



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 323
din 21 august 2020
privind aprobarea vânzării terenului situat în Arad, str. Ogorului nr. 29
către S.C. Euro Pet Spam S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 46.623/13.08.2020,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 57.003/M1/13.08.2020,

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

Ținând seama de solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 72.564/2018, privind cumpărarea terenului,

Văzând Sentința Civilă nr. 289/11.06.2020, pronunțată de Tribunalul Arad în Dosarul nr. 2270/55/2019*,

Ținând cont de adresa nr. ad. 46.623/2020, transmisă Direcției Venituri privind aplicarea cotei de TVA, la vânzarea terenului înscris în C.F. nr. 312760 Arad,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1, privind terenul în suprafață de 411 mp, proprietatea privată a municipiului Arad,

Ținând seama de Certificatele de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 340047 din data de 11.08.2020,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/2018, nr. 16/2019 și nr. 158/2020,

Ținând cont de prevederile art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată și art. 901 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată și Cap. VIII pct. 36, din Hotărârea Guvernului României nr. 1/2016 Partea I pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificărilor și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aprobat prin Legea nr. 134/2010, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 3 abțineri (19 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 ia act de raportul de evaluare nr. 155/01.10.2018 întocmit de evaluator ing. Slavin Ioan, membru A.N.E.V.A.R. – *"Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului 29, înscris în C.F. nr. 312760 Arad"*, privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 12.900 euro, teren cuprins în lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, cu nr. inventar 3600644, în suprafață de 411 mp, situat în Arad, str. Ogorului nr. 29, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește raportul *"Verificarea raportului de evaluare bunuri imobile nr. 100/01.10.2018 - Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului, nr. 29., jud. Arad, C.F. 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1"*, întocmit la data de 20.12.2019, de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins, ce atestă valoarea de piață de 17.300 euro determinată în raportul de evaluare, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea suprafeței de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, conform Sentinței Civile nr. 289/11.06.2020, rămasă definitivă prin neapelare, pronunțată în Dosarul nr. 2270/55/2019*, teren proprietatea privată a municipiului Arad, către S.C. Euro Pet Spam S.R.L., societate înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/720/01.07.2014, C.U.I. 33338670, proprietară asupra construcției edificată pe acest lot.

Art. 4. Se aprobă prețul de 17.300 euro, TVA inclus, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu S.C. Euro Pet Spam S.R.L;

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 295/13.08.2020

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

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

privind aprobarea vânzării terenului situat în Arad, str. Ogorului nr. 29
către S.C. Euro Pet Spam S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 46.623/13.08.2020,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 57.003/M1/13.08.2020,

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

Ținând seama de solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 72.564/2018, privind cumpărarea terenului,

Văzând Sentința Civilă nr. 289/11.06.2020, pronunțată de Tribunalul Arad în Dosarul nr. 2270/55/2019*,

Ținând cont de adresa nr. ad. 46.623/2020, transmisă Direcției Venituri privind aplicarea cotei de TVA, la vânzarea terenului înscris în C.F. nr. 312760 Arad,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1, privind terenul în suprafață de 411 mp, proprietatea privată a municipiului Arad,

Ținând seama de Certificatele de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 340047 din data de 11.08.2020,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/2018, nr. 16/2019 și nr. 158/2020,

Ținând cont de prevederile art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996 privind Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată și art. 901 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată și Cap. VIII pct. 36, din Hotărârea Guvernului României nr. 1/2016 Partea I pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 622 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aprobat prin Legea nr. 134/2010, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 ia act de raportul de evaluare nr. 155/01.10.2018 întocmit de evaluator ing. Slavin Ioan, membru A.N.E.V.A.R. – *"Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului 29, înscris în C.F. nr. 312760 Arad"*, privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 12.900 euro, teren cuprins în lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, cu nr. inventar 3600644, în suprafață de 411 mp, situat în Arad, str. Ogorului nr. 29, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește raportul *"Verificarea raportului de evaluare bunuri imobile nr. 100/01.10.2018 - Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului,*

nr. 29., jud. Arad, C.F. 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1”, întocmit la data de 20.12.2019, de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins, ce atestă valoarea de piață de 17.300 euro determinată în raportul de evaluare, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea suprafeței de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, conform Sentinței Civile nr. 289/11.06.2020, rămasă definitivă prin neapelare, pronunțată în Dosarul nr. 2270/55/2019*, teren proprietatea privată a municipiului Arad, către S.C. Euro Pet Spam S.R.L., societate înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. J2/720/01.07.2014, C.U.I. 33338670, proprietară asupra construcției edificată pe acest lot.

Art. 4. Se aprobă prețul de 17.300 euro, TVA inclus, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu S.C. Euro Pet Spam S.R.L;

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat
Red./Dact O.L.

Cod:PMA-S4-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și al Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local Municipal Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind vânzarea unui teren situat în Arad, str. Ogorului nr. 29, către S.C. Euro Pet Spam S.R.L., în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea S.C. Euro Pet Spam S.R.L. nr. 72.564/2018 și Sentința Civilă nr. nr. 289/2020, pronunțată în Dosarul nr. 2270/55/2019*, privind aprobarea cumpărării terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, în suprafață de 411 mp, înscris în C.F. nr. 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1, provenit din C.F. vechi nr. 4496 – Aradul Nou, teren aferent construcției proprietatea S.C. Euro Pet Spam S.R.L., conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 340.047/11.08.202, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad.

P R I M A R,

Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Nr. ____/M1/ _____.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 46.623/_____.2020, a domnului Călin Bibaș Primarul Municipiului Arad, prin care se propune vânzarea unui teren situat în Arad, str. Ogorului nr. 29, către S.C. Euro Pet Spam S.R.L

Considerente generale:

- adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 72..564//2018, prin care S.C. Euro Pet Spam S.R.L a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 411 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. . 312760 Arad, nr. top. 1911-1912/a.101/1, provenit din C.F. vechi nr. 4496 – Aradul Nou, prezentând un Raport de Evaluare subevaluat, (la valoarea de 60.118 lei), tinând cont de valoarea de inventar, (60.800 lei);
- Urmarea răspunsului emis de Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat S.C. Euro Pet Spam S.R.L s-a adresat instanței, conform Dosarului nr. 2.270/55/2019* și a Sentinței Civile nr. 289/11.06.2020, rămasă definitivă prin neapelare;
- raportul de evaluare bunuri imobile nr. 155/01.10.2018 – *”Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului 29, înscris în C.F. nr. 312760 Arad”*, întocmit de evaluator ing. Slavin Ioan, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 60.118 lei echivalent 12.900 euro;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2019 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul *”Verificarea raportului de evaluare bunuri imobile nr. 155/01.10.2018 ”Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului 29, înscris în C.F. nr. 312760 Arad”*, raport de verificare întocmit la data de 20.12.2019, raport de verificare ce atestă valoare de piață de 17.300 euro, aceeași valoare fiind însușită și prin Sentința Civile nr. 289/11.06.2020;
- Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/27.02.2018, nr. 16/29.01.2019 și nr. 158/30.03.2020, pronunțată în Dosarul nr. 2.270/55/2019*;

Facem precizarea că acest teren nu face obiectul legilor proprietății și este cuprins în lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600644, cu o valoare de 61.955,20 lei, (valoare la 31.12.2019).

Considerente juridice:

- **prevederile** art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare
- **prevederile** art. 37, alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată privind Legea cadastrului și a publicității imobiliare,
- **prevederile** art. 901 din Legea 287/2009, republicată privind Codul Civil;
- **prevederile** cap. VIII, pct.36, H.G.R. nr.1/2016 Partea I pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

PROPUNEM

Aprobarea vânzării suprafeței de teren de 411 mp înscris în C.F. nr. 312760 Arad nr. cad. 311363 provenit din C.F. vechi nr. top. 1911-1912/a.101/1, provenit din C.F. vechi nr. 4496 – Aradul Nou, proprietatea privată a Municipiului Arad, conform Sentinței Civile nr. 289/11.06.2020, rămasă definitivă prin neapelare, pronunțată în Dosarul nr. 2270/55/2019*, către către S.C. Euro Pet Spam S.R.L., având CUI 33338670, reprezentată legal prin d-na Petri Rodica Mihaela, la prețul de 17.300 euro, TVA inclus, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Lăcrimioara Mihale

PF SLAVIN IOAN – evaluator

CIF: 20184951

Legitimatie ANEVAR 16148 – valabila 2018

Arad, str. Voinicilor nr.39, bloc 510, ap.21

Tel: 0257/259973; 0728.27.27.01

Nr. 155 / 01.10.2018

**RAPORT DE EVALUARE
BUNURI IMOBILE**

Teren intravilan curti constructii in suprafata de 411 mp

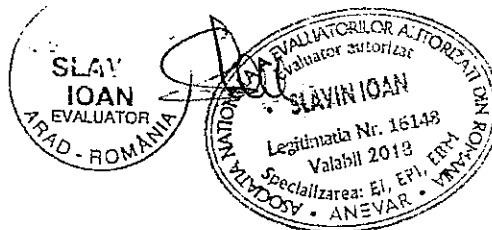
Arad, str. Ogorului, nr.29, jud.Arad

CF nr.312760 Arad

CLIENT: SC EURO PET SPAM SRL, CIF: 33338670

PROPRIETAR TEREN: MUNICIPIUL ARAD

Evaluator: ing. Slavin Ioan



- Oct. 2018 -

CUPRINS:

