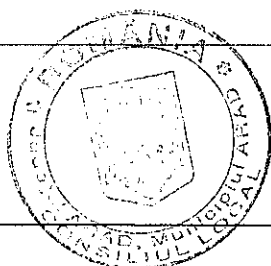
Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Preț vânzare (euro/mp)		35,0	35,0	32,0	40,0
Suprafață (mp)	2800	200000	22300	15000	70000
Tip comparabilă		Orientă	Orientă	Orientă	Orientă
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-5,25	-5,25	-4,8	-6
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiții de vânzare	Integritate	Integritate	Integritate	Integritate	Integritate
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Condiții de vânzare	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Localizare	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Drept de acces	Deținut	Deținut	Deținut	Deținut	Deținut
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		30	30	27	34
Utilitate	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0

Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile sunt situate în aceeași zonă sau în zone similare ca nivel al pieței;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de acces similar;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de aceleași utilități;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării, schimbul de teren în vederea compactării unor suprafețe mai mari;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare, având în vedere scopul evaluării;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări.

Criterii

		Proprietăți comparabile			
Proprietatea de evaluat:		A	B	C	D
Preț (euro)		7.000.000 €	780.500 €	480.000 €	2.800.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de prop. transmis:	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Adresa		0	0	0	0
Localizare:	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Caracteristici fizice		-	-	-	-
Suprafața (mp):	2800	200000	22300	15000	70000
Forma, raport front / adâncime:	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox. :	-	-	-	-	-
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	da	da	da	da
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	pământ	pământ	pământ	pământ	pământ
Preț / mp (EURO)		35	35	32	40

curs euro: 4,8418



Anexa 3 – Metoda capitalizării rentei funciare

Nu se aplică

Anexa 4 – Extrase de Carte Funciară



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350485 Arad

Nr. cerere	64412
Ziua	11
Luna	07
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350485	9.212	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83697 / 02/08/2018		
Act Notarial nr. 2200, din 02/08/2018 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 350485 a imobilului cu numărul cadastral 350485/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 350308 înscris în cartea funciara 350308;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 742/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2380/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350057/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8000/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350058/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4837/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350059/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 10074/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350060/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 56942/82233 1) LUCA PETRU ADRIAN, -NECASATORIT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 350308/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 73129 din 10/07/2018; pozitie transcrisa din CF 350061/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 54683 din 18/05/2018; pozitie transcrisa din CF 309094/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 11109 din 03/05/2005; (provenita din conversia CF 66896)	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



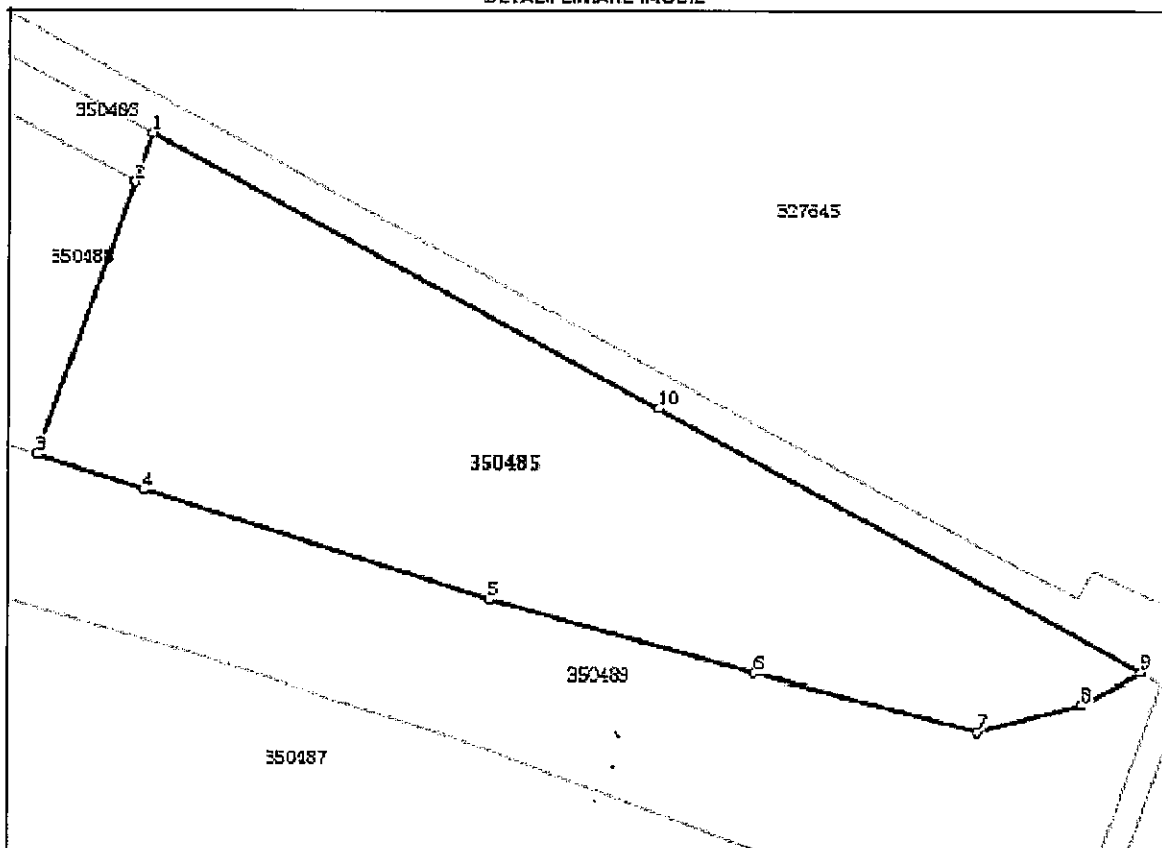
Carte Funciară Nr. 350485 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350485	9.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



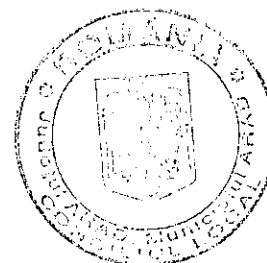
Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.212	-	-	-	LOT 3, Imobil neimprejmuit, limite materializate cu tarusi de lemn pe colturile parcelei

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.127
2	3	55.721
3	4	21.518
4	5	70.033
5	6	52.944
6	7	44.428



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.93
8	9	13.126
9	10	106.307
10	1	111.236

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/07/2020, 12:45



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354666 Arad

Nr. cerere	61440
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086037630



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

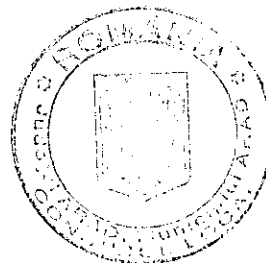
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354666	1.352	Teren neimprejmuț; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 354666 a imobilului cu numărul cadastral 354666/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 306362/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17498 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B6	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

C. Partea III. SARCINI .

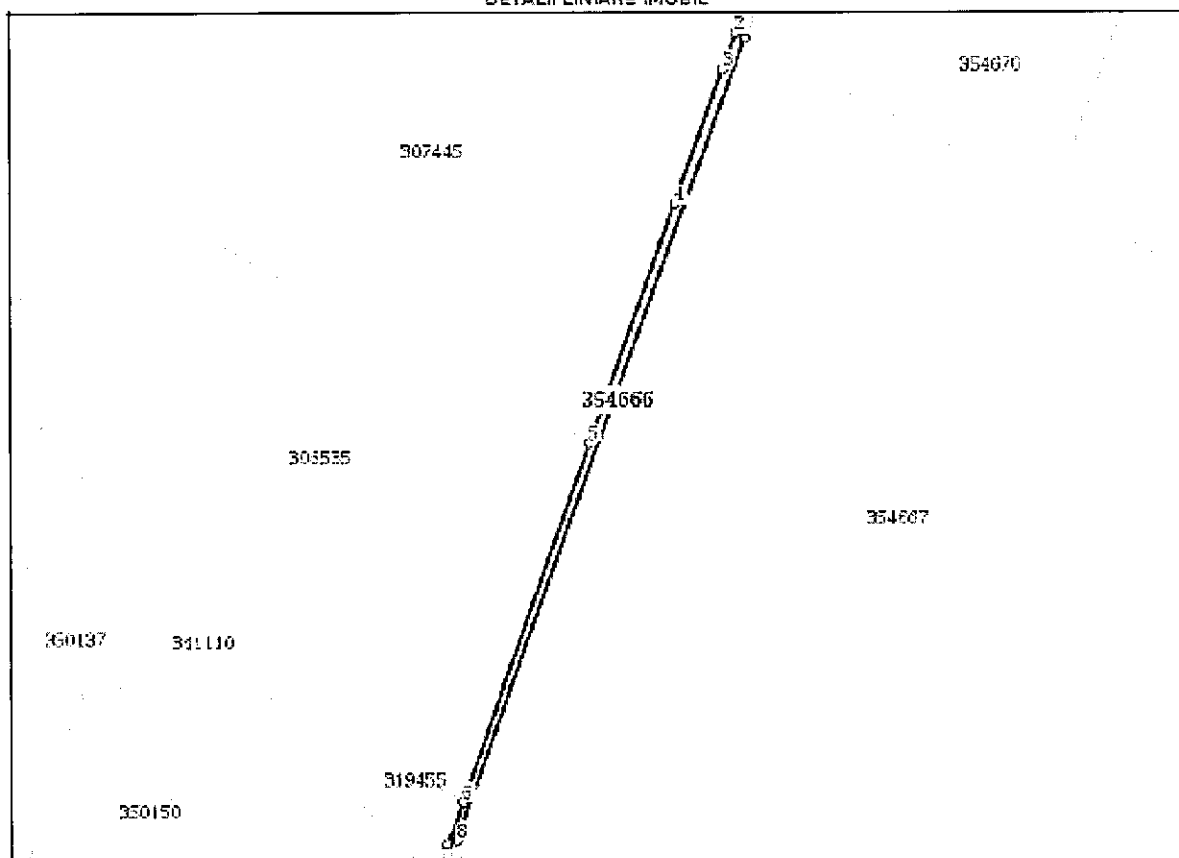
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354666	1.352	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.352	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ¹⁰ (m)
1	2	4.361
2	3	16.34
3	4	60.252
4	5	106.835
5	6	159.157
6	7	18.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.304
8	1	357.989

