



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 326
din 22 iulie 2021

privind vânzarea unui teren situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș nr. 29,
înscris în CF nr. 328599 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 8593/08.07.2021,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 53862/08.07.2021,

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

Ținând seama de solicitarea doamnei [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8593/04.02.2021 și adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 53087/2021 privind incasarea TVA la vânzarea terenurilor, de extrasul de carte funciară nr. 328599 Arad, nr. cad. 328599, privind terenul în suprafață de 360 mp, proprietatea privată a municipiului Arad,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/2018, nr. 386/2020, nr. 141/2021 și nr. 158/2004,

În conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 901 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor 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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă vânzarea terenului situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș nr. 29, Municipiul Arad, înscris în C.F. nr. 328599 Arad, nr. cad. 328599, provenit din C.F. vechi nr. 67211, nr. top.316.2460/16, în suprafață de 360 mp, teren ce se regăsește în proprietatea privată a municipiului Arad, către doamna -.

Art. 2. Se ia act de raportul de evaluare nr. AR 8840/18.03.21 întocmit de de S.C. Evaluar S.R.L. prin evaluator autorizat Căndea Mircea Gabriel, membru A.N.E.V.A.R. – "pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad, str. Mihail Mărcuș, nr.29, jud.Arad, înscris în C.F. nr. 328599 Arad", privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 63.419 lei, echivalent 13.000 euro,

teren cuprins în lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, cu nr. inventar 3600699, anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se însușește raportul de verificare a valorii de piață nr. 2.2/23.06.2021 - cu obiectiv extins - *Verificare raport de evaluare nr. AR 8840/18.03.2021 – pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad str. Mihail Mărcuș, nr. 29, jud. Arad, înscris în C.F. 328599 Arad la 23.06.2021* ”, întocmit la data de 05.03.2021, de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins ce determină o valoare de piață de 67.386 lei echivalent 13.680 euro, anexa nr. 2, care face parte la prezenta hotărâre;

Art. 4. Se aprobă prețul de 13.680 euro la care adaugă TVA, 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. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea nr. 158/2004 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu doamna -.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Codrin-Dacian VLAD

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2021
privind vânzarea unui teren situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș nr. 29,
înscris în CF nr. 328599 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 8593/08.07.2021,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 53862/08.07.2021,

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

Ținând seama de solicitarea doamnei [REDACTED] înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8593/04.02.2021 și adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 53087/2021 privind incasarea TVA la vânzarea terenurilor, de extrasul de carte funciară nr. 328599 Arad, nr. cad. 328599, privind terenul în suprafață de 360 mp, proprietatea privată a municipiului Arad,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/2018, nr. 386/2020, nr. 141/2021 și nr. 158/2004,

În conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 901 din Legea 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor 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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă vânzarea terenului situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș nr. 29, Municipiul Arad, înscris în C.F. nr. 328599 Arad, nr. cad. 328599, provenit din C.F. vechi nr. 67211, nr. top.316.2460/16, în suprafață de 360 mp, teren ce se regăsește în proprietatea privată a municipiului Arad, către doamna -.

Art. 2. Se ia act de raportul de evaluare nr. AR 8840/18.03.21 întocmit de de S.C. Evaluar S.R.L. prin evaluator autorizat Căndea Mircea Gabriel, membru A.N.E.V.A.R. – "pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad, str. Mihail Mărcuș, nr.29, jud.Arad, înscris în C.F. nr. 328599 Arad", privind evaluarea terenului proprietatea privată a Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 63.419 lei, echivalent 13.000 euro, teren cuprins în lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, cu nr. inventar 3600699, anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se însușește raportul de verificare a valorii de piață nr. 2.2/23.06.2021 - cu obiectiv extins - Verificare raport de evaluare nr. AR 8840/18.03.2021 – pentru imobilul teren

intravilan situat în Municipiul Arad str. Mihail Mărcuș, nr. 29, jud. Arad, înscris în C.F. 328599 Arad la 23.06.2021 ”, întocmit la data de 05.03.2021, de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins ce determină o valoare de piață de 67.386 lei echivalent 13.680 euro, anexa nr. 2, care face parte la prezenta hotărâre;

Art. 4. Se aprobă prețul de 13.680 euro la care adaugă TVA, 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. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea nr. 158/2004 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu doamna -.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GENERAL

SECRETAR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 8593 /08.07.2021

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind vânzarea unui teren situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș nr. 29 către doamna -, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea doamnei - nr. 8593/04.02.2021, privind cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, în suprafață de 360 mp, înscris în C.F. nr. 328599 Arad, nr. cad. 328599, provenit din C.F. vechi nr. 67211 nr. top. 316.2460/16, teren proprietatea privată a Municipiului Arad dar și faptul că doamna - deține în proprietate construcția edificată pe acest teren;

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre în vânzării 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. 53862/M1/ 08.07.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vânzarea unui teren situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș, nr. 29 înscris în CF nr. 328599 Arad către doamna -

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr.8593/08.07.2021, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune vânzarea unui teren situat în Arad, str. Dr. Mihail Mărcuș, nr.29 către doamna - .;