Cap.I. INTRODUCERE

I.1. Certificarea valorii

I.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

Cap.II. Premisele evaluarii

II.1. Ipoteze si conditii limitative

II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

II.3. Definitia valorii si data estimarii valorii

II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata

II.5. Drepturile de proprietate evaluate

II.6. Sfera evaluarii

Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

III.4. Informatii despre amplasament

III.5. Descrierea amenajarilor si a constructiilor

III.6. Zonarea

III.7. Date privind impozitele si taxele

III.8. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III.9. Definirea pietei

Cap.IV. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

IV.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata cum este construita

IV.3. Valoarea terenului

IV.3.1. Abordarea prin comparatie relativa

IV.3.2. Abordarea prin comparatie directa

IV.3.3. Metoda extractiei

IV.3.4. Analiza rezultatelor aplicarii celor 3 metode de evaluare

IV.4. Evaluarea imobilelor

IV.4.1. Evaluare prin metoda costului

IV.4.2. Evaluare prin metoda comparatiei directe

IV.4.3. Evaluare pe baza veniturilor potentiale din chirii

IV.5. Reconcilierea valorilor diferite calculate intr-o valoare finala

IV.6. Concluzii

IV.7. Calificarile evaluatorului

Anexe

Anexa nr.1 – Fotografii

Anexa nr.2 – Extras CF , Copie CI

Anexa nr.3 - Oferte si cotationi curente

Anexa nr.4 – Evaluare teren - Abordarea prin comparatia vanzarilor

Anexa nr.5 – Evaluare teren – metoda valorii reziduale

Anexa nr.6 – Oferte utilizate



Cap.I. Introducere

I.1. Certificarea valorii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii (411 mp) situat in Arad, str. Ogorului, nr.29, jud. Arad.
- Conditii deosebite: pe terenul evaluat este edificata o constructie tip spatiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
- Client: **SC EURO PET SPAM SRL** CIF: 33338670
- Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
- Drept de concesiune a terenului in favoarea:
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea raportului de evaluare: vanzare / cumparare
- Data de referinta a evaluarii: 25.09.2018
- Evaluatorul a luat in considerare toti factorii care influenteaza valoarea
- Evaluatorul nu a avut, nu are si nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluata
- Dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- Raportul a fost realizat in conformitate cu Codul de Etica si cu Standardele de Practica Profesionale.
- Raportul este supus doar acelor ipoteze si conditii limitative prezentate in raport si raportul identifica toate conditiile limitative impuse de termenii proiectului.
- Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de suma (valoarea) raportata

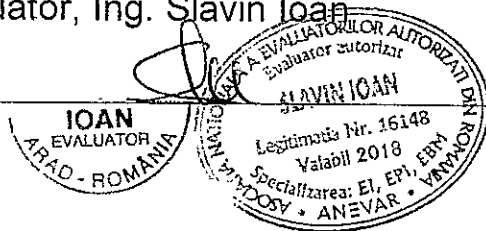
Valoarea de piata estimata a terenului evaluat din Arad, str. Ogorului, nr. 29, jud. Arad, in scris in CF nr. 312760 Arad, este de **60.118 lei** echivalent 12.900 Euro.

Valoarea teren conform grilei Notarilor Publici: zona D – 28 Euro / mp = 11.508 mp

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVAR, posesor al Legitimatiei de membru nr.16148 cu specializari in evaluari imobiliare, bunuri mobile si in evaluarea intreprinderilor.

Arad, 01.10.2018

Evaluator, Ing. Slavin Ioan



I.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

- Proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii (411 mp) situat in Arad, str. Ogorului, nr.29, jud. Arad.
- Conditii deosebite: pe terenul evaluat este edificata o constructie tip spatiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
- Client: **SC EURO PET SPAM SRL**
 - CIF: 33338670
- Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
- Drept de concesiune a terenului in favoarea:
 - Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
 - Utilizarea raportului de evaluare: vanzare / cumparare
- Identificare juridica:
 - Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496- Aradul Nou)
 - Adresa: Arad, str.Ogorului, nr.29
 - Nr.Cad: C1: nr.Top: 1911-1912/a.101/1
 - Suprafata teren: 411 mp
 - Observatii/Referinte: spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta
 - Proprietar constructii: SC EURO PET SPAM SRL, cumparare, act notarial nr. 911 din 01.08.2017, inch.nr. 75676 din 01.08.2017
 - Proprietar teren: MUNICIPIUL ARAD, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, act Administrativ nr.83+anexa din 27.02.2018 emis de Municipiul Arad, inch.nr. 37381 din 30.03.2018
 - Sarcini: drept de servitute de trecere in favoarea parcelei cu nr.top-1911-1912/a.10/2 din CF 6233 Ipoteca in favoarea Banca de Import Export A Romaniei EXIMBANK SA
 - Nr.Cerere: 37381 din 30.03.2018
- Zona de amplasare: imobilul este amplasat in Mun. Arad, zona Aradul Nou, strada Armoniei, **zona de impozitare B**
 - Caracteristicile care influenteaza valoarea:
 - Strada Ogorului este ultima strada din cartier spre iesirea spre Timisoara



- Este la o distanță medie față de limita cartierului și Calea Timișorii
- Amplasamentul în cadrul străzii: spre Calea Timișorii străzii
- Descrierea terenului (Vezi fotografii în Anexa nr.1)
 - Suprafața: 411 mp
 - Regim juridic: intravilan
 - Categoria de folosință: curți construcții
 - Front stradal: ... mp
 - Forma:
 - Teren plan în zona de câmpie
- Data efectivă și data inspecției
 - Raportul de evaluare este valabil la data de 25.09.2018
 - Data inspecției: 25.09.2018
 - Data raportului: 01.10.2018
- Ipoteze speciale și concluziile
 - Ipoteze speciale: conform cap.II.
 - Concluzii: valoarea estimată este valoarea de piață
- **Estimarea valorii terenului (411 mp)**
 - Abordarea prin piață: 60.118 Lei echivalent 12.900 Euro ($\approx 31,4$ Euro/mp)
 - Metoda valorii reziduale: 61.516 Lei echivalent 13.200 Euro (≈ 32 Euro/mp)

Valoarea de piață estimată a terenului evaluat din Arad, str. Ogorului, nr. 29, jud. Arad, înscris în CF nr. 312760 Arad, este de **60.118 lei** echivalent 12.900 Euro.

Valoarea teren conform grilei Notarilor Publici: zona D – 28 Euro / mp = 11.508 mp

Cursul mediu BNR la data evaluării: 1 Euro = 4,6603 Lei

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVAR, posesor al Legitimăției de membru nr.16148 cu specializări în evaluări imobiliare, bunuri mobile și în evaluarea întreprinderilor.

Arad, 01.10.2018

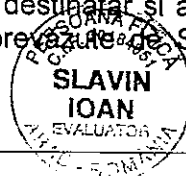
Evaluator, Ing. Slavin Ioan



Cap. II. Premisele evaluării

II.1. Ipoteze și condiții limitative

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot măări sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele



Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

II.2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II.3. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data: **25.09.2018**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii (411 mp) situat in Arad, str. Ogorului, nr.29, jud. Arad.
 - Conditii deosebite: pe terenul evaluat este edificata o constructie tip spatiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
 - Client: **SC EURO PET SPAM SRL** CIF: 33338670
 - Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
 - Drept de concesiune a terenului in favoarea:
 - Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
 - Utilizarea raportului de evaluare: vanzare / cumparare
 - Identificare juridica:
 - Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496- Aradul Nou)

II.3. Standarde de evaluare.

Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2018

- SEV 100 – cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumuturilor
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Altele - dupa caz

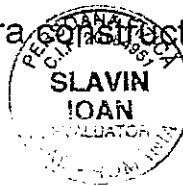
II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata:

Valoarea de piata este exprimata cash, in moneda nationala (lei).
Cursul mediu BNR la data de 25.09.2018 era de 4,6603 lei/Euro.

II.5. Drepturile de proprietate evaluate:

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra constructiilor si a terenului daca nu se specifica altfel.

II.6. Sfera evaluarii



Informatiile utilizate in prezentul raport de evaluare au fost colectate pe parcursul a 3 zile, evaluatorul avand la dispozitie si informatii mai vechi.

Raportul de evaluare este valabil la data specificata.

Previziunile, proiectiile sau estimarile continute se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp.

Aceste previziuni sunt deci supuse schimbarilor conditiilor viitoare.

Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica.

Documente juridice puse la dispozitia evaluatorului:

- o Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496-Aradul Nou)

- Adresa: Arad, str.Ogorului, nr.29
- Nr.Cad: C1: nr.Top: 1911-1912/a.101/1
- Suprafata teren: 411 mp
- Observatii/Referinte: spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta
- Proprietar constructii: SC EURO PET SPAM SRL, cumparare, act notarial nr. 911 din 01.08.2017, inch.nr. 75676 din 01.08.2017
- Proprietar teren: MUNICIPIUL ARAD, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, act Administrativ nr.83+anexa din 27.02.2018 emis de Municipiul Arad, inch.nr. 37381 din 30.03.2018
- Sarcini: drept de servitute de trecere in favoarea parcelei cu nr.top 1911-1912/a.10/2 din CF 6233
- Ipoteca in favoarea Banca de Import Export A Romaniei EXIMBANK SA
- Nr.Cerere: 37381 din 30.03.2018

- o Plan de situatie si incadrare in zona: nu

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Nu este cazul.