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

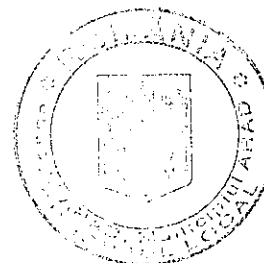
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:12





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354668 Arad

Nr. cerere	61466
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354668	720	Teren neimprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60904 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1197, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se înființează cartea funciara 354668 a imobilului cu numărul cadastral 354668/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 306362 înscris în cartea funciara 306362;	A1
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP; Act Administrativ nr. 306362, din 27/01/2020 emis de BCPI Arad;		
B3	se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transchisa din CF 306362/Arad, înscrise prin încheierea nr. 17498 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1198, din 02/07/2020 emis de NP BARDAS SILVIU-DAN;		
B6	se notează renunțarea la dreptul de proprietate a numitului Luca Petru-Adrian, conform prevederilor art.211 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin Ordin 700/09.07.2014 al directorului general al A.N.C.P.I.	A1

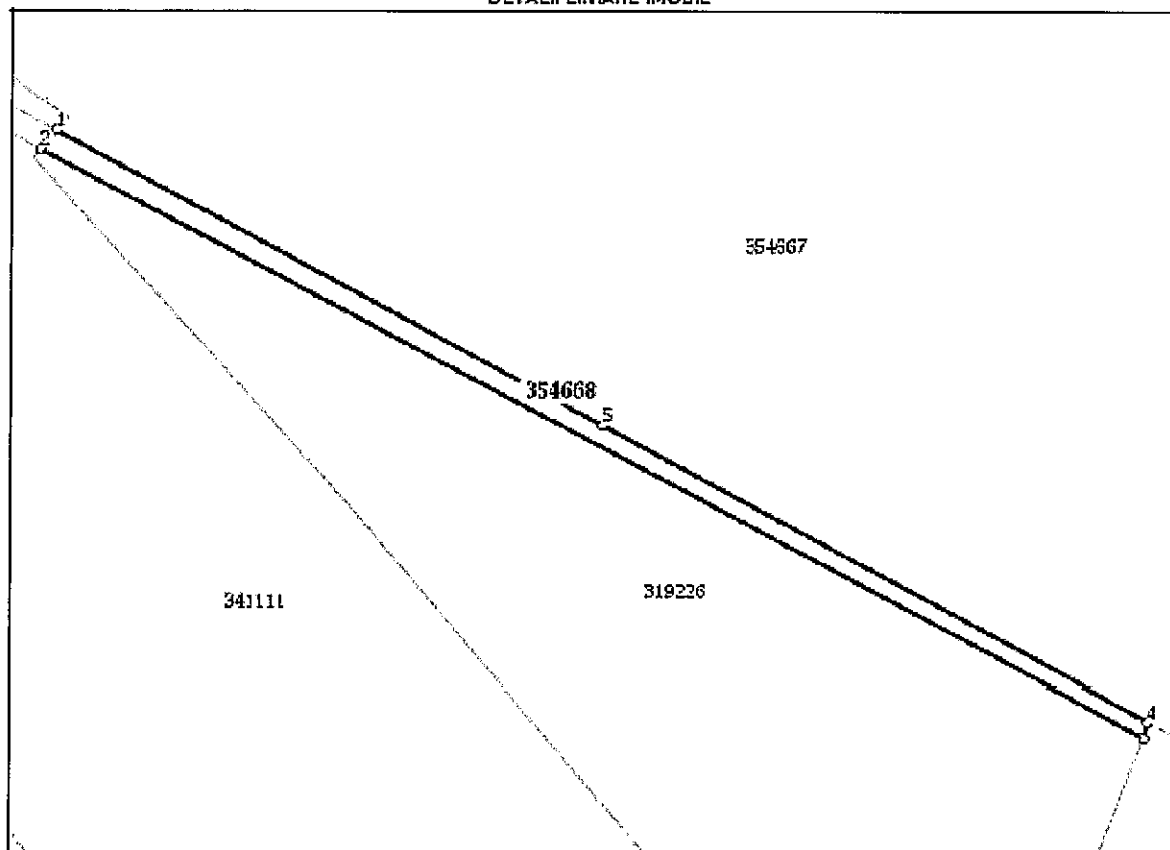
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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
354668	720	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	720	-	13594	-	LOT 3, trup izolat de intravilan- TEREN PENTRU DRUM

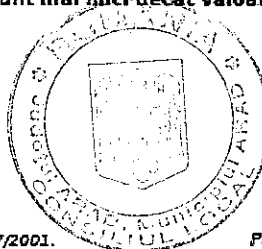
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.12
2	3	216.8
3	4	2.689
4	5	107.68
5	1	107.681

** 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.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedură al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:22





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354669 Arad

Nr. cerere	61441
Ziua	03
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100084037611



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

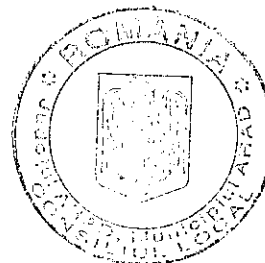
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354669	626	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60900 / 02/07/2020		
Act Notarial nr. 1195, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354669 a imobilului cu numarul cadastral 354669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 350556 inscris in cartea funciara 350556;	A1
Act Administrativ nr. 350556, din 27/01/2020 emis de BCPI ARAD;		
B4	se noteaza repositionarea imobilului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350556/Arad, inscrise prin incheierea nr. 17417 din 13/02/2020;		
Act Notarial nr. 1196, din 02/07/2020 emis de BARDAS SILVIU-DAN;		
B7	se noteaza renuntarea la dreptul de proprietate al numitului Luca Petru Adrian conform prev. art. 211 din ODG 700/2014 al ANCP	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