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare.

3.1. Date despre zona: constructia este amplasata in Municipiul Arad. zona cu preturi comparabile este zona **Aradul Nou**

3.2. Consideratii privind piata locala:

Se constata o stabilizare a preturilor in general in jud. Arad



3.3. Specificul pietei locale

Piata imobiliara locala se caracterizeaza prin modernizari ale constructiilor vechi dar si prin realizarea de constructii noi. Pe piata sunt acceptate constructii similare celor evaluate.

III.4. Informatii despre amplasament

Aspect general al zonei. Tendinte de dezvoltare:

- Zona de incadrare a imobilului evaluat este o zona rezidentiala, zona B
 - Strada Ogorului este ultima strada din cartier spre iesirea spre Timisoara
 - Este la o distanta medie fata de limita cartierului si Calea Timisorii
 - Amplasamentul in cadrul strazii: spre Calea Timisorii strazii
- Descrierea terenului (Vezi fotografii in Anexa nr.1)
 - Suprafata: 411 mp
 - Regim juridic: intravilan
 - Categoria de folosinta: curti constructii
 - Front stradal:
 - Forma:
 - Teren plan in zona de campie

Calitatea drumurilor de acces: asfaltate, cu 2 benzi pe sens sau una benzi pe sens.

Alte caracteristici:

- Retea de transport in comun: da.
- Unitati comerciale: in apropiere, magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, piata agroalimentara in apropiere
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: da
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: da
- Muze: da
- Parcuri: da
- Lacuri: da
- Cursuri de apa: raul Mures
- Altele: nu



Retele edilitare:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: cablu TV

Gradul de poluare: poluare fonica rezultata numai din traficul auto.
Idem cu noxe rezultate din traficul auto.

Ambient: rezidential, trafic auto intens, iesirea spre Zădăreni

Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta periferica, amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare complete. Ambient civilizat.

III.5. Descrierea amenajarilor si a constructiilor

Nu este cazul. Constructiile si amenajarile de pe amplasament nu fac obiectul evaluarii.

III.7. Date privind impozitele si taxele:

Impozite si taxe pe constructii si teren sunt reglementate de HCLM cu completarile ulterioare

III.8. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente.

In Anexa nr.3 sunt prezentate principalele oferte si cotationi curente ale terenurilor cu destinatie similara identificate.

Sursa de informare: Internet

III.9. Definirea pietei

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Pentru a defini piata imobiliara specifica, au fost examinati urmatoorii factori:

Tipul proprietatii:

- proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii
- Caracteristicile proprietatii: dimensiuni mici
- Volumul constructiilor noi: in zona analizata sunt constructii noi
- Disponibilitatea creditelor pentru constructii si finantari: accesibile



- Echilibrul pietei: Din analiza evolutiei preturilor de vanzare, care sunt in stationare, rezulta ca piata este in usor echilibru, volumul ofertei de imobile similare este comparabil cu cererea.

Cap.IV. Analiza datelor si concluziile

In Anexa nr.3 sunt prezentate principalele oferte si cotate curente identificate pentru imobile si terenuri cu destinatie similara.

Se constata urmatoarele:

Piata recunoaste imobile similare

Caracteristicile principale care influenteaza valoarea sunt:

- Amplasarea fata de zona centrala
- Suprafata terenului
- Vecinatati
- Restrictii de constructie

Preturi in zona pentru terenuri:

- Minim: 25 Euro/mp
- Maxim: 90 Euro/mp

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat In analiza acestui tip de utilizare optima terenul este considerat liber.

- Din analiza zonei de incadrare, expertul considera ca utilizarea optima este de constructie rezidentiala

IV.3.2. Abordarea prin piata

Pe baza ofertelor si cotatei prezentate in Anexa nr.3, evaluatorul a intocmit grila de comparatie din Anexa nr.4.

Corectiile necesare sunt:

- Corectie a pretului de oferta cu -10% datorat negocierii. Comparabilele selectate sunt oferte de pret negociabile.
- Corectie a pretului de oferta datorat locatiei comparabilelor utilizate, calculat intre comparabilele A si C.
- Corectie a pretului de oferta datorat dimensiunii terenurilor, calculat intre comparabilele A si B.

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat, rezultat din aplicarea acestei metode este de 60.118 Lei echivalent 12.900 Euro ($\approx 31,4$ Euro/mp)



IV.3.3. Metoda valorii reziduale:

Pe baza ofertelor si cotateilor prezentate in Anexa nr.3, evaluatorul a intocmit grila din Anexa nr.5.

Prin aceasta metoda de evaluare, valoarea terenului rezulta ca diferenta intre valoarea ansamblului teren+constructii din care se scade valoarea constructiei.

Au rezultat urmatoarele valori;

Costul de inlocuire net: Aplicarea metodei este prezentata in Anexa nr.5.1 si are la baza catalogul IROVAL.

Uzurile au fost apreciate pe baza Ghidului P135/1999 cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe gr.1. Constructii publicati in Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" NR.63/2000

A fost utilizata o oferta de vanzare imobil nou (din 2018), P+M, cu suprafata desfasurata de 143 mp si suprafata teren 369 mp, oferta fiind de 89.990 Euro.

Costul de inlocuire net estimat al constructiei evaluate rezultat din aplicarea acestei metode este de 76.300 Euro

Alte constructii pe teren: imprejmuire 2.100 Euro

Total constructii: 78.400 Euro

Valoarea terenului rezulta ca diferenta intre valoarea de piata a ansamblului imobil+teren si costul constructiei si este: 89.990 Euro - 78.400 Euro = 11.590 Euro (echivalent $\approx 31,4$ Euro/mp)

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat este de 60.118 Lei echivalent 12.900 Euro ($\approx 39,4$ Euro/mp)

V.3.4. Analiza rezultatelor aplicarii metodelor de evaluare:

In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori de piata ale terenului evaluat:

- Abordarea prin piata: 60.118 Lei echivalent ($\approx 31,4$ Euro/mp)
- Metoda valorii reziduale: 61.516 Lei ($\approx 32,12$ Euro/mp)

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata din abordarea prin piata are rezultate mai bune, avand la baza aplicarii metodei informatii superioare calitativ celor care stau la baza aplicarii metodei valorii reziduale



IV.6. Concluzii.

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat din Arad, str. Ogorului, nr. 29, jud. Arad, inregistrat in CF nr. 312760 Arad, este de **60.118 lei** echivalent 12.900 Euro.

Valoarea teren conform grilei Notarilor Publici: zona D – 28 Euro / mp
= 11.508 mp

- Conditii deosebite: pe terenul evaluat este edificata o constructie tip spatiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
- Client: **SC EURO PET SPAM SRL** CIF: 33338670
- Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
- Drept de concesiune a terenului in favoarea:
 - Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
 - Utilizarea raportului de evaluare: vanzare / cumparare
- Identificare juridica:
 - Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496- Aradul Nou)

IV.7. Calificarile evaluatorului

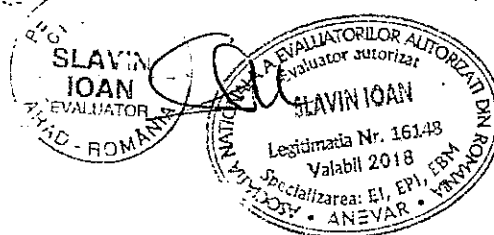
Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVAR, posesor al Legitimatiei de membru nr.16148 cu specializari in evaluari imobiliare, bunuri mobile si in evaluarea intreprinderilor.

Arad, 05.02.2018

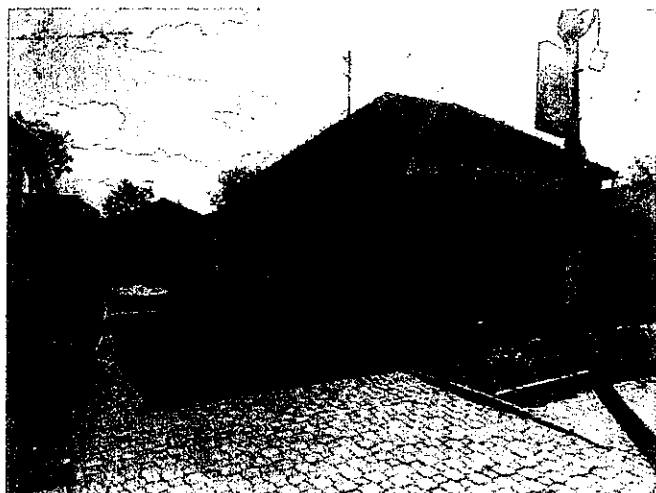
Evaluator, Ing. Slavin Ioan

Anexe

- Anexa nr.1 – Fotografii
- Anexa nr.2 – Extras CF, copie CI
- Anexa nr.3 - Oferte si cotatii curente
- Anexa nr.4 – Evaluare teren - Abordarea prin comparatia vanzarilor
- Anexa nr.5 – Evaluare teren – metoda valorii reziduale
- Anexa nr.6 – Oferte utilizate



Arad, str. Ogorului, nr. 29, jud. Arad



25 septembrie 2018 13:25:04



25 septembrie 2018 13:25:06



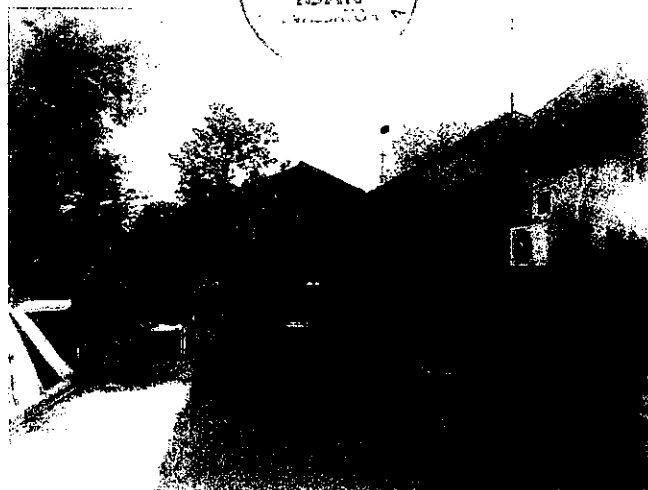
25 septembrie 2018 13:25:09



25 septembrie 2018 13:25:18



25 septembrie 2018 13:25:50



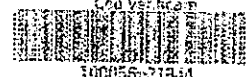
25 septembrie 2018 13:25:58

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

Nr. cerere 37381
Ziua 30
Luna 03
Anul 2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 312760 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 4496-Aradul No

Adresa: Loc. Arad, Str. Ogorului, Nr. 29, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1911- 1912/a.101/1	411	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD. C1- Top: 1911- 1912/a.101/1	Loc. Arad, Str. Ogorului, Nr. 29, Jud. Arad	spațiu cu alta destinație decât cea de locuință

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
75676 / 01/08/2017 Act Notarial nr. 911, din 01/08/2017 emis de Scintee Costin; B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC EURO PET SPAM SRL, CIF: 33333670	A1.1
Act Notarial nr. 912, din 01/08/2017 emis de Scintee Costin; B8 Se notează interdicția de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere în favoarea BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI EXIMBANK SA	A1.1
37381 / 30/03/2018 Act Administrativ nr. 83 + ANEXA, din 27/02/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD; B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5382 / 16/04/2002 Act de Dezmembrare Parcelare nr. 974/2002, C1 Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea parcelei cu nr. top. 1911-1912/a.10/2 din CF 6233 OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 4496-Aradul No)	A1, A1.1
75676 / 01/08/2017 Act Notarial nr. 912, din 01/08/2017 emis de Scintee Costin; C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 195000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI EXIMBANK SA, CIF: 361560	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1911-1912/a. 101/1	411	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL IMOBIL

Căminul pentru persoanele cu dizabilități nr. 1, județ Hunedoara

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	411	-	-	1911-1912/a. 101/1	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1911-1912/a. 101/1	construcții de locuințe		Cu acte	spațiu cu alta destinație decât cea de locuință

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 60 RON, - Chitanța internă nr 442050/30-03-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

12-04-2018

Data eliberării,

12-04-2018

Asistent Registrator,

AURICA-ELICA KISE

(scara și semnătură)

Referențiar
GHRIETA DORALIN

(scara și semnătură)

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: EURO PET SPAM SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Strada Iacob Mureșan, Nr. 20, Județ Arad

Activitatea principală: 4711 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun

Cod Unic de Înregistrare: 33338670 din data de: 01.07.2014

DIRECTOR,

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2/720/01.07.2014

Data eliberării: 02.07.2014

Aurelia Simona AVRAMUȚI

Seria B Nr. 2929031

ROMANIA

**IDENTITY
CARD**

SERIAL AR. NO. 427661

WZK910

Franchise Pattern/Fiscal year

REDACTED

Prénom(s) patronyme/Noms de famille
MILLER

ALFA
[no poster] [no poster]

陳江 阿拉伯文

Domestic/Address/Address

Mun. Arad Jud. Ar

Str. Jacob Muresianu nr. 2

Entire de/Calves purchased by

SPECTER trad

Sex; Sexe/SEX

5

026  AR

Verifiable, Valid, & Verifiable
05-08-24 04:30:10

IDROUPETRI<<RODICA<MIHAELA<<<<<<<<<

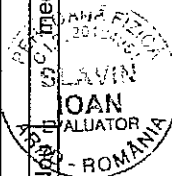
AR427661<1ROU7906260F190626820200222

Terenuri

Nr. crt.	Loc.	Zona	Incadrare in zona	Regim juridic	Utilizare	Suprafata (mp)	Front stradal (m)	Acces la drum asfaltat	Utilitati	Constructii de demolat	Obs.	Pret oferta (EUR)	Pret unitar (EUR/mp)
1	Arad	Aradul Nou	str. dr. Gh. Serban	intravilan	rezidential	500.00	20.00	da	de zona	nu	parcele	12,500	25.00
2	Arad	Aradul Nou	str. dr. Gh. Serban	intravilan	rezidential	700.00	20.00	da	de zona	nu	parcele	17,500	25.00
3	Arad	Aradul Nou	str. dr. Gh. Serban	intravilan	rezidential	1,000.00	20.00	da	de zona	nu	parcele	25,000	25.00
4	Arad	Aradul Nou	str. M. Marcus	intravilan	rezidential	700.00	20.00	da	de zona	nu	parcele	24,500	35.00
5	Arad	Aradul Nou	str. Arinului	intravilan	rezidential	1,332.00	15.00	da	de zona	nu	nu	58,900	44.22
6	Arad	Aradul Nou	str. Campia Turzii	intravilan	rezidential	1,097.00	16.00	da	de zona	nu	nu	49,000	44.67
7	Arad	Aradul Nou	zona C. Timisorii	intravilan	rezidential	1,440.00	15.00	da	de zona	nu	nu	50,400	35.00
8	Arad	Aradul Nou	str. Constitutiei	intravilan	rezidential	510.00	neprec.	da	de zona	nu	nu	24,900	48.82
9	Arad	Aradul Nou	median	intravilan	rezidential	1,600.00	20.00	da	de zona	nu	nu	52,000	32.50
10	Arad	Aradul Nou	Dacia Service	intravilan	rezidential	800.00	neprec.	da	de zona	nu	nu	28,000	35.00

Case

Nr. crt.	Loc.	Zona	Incadrare in zona	Tip imobil	Regim de inaltime	Vechime imobil	Supraf. desfasurata (mp)	Suprafata teren (mp)	Finisaje	Mobiler, etc.	Obs.	Pret oferta (EUR)	Pret unitar (EUR/mp)
1	Arad	Aradul Nou	median	Casa	P+M	2,018	143.00	369.00	finalizate	nu	nu	89,990	629.30



EVALUARE TEREN
ABORDAREA PRIN PIATA

ANEXA Nr 4

Nr. crt.	Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C
0	1	2	3	4	5
1	Pret oferta (Euro)		28,000	52,000	12,500
2	Suprafata (mp)	411.00	800.00	1,600.00	500.00
3	Pret unitar (Euro/mp)		35.00	32.50	25.00
4	Data ofertei		actuala	actuala	actuala
5	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
6	Ajustare (Euro)		-	-	-
7	Pret ajustat (Euro)		35.00	32.50	25.00
8	Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta
9	Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
10	Ajustare (Euro)		(3.50)	(3.25)	(2.50)
11	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	22.50
12	Drept de proprietate transmis	libera	libera	libera	libera
13	Ajustare (Euro)		0	0	0
14	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	22.50
15	Tip oferta		la piata	la piata	la piata
16	Ajustare (Euro)		-	-	-
17	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	22.50
18	Localitate	Arad	Arad	Arad	Arad
19	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
20	Ajustare (Euro)		-	-	-
21	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	22.50
22	Zona	Aradul Nou	Aradul Nou	Aradul Nou	Aradul Nou
23	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
24	Ajustare (Euro)		-	-	-
25	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	22.50
26	Incadrare in zona	str. Ogorului	similar	similar	inferior
27	Ajustare (Euro)		-	-	9.00
28	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	31.50
29	Categoria de folosinta	constructii	constructii	constructii	constructii
30	Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
31	Ajustare (Euro)		-	-	-
32	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	31.50
33	Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
34	Ajustare (Euro)		-	-	-
35	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	31.50
36	Front stradal (m)	15.03	neprec.	16	21
37	Ajustare (Euro)		-	-	-
38	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	31.50
39	Utilitati	da	da	da	da
40	Ajustare (Euro)		-	-	-
41	Pret ajustat (Euro)		31.50	29.25	31.50
42	Dimensiuni	411.00	800.00	1,600.00	500.00
43	Ajustare (Euro)		-	2.25	-
44	Pret ajustat (Euro)		31.50	31.50	31.50
45	Constructii pe teren	nu	nu	da	da
46	Ajustare (Euro)		-	-	-
47	Pret ajustat (Euro)	31.50	31.50	31.50	31.50
48	Ajustare totala neta		-	2.25	9.00
49	Ajustare totala neta(% pret vanzare)		-	6.92	36.00
50	Ajustare totala bruta		-	2.25	9.00
51	Ajustare totala bruta (% pret vanzare)		-	6.92	36.00
52	Numar ajustari		-	1	1