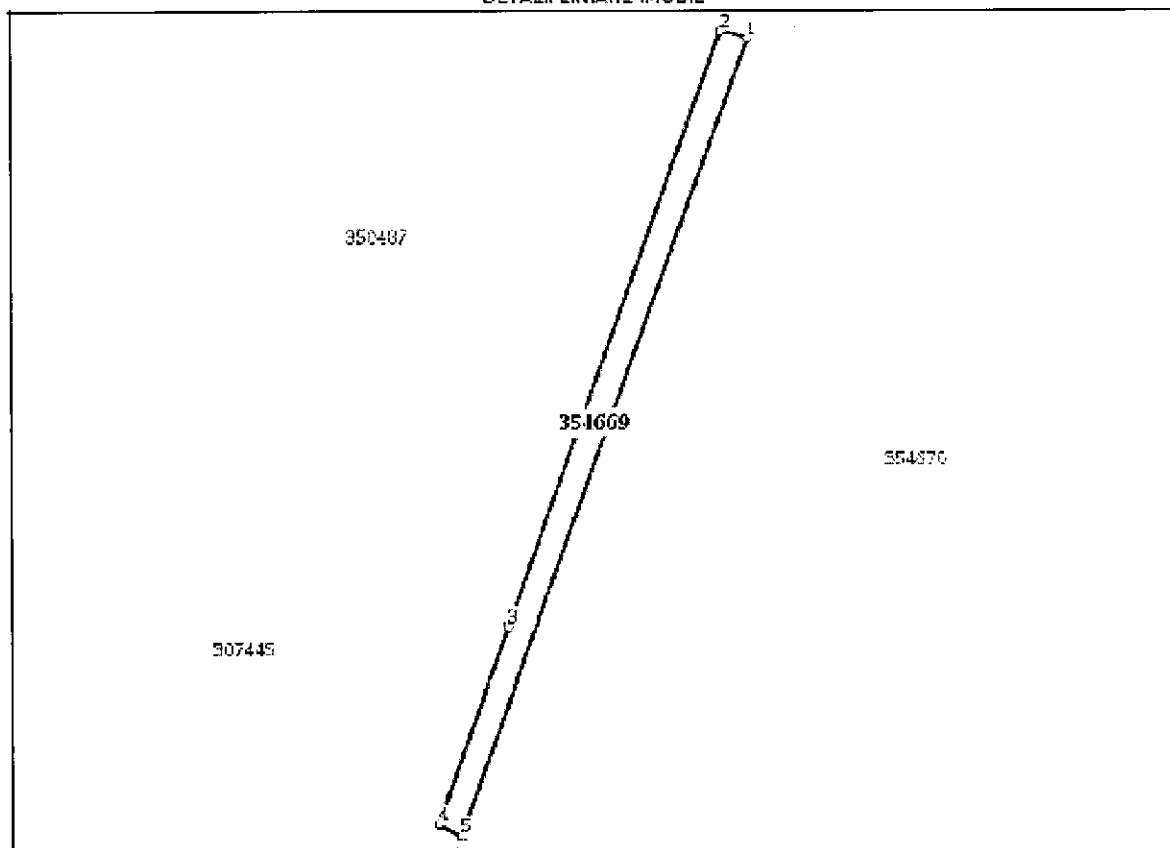
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354669	626	

* 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	arabil	DA	626	372	2816/2/3	-	LOT 1- teren pentru drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.832
2	3	105.429
3	4	34.593
4	5	4.362
5	1	141.072

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

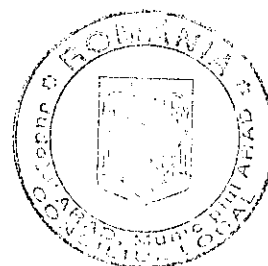
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

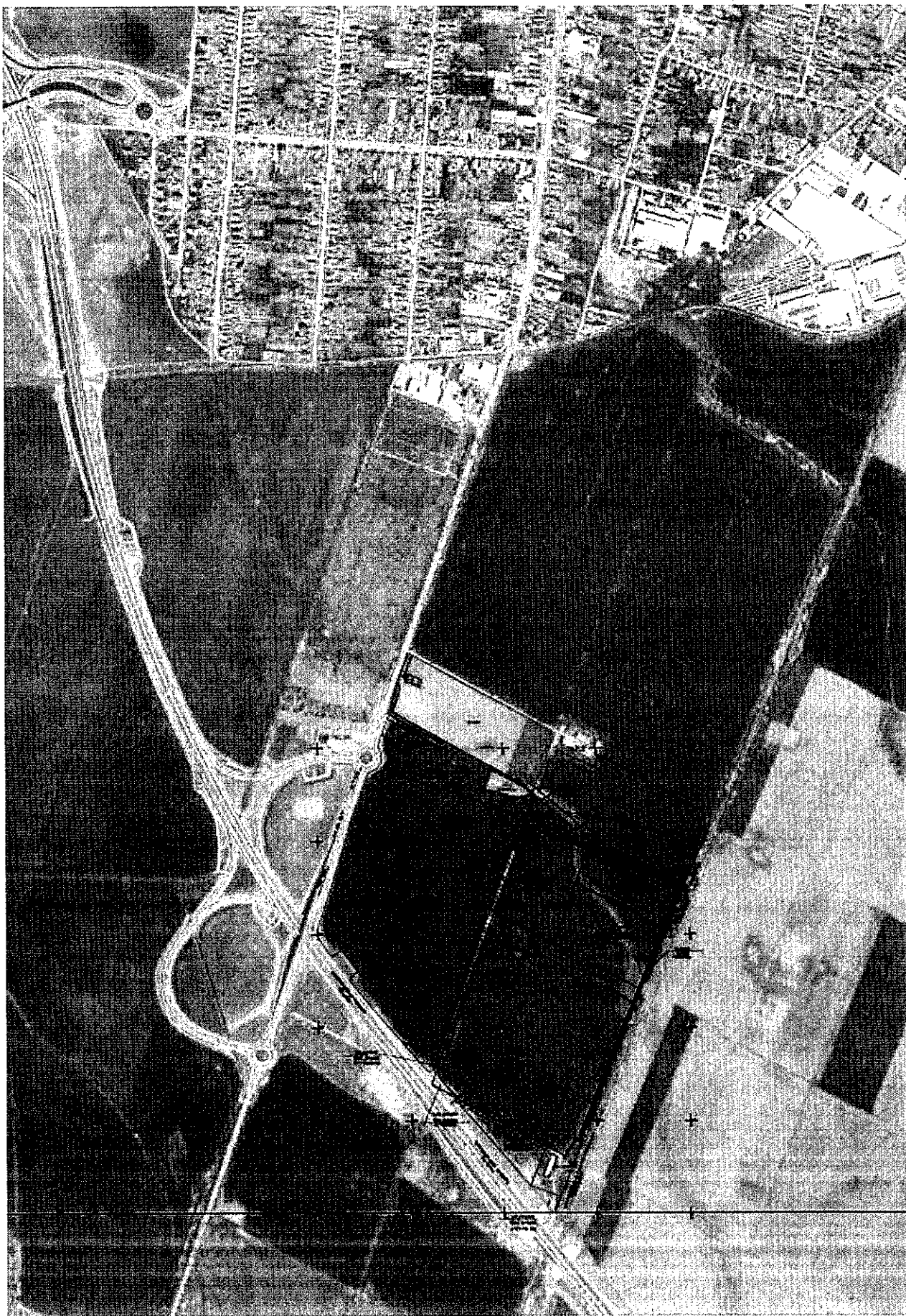
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/07/2020, 12:12

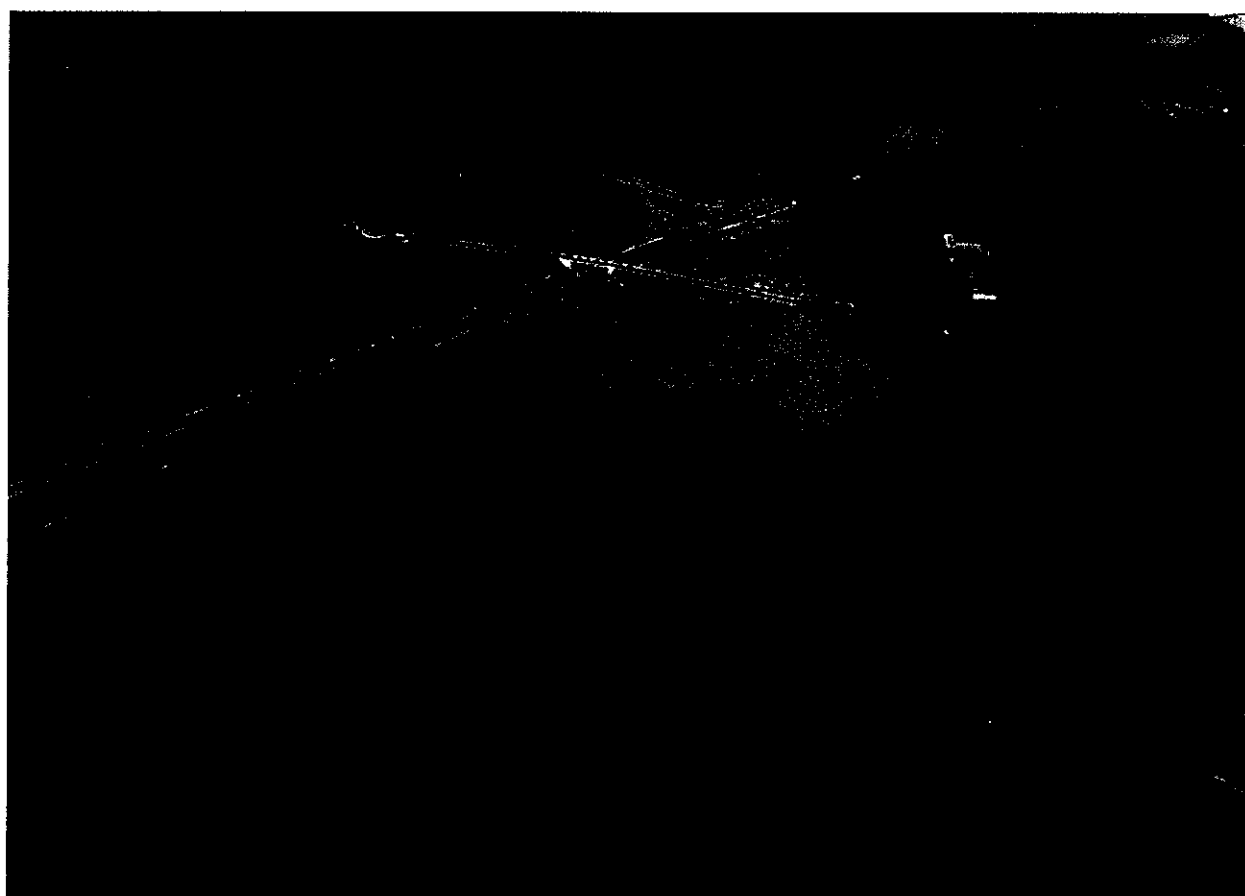
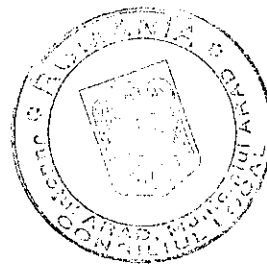


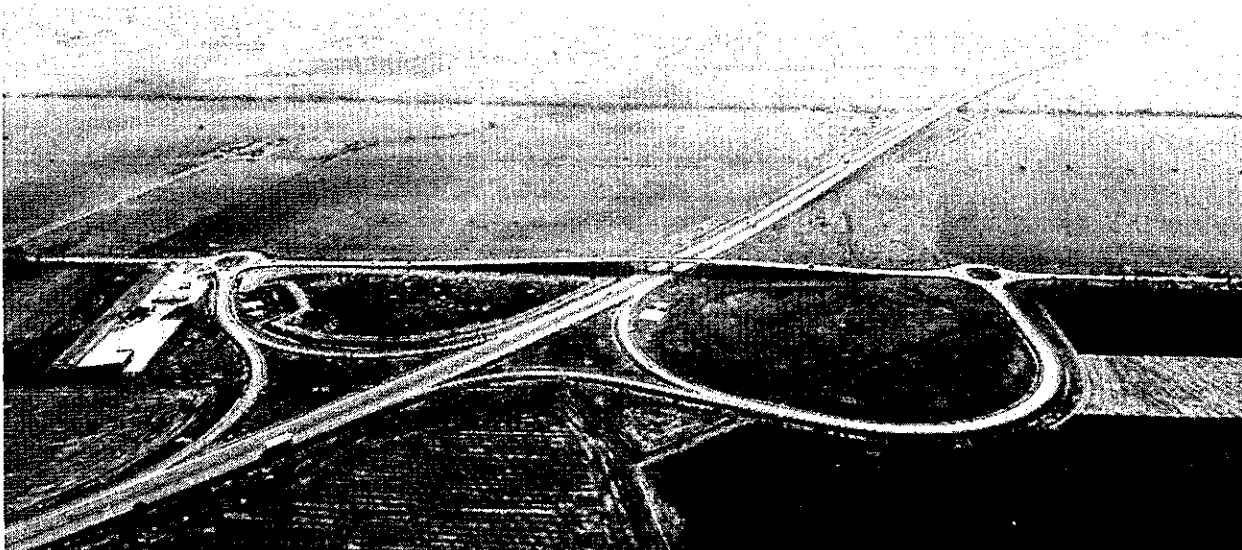
Anexa 5 – Harta zonei/plan de încadrare în zonă/plan parcelar

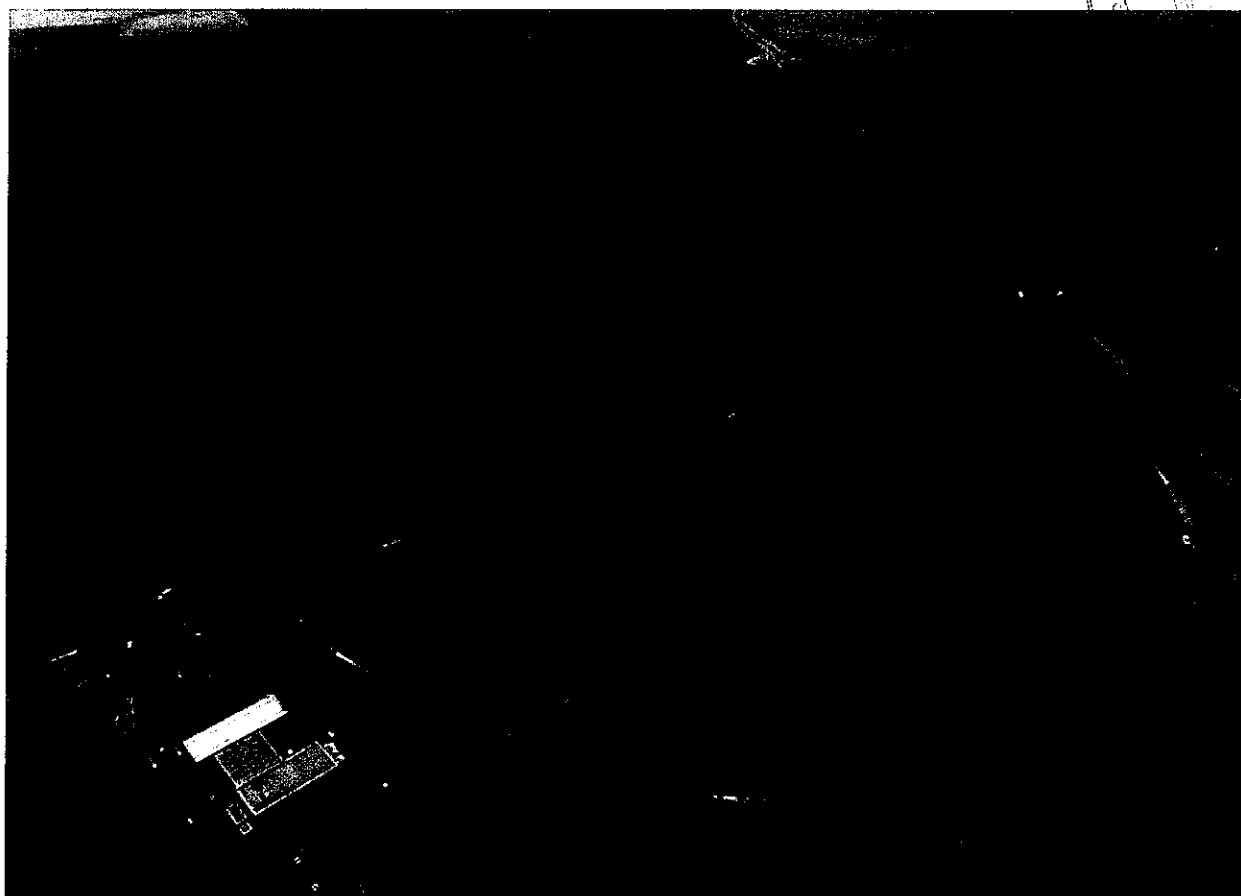




Anexa 6 – Fotografii







Anexa 7 – Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

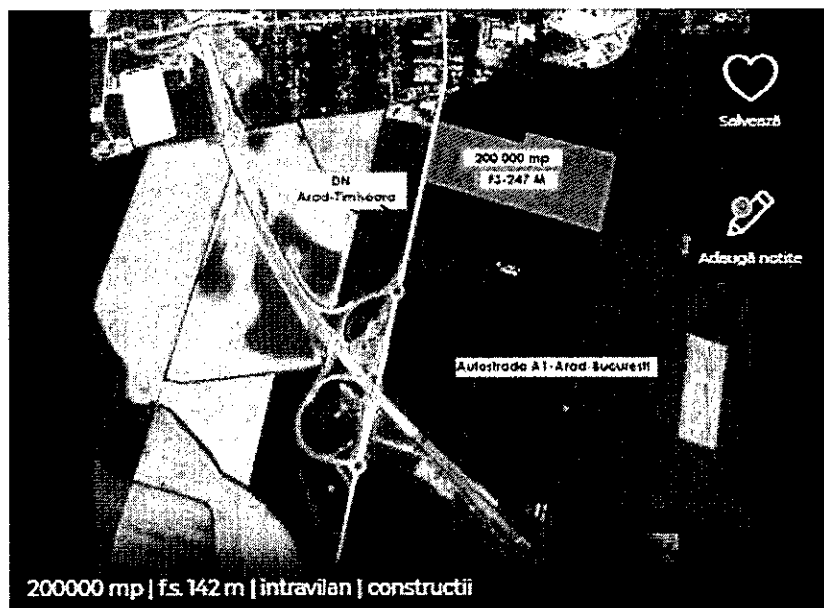
Pozitie strategica - investitie excelenta