Valoare de piata estimata, in Euro/mp 31.50

Suprafata teren evaluat 411.00
Valoarea totala, rotunjit in Euro 12,900.00
Valoarea totala rotunjit, in lei 60,118.00

SLAVIN
IOAN
EVALUATOR
ARAD - ROMANIA

EVALUARE TEREN
METODA VALORII REZIDUALE

ANEXA Nr.5.A

Curs BNR, Lei/1 Euro	4.6603
----------------------	--------

1	Obiectul evaluarii	Imobil
2	Suprafata desfasurata constructii, mp	143.00
3	Suprafata teren, mp	369.00
4	Cost constructii (Euro/mp)	548.25
5	Cost constructii, total, in Euro	78,400
6	Valoare de piata, teren + constructii (Euro/mp)	89,990

	Alocarea valorii	
A	Constructii	78,400
B	Teren, in Euro	11,590

	Valoare unitara teren (Euro/mp)	31.41
	Valoare unitara teren (Lei/mp)	146.38

Suprafata teren evaluat (mp)	411.00
Valoarea totala - Euro	12,909.19
Valoarea totala - lei	60,160.71

Rotunjit	
Valoarea totala - Euro	12,900.00
Valoarea totala - lei	60,118.00



FromDocToP... x MyImageCon... x FromDocToP... x PConverter x MyWay x X1RF130Q8... x

https://lajumate.ro/x1rf130q8-teren-intravilan-in-aradul-nou-1600

lajumate.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Salvează anunțul

Agentia Lang Imobiliare

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1600
Front stradal (metri)	20	Utilități	Da

Preț negociabil

TEREN PENTRU CONSTRUCTIE DE LOCUINTE AVAND FRONT STRADAL MARE SE POATE IMPARTI IN 3 SAU 4 LOTURI, TOATE UTILITATILE SUNT LA POARTA. ESTE APROAPE DE MIJLOACE DE TRANSPORT IN COMUN, SCOLI etc. MERITA VAZUT. MAI MULTE INFORMATII LA NR. DE TELEFON 0731832468 SAU 0722299870.

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

790.93 lei 419.95

Waiting for match.adsrvr.org

Start My Computer Local Disk (C:) 21.30

FromDocToP... x MyImageCon... x FromDocToP... x PConverter x MyWay x Teren 800 mp... x

https://lajumate.ro/teren-800-mp-aradul-nou-8543573.html

lajumate.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren 800 mp Aradul-Nou

Arad, Arad

28.000 EUR

Paul

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Găsește rapid noua ta casă!

DESCARCĂ APLICAȚIA

Google Play App Store

Salvează anunțul

Start My Computer Local Disk (C:) 21.31

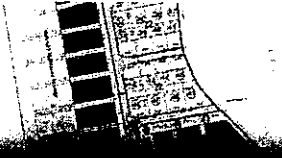
FromDocToP... MyImageCon... FromDocToP... PConverter... MyWay... Vand parcele...

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/arad/arad

imobiliare.ro

Adaugă notițe Salvează Contul meu

12.500 EUR - Vand parcele pentru case in ARADUL NOU cu PUZ si UTILITATI



500 mp | f.s. 20 m | Intravilan | constructii

CERE DETALII

Detalii

Vand 2 parcele de 500 mp fiecare in cadrul unui teren pe care s-a dat autorizatie de constructii si utilitati. Acestea sunt in primul Act de construire. Pot fi folosite pentru construirea de case inalte de 12 etaje.

Caracteristici

Suprafata	500 mp	Constructii	
Latimea	20 m	Intravilan	

Pentru noua mea casa aleg ce e mai bun

Cu fibra optică, TV, al internet prin fibră + TV de la 10 €/lună

Vezi oferta

Start

My Computer Local Disk (C:)

20.54

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ

Obiectiv extins

**Verificare RAPORTUL DE EVALUARE BUNURI IMOBILE nr.
155/01.10.2018 Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp
Arad, str. Ogorului, nr. 29, CF312760 Arad**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat **PF Slavin Ioan**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **Slavin Ioan / leg. 16148**

Clientul raportului verificat **Societatea EURO PET SPAM SRL**

Utilizator desemnat al evaluării
(implicit / presupus) **Municipiul Arad**

Clientul verificării **Municipiul Arad**

Direcția patrimoniului Municipiului Arad

Utilizator desemnat al verificării **Serviciul Evidență și Administrare**

Domeniul Privat

Data evaluării **25.09.2018**

Data raportului de evaluare verificat **01.10.2018**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Data raportului de verificare **20.12.2019**
obiectiv extins

ANEXA NR. 2

Termenii de referință ai verificării cu obiectiv extins

Identificarea evaluatorului verficator	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUI	RO9586710
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804
Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 0115	
* Adresa.	
* Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
*	

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	PF Slavin Ioan
CIF	20184951
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Slavin Ioan / leg. 16148
Arad, str. Voinicilor, nr. 39, bloc 510, ap. 21,	
* Adresa	
* Autorizatie membru corporativ	
*	

Raportul de evaluare supus verificării	
RAPORTUL DE EVALUARE BUNURI IMOBILE nr. 155/01.10.2018 Teren intravilan cuții construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului, nr. 29, CF312760 Arad	
Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra terenului	

Clientul raportului verficat	
Client	Societatea EURO PET SPAM SRL
CIF	33338670
* Tip	
* Calitatea	
Persoana Juridica	
Proprietar spațiu comercial edificat pe terenul subiect al evaluării	
Utilizator desemnat al evaluării (implicit / presupus)	
Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat	
Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
* Judet	
Arad	
Clientul verificării	
Cod fiscal	
Municipiul Arad	
3519925	
* Judet	
Arad	
Utilizator desemnat al verificării	
Adresa	
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	
Arad	
* Judet	
Arad	
*	

Scopul verificării	
Prezentul raport de verificare cu obiective extins este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data verificării cu obiectiv extins și NU la data evaluării inițiale. 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 vânzării bunului de către Autoritatea Locală.	

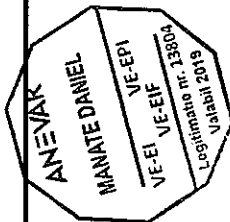
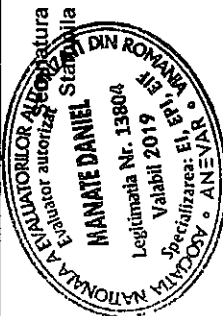
Obiectivul verificării: Bunul evaluat în raportul verficat					
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verficat, preluate din raport:					
Adresă	Denumire	Localitate	Suprafața (mp)	Localizare	Front stradal (ml)
str. Ogorului, nr. 29	Teren	Arad	411	Periferică	...
				Valoare de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități minore
				12,900 €	60,118 lei
				Data evaluării: 25.09.2018, Suprafața = 411 mp, Construit	

Certificarea raportului de verificare

- Afirmațiile 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 predeterminate.
- 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 nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate 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 nesemnate ale certificării.

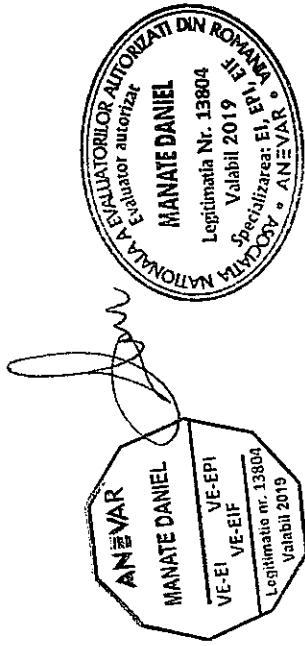
Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele verificării
- Anexe (Extrase relevante din Raportul de evaluare verificat, Prezentarea și argumentarea verificării cu obiectiv extins, Verificare cu Obiectiv Extins)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator



Rezultatele verificării				
Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)				
Clientul verificării a solicitat VOE, valoarea de piață estimată în Raportul verificat fiind inferioară Valorii de inventar în concluzie, se realizează Verificarea cu Obiectiv Extins				
Denumire Imobil evaluat	Suprafață	Localitate	Adresa	Valoare de piață estimată în urma VOE
Teren	411	Arad	str. Ogorului, nr. 29	17,300 €

Semnatura
Stampila



Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

PF SLAVIN IOAN – evaluator
CIF: 20184951
Legitimatie ANEVAR 16148 – valabila 2018
Arad, str. Voinicilor nr.39, bloc 510, ap.21
Tel: 0257/259973; 0728.27.27.01

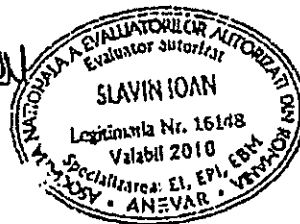
Nr. 155 / 01.10.2018

**RAPORT DE EVALUARE
BUNURI IMOBILE**

Teren intravilan curti constructii in suprafata de 411 mp
Arad, str. Ogorului, nr.29, jud.Arad
CF nr.312760 Arad

CLIENT: SC EURO PET SPAM SRL, CIF: 33338670
PROPRIETAR TEREN: MUNICIPIUL ARAD

Evaluator: ing. Slavin Ioan



- Oct. 2018 -

Cap.I. Introducere

I.1. Certificarea valorii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii (411 mp) situat in Arad, str. Ogorului, nr.29, jud. Arad.
- Conditii deosebite: pe terenul evaluat este edificata o constructie tip spatiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
- Client: **SC EURO PET SPAM SRL** CIF: 33338670
- Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
- Drept de concesiune a terenului in favoarea:
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea raportului de evaluare: vanzare / cumparare
- Data de referinta a evaluarii: 25.09.2018
- Evaluatorul a luat in considerare toti factorii care influenteaza valoarea
- Evaluatorul nu a avut, nu are si nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluata
- Dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- Raportul a fost realizat in conformitate cu Codul de Etica si cu Standardele de Practica Profesionale.
- Raportul este supus doar acelor ipoteze si conditii limitative prezentate in raport si raportul identifica toate conditiile limitative impuse de termenii proiectului.
- Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de suma (valoarea) raportata

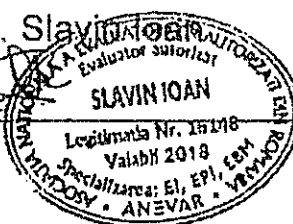
Valoarea de piata estimata a terenului evaluat din Arad, str. Ogorului, nr. 29, jud. Arad, inscris in CF nr. 312760 Arad, este de **60.118 lei** echivalent 12.900 Euro.