Arad zona Exterior Sud - Vezi harta

7.000.000 EUR

25 EUR / mp

Compartimentat



1/2 3/4 1/4 1/8 1/16 1/32 1/64 1/128 1/256 1/512 1/1024 1/2048 1/4096 1/8192 1/16384 1/32768 1/65536 1/131072 1/262144 1/524288 1/1048576 1/2097152 1/4194304 1/8388608 1/16777216 1/33554432 1/67108864 1/134217728 1/268435456 1/536870912 1/1073741824 1/2147483648 1/4294967296 1/8589934592 1/17179869184 1/34359738368 1/68719476736 1/137438953472 1/274877906944 1/549755813888 1/1099511627776 1/2199023255552 1/4398046511104 1/8796093022208 1/17592186044416 1/35184372088832 1/70368744177664 1/140737488355328 1/281474976710656 1/562949953421312 1/1125899906842624 1/2251799813685248 1/4503599627370496 1/9007199254740992 1/18014398509481984 1/36028797018963968 1/72057594037927936 1/144115188075855872 1/288230376151711744 1/576460752303423488 1/1152921504606846976 1/2305843009213693952 1/4611686018427387904 1/9223372036854775808 1/18446744073709551616 1/36893488147419103232 1/73786976294838206464 1/147573952589676412928 1/295147905179352825856 1/590295810358705651712 1/1180591620717411303424 1/2361183241434822606848 1/4722366482869645213696 1/9444732965739290427392 1/18889465931478580854784 1/37778931862957161709568 1/75557863725914323419136 1/151115727451828646838272 1/302231454903657293676544 1/604462909807314587353088 1/1208925819614629174706176 1/2417851639229258349412352 1/4835703278458516698824704 1/9671406556917033397649408 1/19342813113834066795298816 1/38685626227668133590597632 1/77371252455336267181195264 1/154742504910672534362390528 1/309485009821345068724781056 1/618970019642690137449562112 1/1237940039285380274899124224 1/2475880078570760549798248448 1/4951760157141521099596496896 1/9903520314283042199192993792 1/19807040628566084398385987584 1/39614081257132168796771975168 1/79228162514264337593543950336 1/158456325028528675187087900672 1/316912650057057350374175801344 1/633825300114114700748351602688 1/1267650600228229401496703205376 1/2535301200456458802993406410752 1/5070602400912917605986812821504 1/10141204801825835211973625643008 1/20282409603651670423947251286016 1/40564819207303340847894502572032 1/81129638414606681695789005144064 1/162259276829213363391578010288128 1/324518553658426726783156020576256 1/649037107316853453566312041152512 1/1298074214633706907132624082305024 1/2596148429267413814265248164610048 1/5192296858534827628530496329220096 1/10384593717069655257060992658440192 1/20769187434139310514121985316880384 1/41538374868278621028243970633760768 1/83076749736557242056487941267521536 1/166153499473114484112975882535043072 1/332306998946228968225951765070086144 1/664613997892457936451903530140172288 1/1329227995784915872903807060280344576 1/2658455991569831745807614120560689152 1/5316911983139663491615228241121378304 1/10633823966279326983230456482242756608 1/21267647932558653966460912964485513216 1/42535295865117307932921825928971026432 1/85070591730234615865843651857942052864 1/170141183460469231731687303715884105728 1/340282366920938463463374607431768211456 1/680564733841876926926749214863536422912 1/1361129467683753853853498429727072845824 1/2722258935367507707706996859454145691648 1/5444517870735015415413993718908291383296 1/10889035741470030830827987437816582766592 1/21778071482940061661655974875633165533184 1/43556142965880123323311949751266331066368 1/87112285931760246646623899502532662132736 1/174224571863520493293247799005065324265472 1/348449143727040986586495598010130648530944 1/696898287454081973172991196020261297061888 1/1393796574908163946345982392040522594123776 1/2787593149816327892691964784081045188247552 1/5575186299632655785383929568162090376495104 1/11150372599265311570767859136324180752990208 1/22300745198530623141535718272648361505980416 1/44601490397061246283071436545296723011960832 1/89202980794122492566142873090593446023921664 1/178405961588244985132285746181186892047843328 1/356811923176489970264571492362373784095686656 1/713623846352979940529142984724747568191373312 1/1427247692705959881058285969449495136382746624 1/2854495385411919762116571938898990272765493248 1/5708990770823839524233143877797980545530986496 1/11417981541647679048466287755595961091061972992 1/22835963083295358096932575511191922182123945984 1/45671926166590716193865151022383844364247891968 1/91343852333181432387730302044767688728495783936 1/182687704666362864775460604089535377456991567872 1/365375409332725729550921208179070754913983135744 1/730750818665451459101842416358141509827966271488 1/1461501637330902918203684832716283019655932542976 1/2923003274661805836407369665432566039311865085952 1/5846006549323611672814739330865132078623730171904 1/11692013098647223345629478661730264157247460343808 1/23384026197294446691258957323460528314494920687616 1/46768052394588893382517914646921056628989841375232 1/93536104789177786765035829293842113257979682750464 1/187072209578355573530071658587684226515959365500928 1/374144419156711147060143317175368453031918731001856 1/748288838313422294120286634350736906063837462003712 1/1496577676626844588240573268701473812127674924007424 1/2993155353253689176481146537402947624255349848014848 1/5986310706507378352962293074805895248510699696029696 1/11972621413014756705924586149611790497021399392059392 1/23945242826029513411849172299223580994042798784118784 1/47890485652059026823698344598447161988085597568237568 1/95780971304118053647396689196894323976171195136475136 1/191561942608236107294793378393788647952342390272950272 1/383123885216472214589586756787577295904684780545900544 1/766247770432944429179173513575154591809369561091801088 1/1532495540865888858358347027150309183618739122183602176 1/3064991081731777716716694054300618367237478244367204352 1/6129982163463555433433388108601236734474956488734408704 1/12259964326927110866866776217202473468949912977468817408 1/24519928653854221733733552434404946937899825954937634816 1/49039857307708443467467104868809893875799651909875269632 1/98079714615416886934934209737619787751599303819750539264 1/196159429230833773869868419475239575503198607639501078528 1/392318858461667547739736838950479151006397215279002157056 1/784637716923335095479473677900958302012794430558004314112 1/1569275433846670190958947355801916604025588861116008628224 1/3138550867693340381917894711603833208051177722232017256448 1/6277101735386680763835789423207666416102355444464034512896 1/12554203470773361527671578846415332832204710888928069025792 1/25108406941546723055343157692830665664409421777856138051584 1/50216813883093446110686315385661331328818843555712276103168 1/100433627766186892221372630771322662657637687111424552206336 1/200867255532373784442745261542645325315275374222849104412672 1/401734511064747568885490523085290650630550748445698208825344 1/803469022129495137770981046170581301261101496891396417650688 1/1606938044258990275541962092341162602522202993782792835301376 1/3213876088517980551083924184682325205044405987565585670602752 1/6427752177035961102167848369364650410088811975131171341205504 1/12855504354071922204335696738729300820177623950262342682411008 1/25711008708143844408671393477458601640355247900524685364822016 1/51422017416287688817342786954917203280710495801049370729644032 1/102844034832575377634685573909834406561420991602098741459288064 1/205688069665150755269371147819668813122841983204197482918576128 1/411376139330301510538742295639337626245683966408394965837152256 1/822752278660603021077484591278675252491367932816789931674304512 1/1645504557321206042154969182557350504982735865633579863348609024 1/3291009114642412084309938365114701009965471731267159726697218048 1/6582018229284824168619876730229402019930943462534319453394436096 1/13164036458569648337239753460458804039861886925068638906788872192 1/26328072917139296674479506920917608079723773850137277813577744384 1/52656145834278593348959013841835216159447547700274555627155488768 1/105312291668557186697918027683670432318895095400549111254310977536 1/210624583337114373395836055367340864637790190801098222508621955072 1/421249166674228746791672110734681729275580381602196445017243910144 1/842498333348457493583344221469363458551160763204392890034487820288 1/1684996666796914987166688442938726917102321526408785780068975640576 1/3369993333593829974333376885877453834204643052817571560137951281152 1/6739986667187659948666753771754907668409286105635143120275902562304 1/13479973334375319897333507543509815336818572211270286240551805124608 1/26959946668750639794667015087019630673637144422540572481103610249216 1/53919893337501279589334030174039261347274288845081144962207220498432 1/107839786675002559178668060348078522694548577690162289924414440996864 1/215679573350005118357336120696157045389097155380324579848828881993728 1/431359146700010236714672241392314090778194310760649159697657763987456 1/862718293400020473429344482784628181556388621521298319395315527974912 1/1725436586800040946858688965569256363112777243042596638790631055949824 1/3450873173600081893717377931138512726225554486085193277581262111899648 1/6901746347200163787434755862277025452451108972170386555162524223799296 1/13803492694400327574869511724554050904902217944340773110325048447598592 1/27606985388800655149739023449108101809804435888681546220650096895197184 1/55213970777601310299478046898216203619608871777363092441300193790394368 1/110427941555202620598956093796432407239217743554726184882600387580788736 1/220855883110405241197912187592864814478435487109452369765200775161577472 1/441711766220810482395824375185729628956870974218904739530401550323154944 1/883423532441620964791648750371459257913741948437809479060803100646309888 1/1766847064883241929583297500742918515827483896875618958121606201292619776 1/3533694129766483859166595001485837031654967793751237916243212402585239552 1/7067388259532967718333190002971674063309935587502475832486424805170479104 1/14134776519065935436666380005943348126619871175004951664972849610340958208 1/28269553038131870873332760011886696253239742350009903329945699220681916416 1/56539106076263741746665520023773392506479484700019806659891398441363832832 1/113078212152527483493331040047546785012958969400039613319782796882727665664 1/226156424305054966986662080095093570025917938800079226639565593765455331328 1/452312848610109933973324160190187140051835877600158453279131187530910662656 1/904625697220219867946648320380374280103671755200316906558262375061821325312 1/1809251394440439735893296640760748560207343510400633813116524750123642650624 1/3618502788880879471786593281521497120414687020801267626233049500247285301248 1/7237005577761758943573186563042994240829374041602535252466099000494570602496 1/14474011155523517887146373126085988481658748083205070504932198000989141204992 1/28948022311047035774292746252171976963317496166410141009864396001978282409984 1/57896044622094071548585492504343953926634992332820282019728792003956564819968 1/115792089244188143097170985008687907853269984665640564039457584007913129639936 1/231584178488376286194341970017375815706539969331281128078915168015826259279872 1/463168356976752572388683940034751631413079938662562256157830336031652518559744 1/926336713953505144777367880069503262826159877325124512315660672063305037119488 1/1852673427907010289554735760139006525652319754650249024631321344126610074238976 1/3705346855814020579109471520278013051304639509300498049262642688253220148477952 1/7410693711628041158218943040556026102609279018600996098525285376506440296955904 1/14821387423256082316437886081112052205218558037201992197050570753012880593911808 1/29642774846512164632875772162224104410437116074403984394101141506025761187823616 1/59285549693024329265751544324448208820874232148807968788202283012051522375647232 1/118571099386048658531503088648896417641748464297615937576404566024103044751294464 1/237142198772097317063006177297792835283496928595231875152809132048206089502588928 1/474284397544194634126012354595585670566993857190463750305618264096412179005177856 1/948568795088389268252024709191171341133987714380927500611236528192824358010355712 1/1

Teren industrial in vecinatatea aeroportului

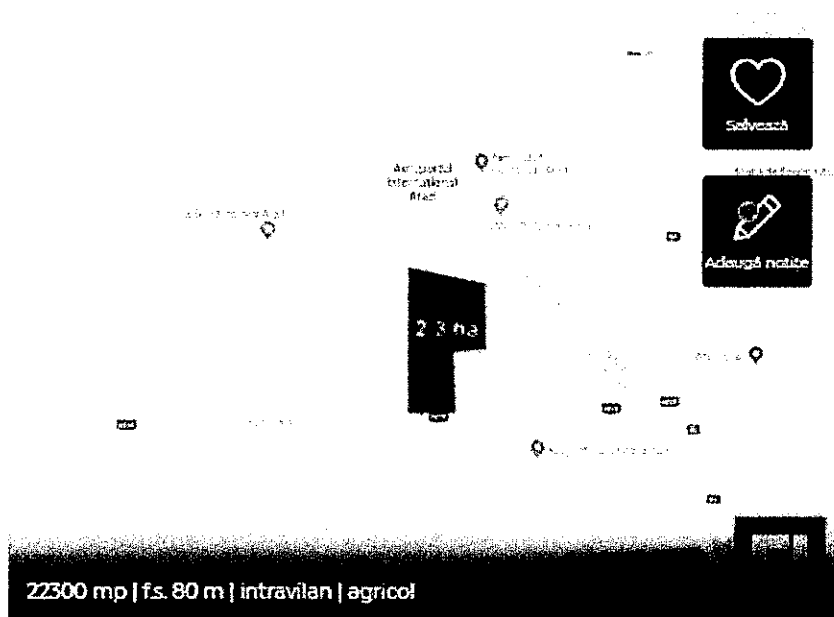
Arad, zona 3 Insule - Vezi harta

Actualizat: 17.04.2021

780.500 EUR

35 EUR / mp

Comision 3%



Adaugă structură Adaugă locative

Adaugă un balcon Se rezolvă o problemă

Anunț publicat de



ANDREI LALUCIU
IMMOBILIARE

PROPERTAS

0753.934.085

Alte telefoane:

0374.494.484

Pentru orice colaborare comună, dă-mi
amplasul XSI11300A, de pe mapă, și te
ajut să realizezi proiectul tău.

* Lipsește

Amplasul este în zona de dezvoltare urbană.

* Te ajut

Amplasul este în zona de dezvoltare urbană.

* Te ajut

Amplasul este în zona de dezvoltare urbană.

Asadar, primesti mai multe
informatii despre proprietatea ta
ID-ul XSI11300A gasita pe
Imobiliare.ro

Amplasul este în zona de dezvoltare urbană.

* Sunt de acord să-mi trimiți informații
destinate

IMMOBILIARE

Detalii

Ve oferim spre achiziție în parcela de teren în suprafața de 22300 mp, cu 2 fronturi stradașe din care unul de 120 m la drumul principal (la 50 m de benzinărie) și de coborâre / urcare pe autostradă.

Destinația terenului este de INTRAVILAN AGRICOL.

Utilitățile sunt în vecinătate.

CP499/17

Caracteristici

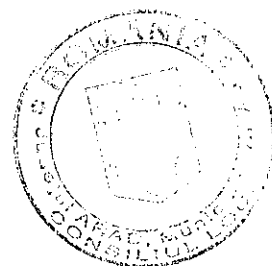
Suprafață teren	22300 mp	Fronturi	agricol
Fronturi	80 m	Fronturi	intravilan
Fronturi	80 m	Fronturi	intravilan

Specificații

Utilități

- Utilități în vecinătate

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/arad/3-insule/teren-agricol-de-vanzare-XSI11300A?lista=2898713&harta=1>



Teren 15500mp zona industrială sud-zadareni vizibil de pe
autostrada A1, strada asfaltată utilități

Adăugați o fotografie

32 EUR

0762408655

Mapa

Adăugați fișier

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, docx,
gif, zip, rar, tar, tar.gz, docx, xls, docx, xls
mp4, cu o mărime maximă de 12Mo

Trimite

Făcerea

Vizualizare: 107

Recomandați

Pelea Dorin

0762408655

Vedeți toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	15500 m ²	Front strada	170
---------------------	----------------------	--------------	-----

Descriere imobiliară

Profil imobiliar pe ofera spre achiziție teren cu zona industrială a la care se comunică 15.500 mp cu front strada la sosea asfaltată de 170 m, situat în zona industrială a Sud-estului spre Zadareni, poziționat foarte bine la intrarea în zona industrială de pe Autostrada A1, toate utilitățile sunt în fața terenului lângă el vizavi sunt construite industriale. Preț: 32 Euro/m² telefon 0762408655. Profil imobiliar Anac

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15500mp-zona-industrial-a-sud-zadareni-vizibil-de-pe-autostrada-a1-strada-asfaltata-utilitatii/2e9dd9i58e7h7hh2ehh3hddfhggifg44.html>

Teren industrial, zona industrială sud

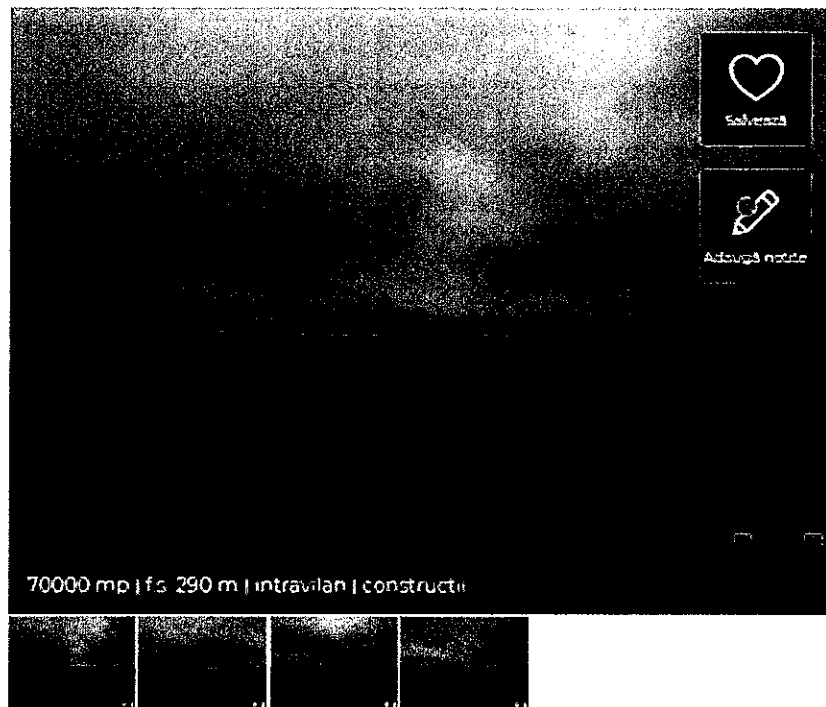
Arad, zona Exterior Sud - Vezi hartă

2350061 - 2350062

2.800.000 EUR

40 EUR / mp

Comisioane 3%



70000 mp | fs. 290 m | intravilan | constructii

Imagini din aer

Adaugă notă

Prezentat de



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Pentru identificare usura comunică cu
anunțul XOCMI3009 de pe imobiliare.ro

Ediție

Imobilul este situat în zona industrială sud a orașului Arad.