Valoarea teren conform grilei Notarilor Publici: zona D – 28 Euro / mp = 11.508 mp

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVAR, posesor al Legitimatiei de membru nr.16148 cu specializari in evaluari imobiliare, bunuri mobile si in evaluarea intreprinderilor.

Arad, 01.10.2018

Evaluator, Ing. Slavin Ioan



I.2. Rezumatul caracteristicilor principale și al concluziilor importante

- Proprietatea evaluată: teren intravilan curți construcții (411 mp) situat în Arad, str. Ogorului, nr.29, jud. Arad.
- Condiții deosebite: pe terenul evaluat este edificată o construcție tip spațiu comercial proprietatea SC EURO PET SPAM SRL
- Client: **SC EURO PET SPAM SRL**
 - CIF: 33338670
- Proprietar teren: **MUNICIPIUL ARAD**
- Drept de concesiune a terenului în favoarea:
 - Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piață
 - Utilizarea raportului de evaluare: vânzare / cumpărare
- Identificare juridică:
 - Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496- Aradul Nou)
 - Adresa: Arad, str.Ogorului, nr.29
 - Nr.Cad: C1: nr.Top: 1911-1912/a.101/1
 - Suprafața teren: 411 mp
 - Observații/Referințe: spațiu cu altă destinație decât cea de locuință
 - Proprietar construcții: SC EURO PET SPAM SRL, cumpărare, act notarial nr. 911 din 01.08.2017, inch.nr. 75676 din 01.08.2017
 - Proprietar teren: MUNICIPIUL ARAD, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, act Administrativ nr.83+anexa din 27.02.2018 emis de Municipiul Arad, inch.nr. 37381 din 30.03.2018
 - Sarcini: drept de servitute de trecere în favoarea parcelei cu nr.top 1911-1912/a.10/2 din CF 6233 Ipoteca în favoarea Banca de Import Export A României EXIMBANK SA
 - Nr.Cerere: 37381 din 30.03.2018
- Zona de amplasare: imobilul este amplasat în Mun. Arad, zona Aradul Nou, strada Armoniei, **zona de impozitare B**
 - Caracteristicile care influențează valoarea:
 - Strada Ogorului este ultima stradă din cartier spre ieșirea spre Timisoara



- Este la o distanta medie fata de limita cartierului si Calea Timisorii
- Amplasamentul in cadrul strazii: spre Calea Timisorii strazii
- Descrierea terenului (Vezi fotografii in Anexa nr.1)
 - Suprafata: 411 mp
 - Regim juridic: intravilan
 - Categoria de folosinta: curti constructii
 - Front stradal: ... mp
 - Forma:
 - Teren plan in zona de campie
- Data efectiva si data inspectiei
 - Raportul de evaluare este valabil la data de 25.09.2018
 - Data inspectiei: 25.09.2018
 - Data raportului: 01.10.2018
- Ipoteze speciale si concluziile
 - Ipoteze speciale: conform cap.II.
 - Concluzii: valoarea estimata este valoarea de piata
- Estimarea valorii terenului (411 mp)
 - Abordarea prin piata: 60.118 Lei echivalent 12.900 Euro ($\approx 31,4$ Euro/mp)
 - Metoda valorii reziduale: 61.516 Lei echivalent 13.200 Euro (≈ 32 Euro/mp)

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat din Arad, str. Ogorului, nr. 29, Jud. Arad, inregistrat in CF nr. 312760 Arad, este de **60.118 lei** echivalent 12.900 Euro.

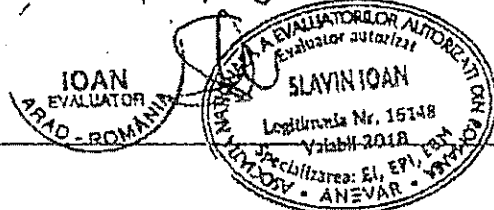
Valoarea teren conform grilei Notarilor Publici: zona D – 28 Euro / mp = 11.508 mp

Cursul mediu BNR la data evaluarii: 1 Euro = 4,6603 Lei

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVAR, posesor al Legitimatiei de membru nr.16148 cu specializari in evaluari imobiliare, bunuri mobile si in evaluarea intreprinderilor.

Arad, 01.10.2018

Evaluator, Ing. Slavin Ioan



Informatiile utilizate in prezentul raport de evaluare au fost colectate pe parcursul a 3 zile, evaluatorul avand la dispozitie si informatii mai vechi.

Raportul de evaluare este valabil la data specificata.

Previziunile, proiectiile sau estimarile continute se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp.

Aceste previziuni sunt deci supuse schimbarilor conditiilor viitoare.

Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica.

Documente juridice puse la dispozitia evaluatorului:

- o Extras CF nr.312760 Arad (nr.CF vechi: 4496- Aradul Nou)
 - Adresa: Arad, str.Ogorului, nr.29
 - Nr.Cad: C1: nr.Top: 1911-1912/a.101/1
 - Suprafata teren: 411 mp
 - Observatii/Referinte: spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta
 - Proprietar constructii: SC EURO PET SPAM SRL, cumparare, act notarial nr. 911 din 01.08.2017, inch.nr. 75676 din 01.08.2017
 - Proprietar teren: MUNICIPIUL ARAD, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, act Administrativ nr.83+anexa din 27.02.2018 emis de Municipiul Arad, inch.nr. 37381 din 30.03.2018
 - Sarcini: drept de servitute de trecere in favoarea parcelei cu nr.top 1911-1912/a.10/2 din CF 6233 ipoteka in favoarea Banca de Import Export A Romaniei EXIMBANK SA
 - Nr.Cerere: 37381 din 30.03.2018

- o Plan de situatie si incadrare in zona: nu

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Nu este cazul.

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare.

3.1. Date despre zona: constructia este amplasata in Municipiul Arad. zona cu preturi comparabile este zona Aradul Nou

3.2. Consideratii privind piata locala:

Se constata o stabilizare a preturilor in general in jud. Arad



3.3. Specificul pietei locale

Piata imobiliara locala se caracterizeaza prin modernizari ale constructiilor vechi dar si prin realizarea de constructii noi. Pe piata sunt acceptate constructii similare celor evaluate.

III.4. Informatii despre amplasament

Aspect general al zonei. Tendinte de dezvoltare:

- Zona de incadrare a imobilului evaluat este o zona rezidentiala, zona B
 - Strada Ogorului este ultima strada din cartier spre iesirea spre Timisoara
 - Este la o distanta medie fata de limita cartierului si Calea Timisorii
 - Amplasamentul in cadrul strazii: spre Calea Timisorii strazii
- Descrierea terenului (Vezi fotografii in Anexa nr.1)
 - Suprafata: 411 mp
 - Regim juridic: intravilan
 - Categoria de folosinta: curti constructii
 - Front stradal:
 - Forma:
 - Teren plan in zona de campie

Calitatea drumurilor de acces: asfaltate, cu 2 benzi pe sens sau una benzi pe sens.

Alte caracteristici:

- Retea de transport in comun: da.
- Unitati comerciale: in apropiere, magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, piata agroalimentara in apropiere
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: da
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: da
- Muzei: da
- Parcuri: da
- Lacuri: da
- Cursuri de apa: raul Mures
- Altele: nu



Retele edilitare:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: cablu TV

Gradul de poluare: poluare fonica rezultata numai din traficul auto.
Idem cu noxe rezultate din traficul auto.

Ambient: rezidential, trafic auto intens, iesirea spre Zadareni

Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta periferica, amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare complete. Ambient civilizat.

III.5. Descrierea amenajarilor si a constructiilor

Nu este cazul. Constructiile si emanarile de pe amplasament nu fac obiectul evaluarii.

III.7. Date privind impozitele si taxele:

Impozite si taxe pe constructii si teren sunt reglementate de HCLM cu completarile ulterioare

III.8. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.

In Anexa nr.3 sunt prezentate principalele oferte si cotationi curente ale terenurilor cu destinatie similara identificate.

Sursa de informare: Internet

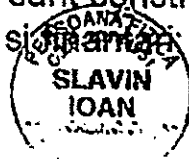
III.9. Definirea pietei

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Pentru a defini piata imobiliara specifica, au fost examinati urmasorii factori:

Tipul proprietatii:

- proprietatea evaluata: teren intravilan curti constructii
- Caracteristicile proprietatii: dimensiuni mici
- Volumul constructiilor noi: in zona analizata sunt constructii noi
- Disponibilitatea creditelor pentru constructii si terenuri accesibile



- Echilibrul pietei: Din analiza evolutiei preturilor de vanzare, care sunt in stationare, rezulta ca piata este in usor echilibru, volumul ofertei de imobile similare este comparabil cu cererea.

Cap.IV. Analiza datelor si concluziile

In Anexa nr.3 sunt prezentate principalele oferte si cotationi curente identificate pentru imobile si terenuri cu destinatie similara.

Se constata urmatoarele:

Piata recunoaste imobile similare

Caracteristicile principale care influenteaza valoarea sunt:

- Amplasarea fata de zona centrala
- Suprafata terenului
- Vecinatati
- Restrictii de constructie

Preturi in zona pentru terenuri:

- Minim: 25 Euro/mp
- Maxim: 90 Euro/mp

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

In analiza acestui tip de utilizare optima terenul este considerat liber.

- Din analiza zonei de incadrare, expertul considera ca utilizarea optima este de constructie rezidentiala

IV.3.2. Abordarea prin piata

Pe baza ofertelor si cotationilor prezentate in Anexa nr.3, evaluatorul a intocmit grila de comparatie din Anexa nr.4.

Corectiile necesare sunt:

- Corectie a pretului de oferta cu -10% datorat negocierii.
Comparabilele selectate sunt oferte de pret negociabile.
- Corectie a pretului de oferta datorat locatiei comparabilelor utilizate, calculat intre comparabilele A si C.
- Corectie a pretului de oferta datorat dimensiunii terenurilor, calculat intre comparabilele A si B.



Valoarea de piata estimata a terenului evaluat, rezultat din aplicarea acestei metode este de 60.118 Lei echivalent 12.900 Euro ($\approx 31,4$ Euro/mp)

Anexa Verificare cu Obiectiv Extins

Prezentarea și argumentarea verificării cu obiectiv extins

În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. Clientul verificării, prin reprezentantul destinatarului verificării (Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat), a solicitat o verificare cu obiectiv extins, având în vedere că valoarea de piață estimată în raport este mai mică decât valoarea de inventar a terenului subiect al evaluării.

Conform cerințelor SEV 400 Verificarea evaluării, litera e., punctul 11 Concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verficatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării

În concluzie, se realizează Verificarea cu obiectiv extins.

Verificarea cu obiectiv extins

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 evaluare am preluat integral toate informațiile prezentate în raportul de evaluare supus verificării, respectiv Capitolul III.
- ✓ Drepturile de proprietate evaluate sunt cele aferente proprietății asupra terenului intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp, situat în Arad, str. Ogorului, nr. 29, înscris în CF312760 Arad.
 - dreptul de proprietate asupra terenului, dobândit prin Lege – cotă 1/1, este deținut de Municipiul Arad;
 - dreptul de proprietate asupra construcției spațiu cu altă destinație, dobândit prin Convenție – cotă 1/1, este deținut de Societatea Euro Pet Spam SRL.
- ✓ În plus, evaluatorul verificator a efectuat și propria inspecție a terenului subiect împreună cu reprezentanții Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat:



Verificarea cu obiectiv extins

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ✓ Descrierea terenului: amplasament, utilități, caracteristici fizice (ex. FS, adâncime, planeitate etc.);
- ✓ Extrasul de carte funciară a imobilului etc.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

- ✓ Raportul de evaluare verificat și anexele sale;
- ✓ Portale web ce conțin și informații imobiliare: www.publi24.ro , www.olx.ro , www.storia.ro ;
- ✓ Agenții imobiliare: Vlad Company;
- ✓ Concluziile inspecției terenului subiect.

Comparabile terenuri identificate

1. **Comparabila 1** identificată pe portalul www.olx.ro la adresa <https://www.olx.ro/oferta/vand-parcele-de-600-mp-in-aradul-nou-cea-mai-noua-zona-de-case-IDbkUrz.html#64891ecd36:promoted>

[illegible]

Vand parcele de 600 mp in ARADUL NOU - cea mai noua zona de case

Arad, judet Arad Adaugat La 14:26, 21 decembrie 2019, Numar anunt: 167523229

Like Us on Facebook



^a Promotes case appraisal

Actualizar estado

Orient de

Agentie

Ext: owner / interviewer

Intravital

Supratata Utita

600 m²

Vand parcele de 600 mp pentru constructia de case unifamiliale sau duplexuri, pe strada dr Mihail Marcus langa vilele Axa. Toate utilitatile sunt in fata parcelei si sunt incluse in pret.

Verificarea cu obiectiv extins

2. **Comparabila 2** identificată pe portalul www.olx.ro la adresa <https://www.olx.ro/oferta/vand-parcele-de-600-mp-in-aradul-nou-cea-mai-noua-zona-de-case-IDbkUrz.html#64891ecd36;promoted> și pe portalul www.storia.ro la adresa <https://www.storia.ro/oferta/vand-800-mp-aradul-nou-IDGPe.html>, ofertată de agenția Vlad Company.

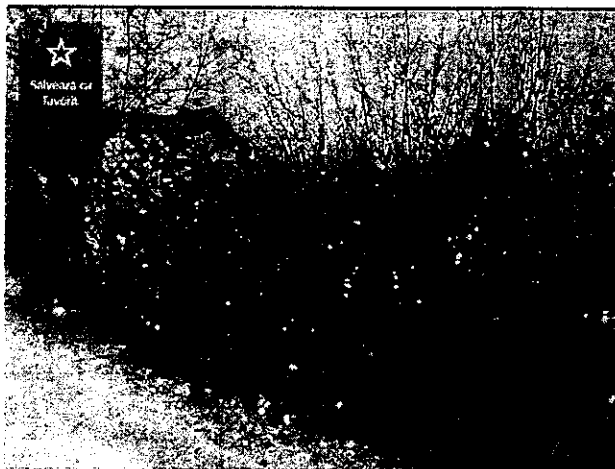
OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Arad Imobiliare Arad Terenuri Arad

Urmatorul anunt >

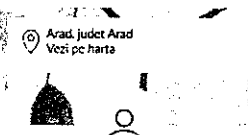


28 000 €

negociabil

Contact prin Storia.ro

0741 971 588



Agent
Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Raportarea

Vand 800 mp Aradul Nou

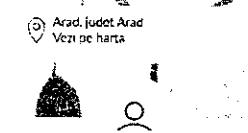
Arad, Judet Arad Adaugat La 19:24, 20 decembrie 2019. Numar anunt: 103359878

Critici de Agentie Extravilan Intravilan Intravilan
Suprafata utila 800 m²

Vand teren intravilan in Aradul Nou aproape de calea ferata in spate la Calea Timisorii cu suprafata de 800 mp, front stradal de 15 m, apa, curent electric in fata terenului la pretul de numai 28.000 Euro negociabil. Telefon 741 - arata telefon -

Anunturi publicate de: Vlad Company

Anuntul [Vand 800 mp Aradul Nou](#) este adaugat de pe Storia.ro.



Agent
Pe site din sep 2012

storia

Anunturi Imobiliare Arad Imobiliare Arad Terenuri Arad

Anunturi Imobiliare Arad Imobiliare Arad Terenuri Arad

Vand 800 mp Aradul Nou

Arad, Judet Arad



28 000 €

35 €/m²

Proiect de casa

Agent
0741 971 588

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii despre aceasta oferta imobiliara

Adresa email sau numarul de telefon al S.C. Vlad Company
Vreau sa primesc oferte similare



Vlad Company
0 257 274 024

Romania, Strada Corneliu
Coposu, Arad (strada)

Vezi toate ofertele

Verificarea cu obiectiv extins

3. **Comparabila 3** identificată pe portalul www.publi24.ro la adresa <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vanzare-teren-intravilan/7b0f6477796c6051.html> ofertată de agenția Vlad Company

The screenshot displays the Publi24.ro website interface. At the top, the logo 'publi24.ro' is visible, along with navigation links: 'Contul meu', 'Favorite', 'Livrare Gratuita', 'Ajutor', and 'Adauga anunt'. The main heading is 'Vanzare teren intravilan'. Below this, the location is specified as 'Arad, Arad Aradul Nou' with a link to 'Vezi pe harta'. The price is listed as '70 000 EUR'. A contact number '0722468934' is provided. A 'Mesaj' button is present. A section for 'Adauga fisier' (Add file) allows for uploading images or documents, with a 'Terminat' (Finished) button. A 'Fa oferta' (Make offer) button is also visible. The listing is marked as 'Vizualizat 2312' (Viewed 2312) and 'Raportat' (Reported). The contact person is 'Sebastian', with a 'Telefon validat' (Validated phone) and a 'Vezi toate anunturile' (View all listings) link. A 'Urmareste' (Follow) button is at the bottom right.

Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m² Fm

Descriere Imobiliare

teren intravilan de vanzare, cu destinatie rezidentiala in suprafata de 1500 mp front stradal 13.5m, lungime 112m.
toate utilitatile la strada;
canalizare, apa si curent trifazic trase in curte; strada nou asfaltata
zona linistita la 5 minute de centrul orasului sau autostrada

pret: 85 000 negociabil

tefsuprafata totala: 1500, Front stradal: 13,5

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat		Terenuri de comparație					
			Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Preț vânzare / ofertare - total			21,000 €		28,000 €		70,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar			35.00 €/mp		35.00 €/mp		46.67 €/mp	
Tipul comparabilei			ofertă		ofertă		ofertă	
Caracteristici fizice								
Suprafața totală teren :	411 m.p.		600 mp / regulată /construibil		800 mp / regulată /construibil		1500 mp / regulată /construibil	
Forma	regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil	
Front stradal (mp) / raport front adâncime	15.0	9/16	?	?	~ 15 ml	5/16	~ 14 ml	3/16
Topografie:	plan		plan		plan		plan	
Utilitati	en. el. /apa / canalizare/ gaz		similar		similar		similar	
Utilizare	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Cartier Aradul Nou, periferică pe str. Ogorului, în apropiere de AI		Cartier Aradul Nou, str. Mihai Marcus (perpendiculară pe Ogorului)		Cartier Aradul Nou, aproape de Calea Ferată, în spate la Calea Timișorii		Cartier Aradul Nou, str. Câmpia Turzii, în zonă rezidențială mai bine cotate	
Data	prezent		prezent		prezent		prezent	
Suprafața	411 m.p.		600 m.p.		800 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total			21,000 €		28,000 €		70,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar			35.0 €/mp		35.0 €/mp		46.7 €/mp	
Tip comparabilă			ofertă		ofertă		ofertă	
Negociere / interviu			-2,100 €		-2,800 €		-7,000 €	
Marja negociere (%) / euro			-10%	-3.5 €	-10%	-3.5 €	-10%	-4.7 €
Preț de vânzare ajustat			31.5 €		31.5 €		42.0 €	
Drepturi de proprietate transmise	considerate depline		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			31.5 €/mp		31.5 €/mp		42.0 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fără		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			31.5 €/mp		31.50 €/mp		42.00 €/mp	
Condiții de finanțare	considerat cash		numerar		numerar		numerar	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			31.5 €/mp		31.5 €/mp		42.0 €/mp	
Condiții de vânzare	tranzacții nepărtinitoare		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			31.5 €/mp		31.5 €/mp		42.0 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			31.5 €/mp		31.5 €/mp		42.0 €/mp	

Localizare	Cartier Aradul Nou, periferică pe str. Ogorului, în apropiere de A1		mai slabă		mai slabă		similară	
Ajustare (%) / euro			33%	10.5 €	33%	10.5 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			42.0 €/mp		42.0 €/mp		42.0 €/mp	
Caracteristici fizice								
a Mărime (dimensiune) și formă	411 m.p.		600 mp / regulată /construibil		800 mp / regulată /construibil		1500 mp / regulată /construibil	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 15.00 ml	9/16	?	?	~ 15 ml	5/16	~ 17 ml	3/16
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
b Topografie	plan		plan		plan		plan	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			42.0 €/mp		42.0 €/mp		42.0 €/mp	
Utilitati	en. el. /apa / canalizare/ gaz		similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati	total		€ 0		€ 0.0		€ 0.0	
Ajustare unitară (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			42.0 €/mp		42.0 €/mp		42.0 €/mp	
Utilizare	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Ajustare (%) / euro			0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat			42.0 €/mp		42.0 €/mp		42.0 €/mp	
Preț ajustat, rotund			42 €/mp		42 €/mp		42 €/mp	
Ajustare netă			33%	10.5 €	33%	10.5 €	0%	0.0 €
Ajustare totală brută			€ 10.50		€ 10.50		€ 0.00	
Ajustare brută procentuală			30%		30%		0%	
Număr ajustări negative			0		0		0	
Număr ajustări pozitive			1		1		0	
Total număr ajustări			1		1		0	

Suprafața	411 m.p.	Opinie unitară	42 €/mp
Valoare estimată, rotund	17,300 €	echivalent a	82,600 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.7736 lei	la data de	20.12.2019

Ajustarea prețului de ofertă s-a făcut cu -10%, având în vedere datele de piață

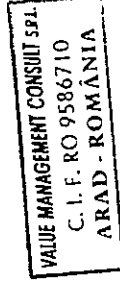
Ajustarea **Localizare** reflectă diferența dintre subiect și C1, cu localizare mai slabă pe o stradă periferică perpendiculară pe strada Ogorului și cu acces mai dificil, respectiv dintre subiect și C2, amplasată mai slab, aproape de calea ferată, comparativ cu strada Ogorului ce leagă direct Calea Timșorii de A1, ajustări relative estimate la +33% pe baza diferențelor de preț dintre C2 și C3 (localizare similară cu subiectul)

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ

Obiectiv simplu

Verificare RAPORTUL DE EVALUARE BUNURI IMOBILE nr.

155/01.10.2018 Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp
Arad, str. Ogorului, nr. 29, CF312760 Arad



Autor Raport evaluare verificat PF Slavin Ioan
prin Evaluator VE EPI / legitimație Slavin Ioan / leg. 16148

Clientul raportului verificat Societatea EURO PET SPAM SRL

Utilizator desemnat al evaluării
(implicit / presupus)

Municipiul Arad
Clientul verificării Municipiul Arad

Direcția patrimoniu Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării Serviciul Evidență și Administrare
Domeniu Privat

Data evaluării 25.09.2018

Data raportului de evaluare verificat 01.10.2018

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Data raportului de verificare 17.12.2019

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator		
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	* Adresa
CUI	RO9586710	* Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 0115

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat		
Denumire	PF Slavin Ioan	* Adresa
CIF	20184951	* Autorizație membru corporativ
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Slavin Ioan / leg. 16148	Arad, str. Voinicilor, nr. 39, bloc 510, ap. 21,

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORTUL DE EVALUARE BUNURI IMOBILE nr. 155/01.10.2018 Teren intravilan curți construcții în suprafață de 411 mp Arad, str. Ogorului, nr. 29, CF312760 Arad	Dreptul de proprietate asupra terenului

Clientul raportului verificat	* Tip	Persoana Juridică
Client	Societatea EURO PET SPAM SRL	Proprietar spațiu comercial edificat pe terenul subiect al evaluării
CIF	33338670	* Calitatea
Utilizator desemnat al evaluării (implicit / presupus)	Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet Arad
Clientul verificării	Cod fiscal	
Municipiul Arad	3519925	Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării	Adresa	
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 stabilirii dacă raportul de evaluare verificat este conform sau neconform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Valabile la data evaluării. În caz de neconformitate, verficatorul va prezenta propria opinie 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 vânzării bunului de către Autoritatea Locală.

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 / Neconformități minore
sîr. Ogorului, nr. 29	Teren	Arad	411	Periferică	...	12,900 €	Data evaluării: 25.09.2018, Suprafața = 411 mp, Construit

Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilizare	Tip teren / Categorie	Scop evaluare	Vicinătăți	Valoare de piață unitară (Preț/mp)		parțial cu Spațiu comercial, Vecinătăți = Rezidențiale, Comerciale, A1
25.09.2018	Piață, Venit (Metoda valorii reziduale) / Piață (Comparatie)	Rezidențială	Intravilan / CC	Estimarea valorii de piață pentru Vânzare-Cumpărare	Rezidențiale (case), Comerciale (case transformate) A1	31.39 €	146.27 lei	Deși în raport este denumită Metoda valorii reziduale în realitate metoda aplicată este Extracția de pe piață, reconcilierea s-a făcut prin Piață (Comparatie)

Tipul valorii estimate

"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." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare. Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Descrierea terenului: amplasament, utilități, caracteristici fizice (ex. FS, adâncime, planitate etc.)
Extrasul de carte funciară a imobilului
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Raportul de evaluare verificat cu anexele aferente
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică (ex. providers: CBRE, Colliers, Analize imobiliare, MyArgus, JLLS, ANEVAR prin Revista Valoarea oriunde este ea etc.)

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

Data de referință la care se raportează rezultatul verificării	Curs de schimb RON/ EUR la data evaluării	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data verificării
25.09.2018	4.6603	17.12.2019 VOS	4.7769

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.

Declaraarea conformității cu SEV

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator 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, opinia care nu a fost influențată

de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.

- 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 nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate 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 nesemnate ale certificării.

Cuprins

Coperta

Termenii de referință ai verificării

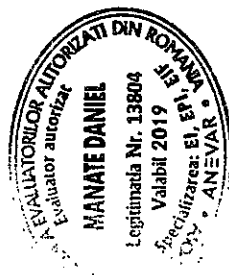
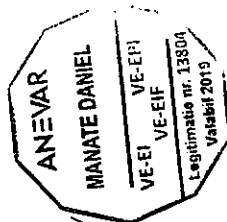
Rezultatele verificării

Anexe (Extrase relevante din Raportul de evaluare verificat, Prezentarea și argumentarea verificării cu obiectiv extins, Verificare cu Obiectiv Extins)

Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura

Stampila



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Simplu (VOS)
Clientul verificării a solicitat VOE, valoarea de piață estimată în Raportul verificat fiind inferioară Valorii de inventar
În concluzie, se realizează Verificarea cu Obiectiv Extins