Se poate

construi pe terenul de 70.000 mp, în intravilan.

Există toate

condițiile necesare pentru construirea unei fabrici.

As dori să primești mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul XOCMI3009 găsești pe
Imobiliare.ro

Imobilul este în posesia unei persoane fizice care îl vând.

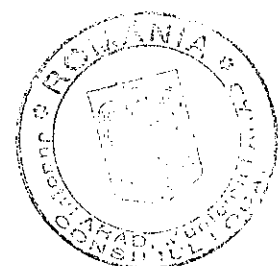


Detalii

- teren industrial situat în zona industrială sud, cu deschidere la șoseaua cu 4 benzi
- PUZ aprobat
- toate utilitățile lângă teren
- necesită doar autorizare de construire
- posibilitate de parcelare la cerere
- necesită imediat la autoritatea

Caracteristici

Suprafață teren	70000 mp	Suprafață construită	construit
Înălțime teren	290 m	Înălțime construită	intravilan
Tip teren	industrial	Tip construcție	industrial



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-sud/teren-constructii-de-vanzare-XOCMI3009?lista=2350061>

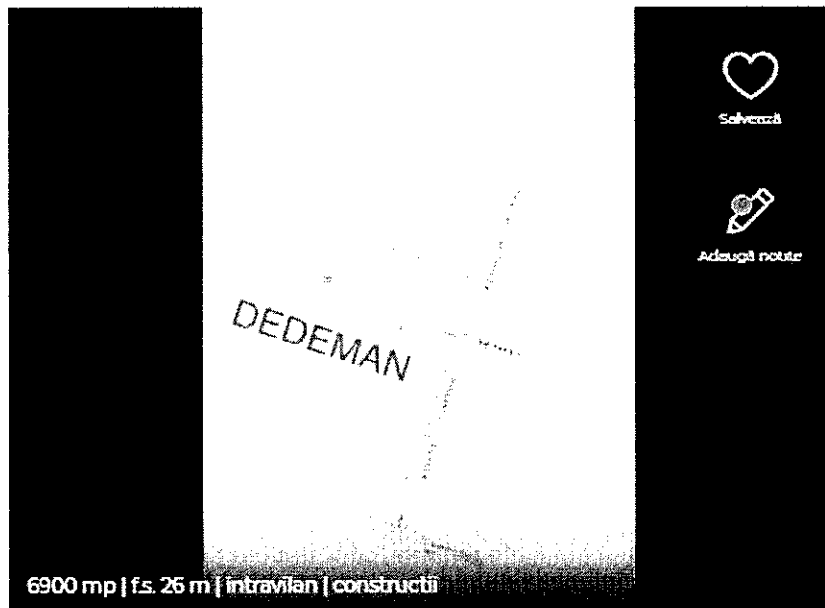
TEREN DE VANZARE DEDEMAN (LAS VEGAS)

IMOBILIARE ROMANIA - IMOBILIARE

241.500 EUR

33 EUR/mp

Teren de constructii



1/2500 1/5000 1/10000 1/20000 1/40000

Caracteristici

Suprafata totala	6900 mp
Suprafata construita	0 mp
Suprafata libera	6900 mp
Suprafata utila	0 mp
Suprafata de constructii	6900 mp

Specificatii

Utilitati

- Apa caldă
- Apa caldă centrală
- Apa caldă
- Apa caldă
- Apa caldă

IMOBILIARE ROMANIA
0762.856.332

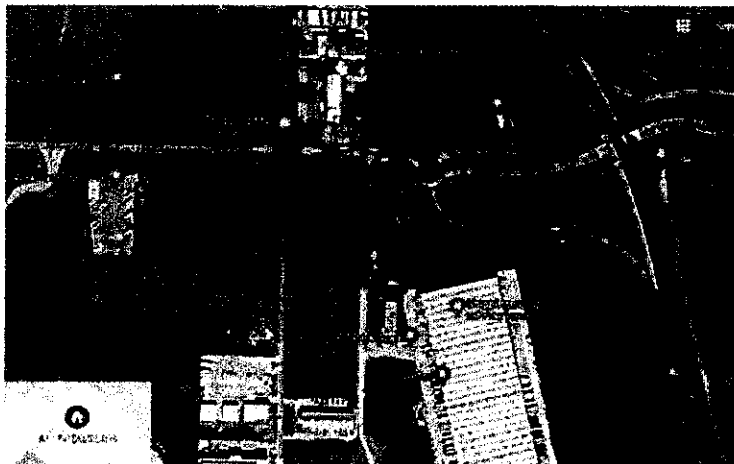
Teren de constructii de 6900 mp
M. 1/2500 1/5000 1/10000 1/20000 1/40000

Teren de constructii de 6900 mp
M. 1/2500 1/5000 1/10000 1/20000 1/40000

Teren de constructii de 6900 mp
M. 1/2500 1/5000 1/10000 1/20000 1/40000



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-vest/teren-constructii-de-vanzare-XC0C03001?lista=2350061>



Vanzator


Storia

Peste 10 ani 100.000

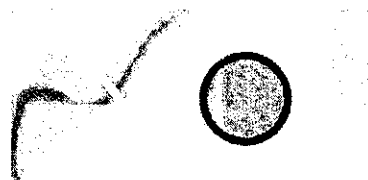
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Contact prin
Storia.ro

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Producator containere



Anunt palmer.ro

Anunt sora.ro

Vand teren industrial, ID: 7116v

450 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Client de Agentie

Suprafata ut. a 10 000 m²

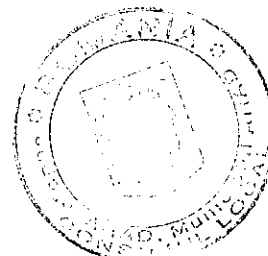
Descriere

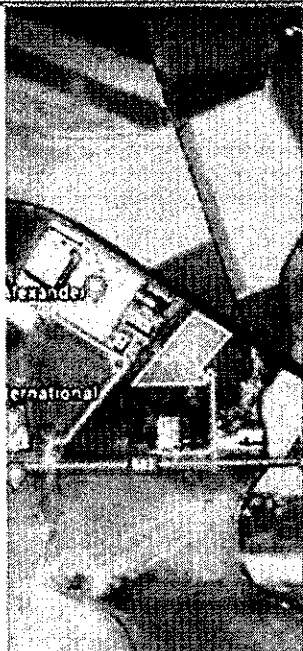
Vand teren in zona Industriala Aradul Nou-Zadareni, FS=114m la soseaua Aradul Nou-Zadareni, 2 fronturi stradale laterale pe drum asfaltat de cca 90 m. Dispune de toate utilitatile si certificat de urbanism, cu puz aprobat pentru zona industriala, depozitare. Utilizari permise: construire hale comert, servicii, cu regim de inaltime de P+2E.

pret: 45 euro/mp

comisionul agentiei este de 3%

Anunt Vand teren industrial ID: 7116v este adaugat de pe OLX.ro

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-industrial-id-7116v-IDdMMXd.html#2d7cb095b0>




678 000 €

Preț estimat

Trimite mesaj

0720 108 808

Auș, județ Arad
Zona Industrială



Centru Mapă

Vand teren intravilan Zona Industrială Sud Zadareni

Arad, județ Arad Adresa: Zona Industrială Sud Zadareni, Arad, județ Arad



Proiectat de

Intreprindere

22 597 m²

Fără limită de credit. La ti cartela Telekom cu 5 euro credit

12977 m² teren intravilan în Zona Industrială Sud Zadareni, județ Arad, județ Arad
pentru vânzare. Teren

22 597 m²

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-zona-industrial-a-sud-zadareni-IDc6YKe.html#df8fd9c51c>

Teren in suprafata de 11.134 mp in zona industriala Zadareni

Arad - zona Sud - Vezi harta

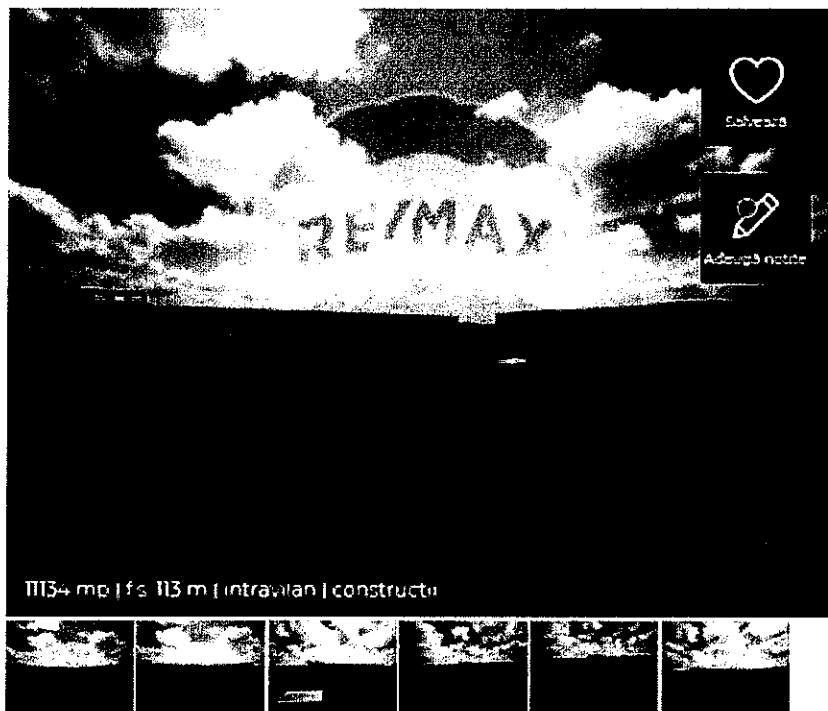
578.968 EUR

Proprietate reprezentată exclusiv de agentia **RE/MAX DYNAMIC**

578.968 EUR

52 EUR / mp

Comision Cumparator



Turismul este o afacere de succes

Adauga o poza | 15 Solicita o problema

Detalii

RE/MAX DYNAMIC propune spre vanzare teren in suprafata de 11.134 mp situat in Zona Industriala Zadareni. Terenul este cu destinatie industriala, depozitare, pretati servicii.

Invitam colegii si colaboratorii (garantam agentului agentiei o secretizare confidențială)

Contactati-ne cu interesele pentru mai multe detalii!

Caracteristici

Suprafata teren	11134 mp	Destinatie	constructii
Suprafata construita	113 mp	Suprafata intravilan	intravilan
Valoarea terenului	578.968 EUR	Valoarea constructiilor	52 EUR / mp

Anunt publicat de



CAROL SZEKERES

RE/MAX DYNAMIC

o tranzactie recentă

0371.783.207

Pentru o identificare uscată comunica cu agentul XAJV1300R de pe platforma

Enis

Am o oferta de teren in zona industriala Zadareni

Te astept

Am o oferta de teren in zona industriala Zadareni

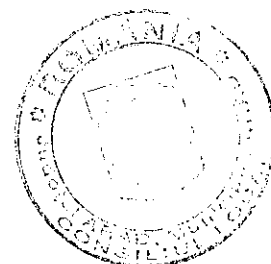
Te astept

Am o oferta de teren in zona industriala Zadareni

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea cu ID-ul XAJV1300R gasita pe Imobiliare.ro

Am o oferta de teren in zona industriala Zadareni

IMMEDIATE



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-XAJV1300R?lista=2350061>

Teren agricol de vânzare

Arad, zona Exterior, 48.57 ha, 700 m

14.085.300 EUR *

29 EUR/ha



48.57 ha | fs. 700 m | extravilan | agricol



0724.249.298

0724.249.298

Detalii despre terenul de vânzare
X0CM130A8 - 48.57 ha, 700 m

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
din contul tău.

Mă interesează informațiile cu ID
X0CM130A8 găsite pe imobiliare.ro
Registru



Caracteristici

Suprafață	48.57 ha
Înălțime	700 m
Tip teren	extravilan
Utilizare	agricol

Specificatii

Utilități

Apă caldă

Alte detalii

Vezi descrierea completă a terenului de vânzare X0CM130A8 - 48.57 ha, 700 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/arad/exterior-sud/teren-agricol-de-vanzare-X0CM130A8?lista=66603584>

Cauta anunturi

Tips

Toate categoriile



PUBLI24.ro Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Terenuri de vanzare

Teren de vanzare in arad, dn 69, calea timisorii

Arad, Arad Aradul Nou Vizi pe harta

27 EUR

Repostat automat

0726197915

Masa

Pa oferta

Visualizat 271

Raportaza

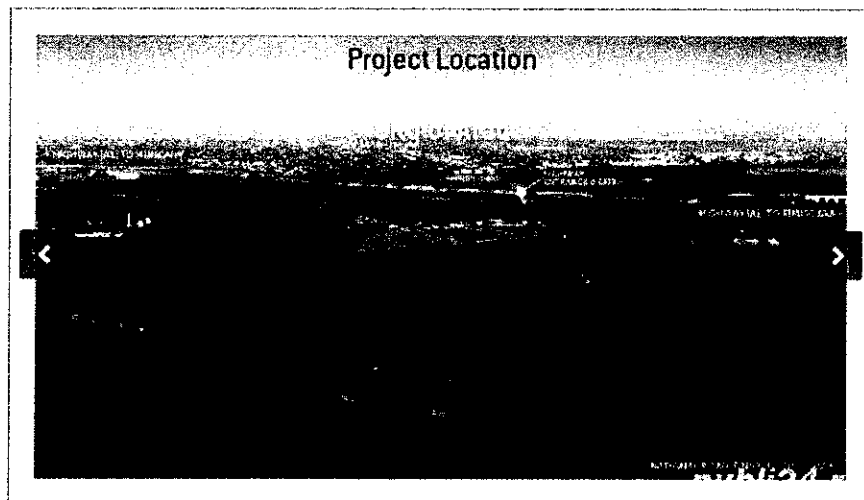
FGG Imobiliare SRL

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/10

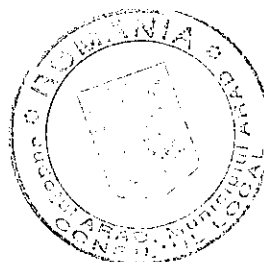
Specificatii

Suprafata terenului	253.495 m²	Front stradal	1.100
Latime drum acces	300	Numar fronturi	1

Descriere Imobiliare

Teren Arad 25.34 ha
Situat in Arad pe DN 69 (Arad - Timisoara), la iesirea din Arad pe partea dreapta.
Terenul este situat la 1000 m distanta fata de sensul giratoriu de intrare pe A1 - Nordac - Arad - Timisoara (by-pass Arad).
Teren intravilan, curti constructii.
Accesul la amplasament cu relatii de dreapta si stanga din DN 69 a fost executat.
Exista proiect tehnice pentru alimentarea cu apa gospodaria de apa, canalizare menajera si pluviala.
Terenul poate fi vandut integral sau anuntite suprafete din acesta, in urma dezmembrarii de teren.
Suprafata teren: 253.495 mp
Pret de vanzare: 27 EUR / mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-arad-dn-69-calea-timisorii/giif94474e5i7889d826dgi3g1703h1e.html>





< > : — 13

Fotografie mare

Teren de vanzare în Zona Industrială Sud ARAD



22 € Negociabil

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Citește de Agentie

Extrahiere interviu în intravilan

Descriere

Dezvoltatorul imobiliar BUILD MAN SOLUTIONS va pune la dispoziție spre vânzare parcele cu suprafețe de teren de 5000m² și 1 hectar. Terenul parcelat este situat în Zona Industrială Sud Arad cu acces imediat spre:

- Drumul Județean 662 către Zădăreni
- Autostrada A1 se află la o distanță de 15 km cu acces ușor spre Vama Nădlăc (aprox 55 km) respectiv Timisoara (aprox 40 km)
- Accesul către calea Timisoara (aprox 35 km) respectiv centrul orașului (aprox 6 km) se face pe sub pasajul la străzi Constituției

PUI industrial cu toate utilitățile

Prețuri 22 eur / m² + TVA
Comision 0%

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-industrial-a-sud-arad-IDdek6s.html#bdd274ff48;promoted>

Vanzator



Toscana Residence

Publicat pe 14.01.2017



Anunturile utilizatorului

0748 672 262

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, Judet Arad



6 Komoder - Fotolii De Masaj

1000000

1000000

 ☐ PROMOVEAZA ANUNTUL ☒ ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Suprafata totală 120 000 m²

Preis: 3.300,000 Euro



palmax ra