Considerente generale:

- adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8593/04.02.2021, prin care doamna - a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 360 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, înscris în C.F. nr. 328599 Arad cu nr. cad. 328599, provenit din C.F. vechi nr. 67211, nr. top. 316.2460/16; teren pe care doamna - deține în proprietate o construcție edificată din anul 2019 în suprafață construită la sol de 87 mp;
- precizăm faptul că terenul care face obiectul contractului de vânzare – cumpărare este proprietatea Municipiului Arad și a fost atribuit în folosință gratuită doamnei -, conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și Hotărârea Consiliului Local nr.158 din 15 aprilie 2004 cu privire la atribuirea în folosință gratuită a unui teren în favoarea doamnei -;
- raportul de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad, str.Mihail Mărcuș, nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad nr. AR 8840/18.03.21 întocmit de S.C. Evaluar S.R.L. prin evaluator autorizat Căndea Mircea Gabriel, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 63.419 lei echivalent 13.000 euro, conform cursului valutar de la data evaluării;
- 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 de verificare nr. 2.2/23.06.2021 cu – obiectiv extins - ”*Verificare raport de evaluare nr. AR 8840/18.03.2021 – pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad str. Mihail Mărcuș, nr.29., jud. Arad, înscris în C.F. 328599 Arad la 23.06.2021*”, întocmit la data de 05.03.2021, raport de verificare cu obiectiv extins ce determină o valoare de 67.386 lei echivalent 13.680 euro;
- Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 83/27.02.2018, și nr. 141/31.03.2021;

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 3600699, cu o valoare de 183,42 lei/mp.

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. 8 din Legea nr. 15/2003, republicată privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală ,
- **prevederile** art. 901 din Legea 287/2009, republicată privind Codul Civil;

PROPUNEM:

Vânzarea suprafeței de teren de 360 mp înscris în C.F. nr. 328599 Arad nr. cad. 328599 provenit din C.F. vechi nr. 67211, nr.top. 316.2460/16, proprietatea privată a Municipiului Arad, către doamna -, la prețul de 13.680 euro + TVA, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheț

EVALUAR

SC EVALUAR SRL; CIF 2441887; J01/1173/1992;
Sediu social : Alba Iulia, Str. N. Titulescu, nr.1, bl. 280, ap. 2
Birou Arad : Arad, Bd.Decebal nr.26 ap.3b

Tel./Fax : 0357-808250; 0723-216131; 0756-209610; E-mail : gabi.candea@gmail.com

ANEXA NR.1.

Raport de evaluare

pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad

Solicitant : [REDACTED]

Destinatar : [REDACTED] și Municipiul Arad

-martie 2021 -

Nr. AR 8840/18.03.2021

Către [REDACTED] și Municipiul Arad

Vă înaintez evaluarea proprietății imobiliare (teren fără construcție), amplasată în intravilanul municipiului Arad, str.Mihail Mărcuș nr.29, înscrisă în CF 328599 Arad sub nr. cad 328599 (terenul).

Raportul de evaluare nr. AR 8840/18.03.2021 a fost întocmit la cererea lui [REDACTED]

Proprietatea imobiliară evaluată este parte a imobilului înscris în CF 328599 Arad compus din :

- teren intravilan categoria curți construcții în suprafață de 360 mp (nr.cad 328599), dreptul de proprietate aparține Municipiului Arad
- construcția casa C1 cu regim de înălțime P+1E, dreptul de proprietate aparține persoanei fizice [REDACTED]

Am evaluat drepturile de proprietate deținute de către municipiul Arad asupra terenului aferent imobilului înscris în CF 328599 Arad. Dreptul de proprietate evaluat este deplin.

Baza evaluării o constituie valoarea de piață a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii, standardul fiind aplicabil valorii de piață a unei proprietăți imobiliare și elementelor conexe ale acesteia.

Tipul de valoare estimat : valoarea de piață.

Data evaluării este data de 05.03.2021.

În vederea evaluării proprietății am inspectat imobilul, am studiat documentele puse la dispoziție de către client, am efectuat o analiză a pieței imobiliare locale și, în funcție de informațiile disponibile, caracteristicile proprietății, am stabilit metodele de evaluare adecvate scopului evaluării. Aplicarea acestor metode a avut ca rezultat o serie de valori, care interpretate și conciliate, au dus la estimarea valorii de piață a proprietății.

Acest raport conține un număr de 27 pagini exclusiv anexele (act de dobândire, extras CF, fotografii ale proprietății evaluate, fișe de calcul, extrase din surse de publicitate imobiliară).

În urma întocmirii raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piață a proprietății descrisă mai sus (teren în suprafață de 360 mp considerat liber de construcții) este de :

13.000 Euro adică 63.419 lei

Considerentele evaluatorului privind valoarea estimată sunt:

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad -



- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este afectată de T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Arad,
18.03.2021

Evaluator autorizat,



CUPRINS :

CERTIFICARE.....	4
1. SINTEZA RAPORTULUI	5
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1. Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
2.2. Obiectul evaluării	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Utilizarea evaluării (Instrucțiunile evaluării).....	7
2.5. Drepturile de proprietate evaluate	7
2.6. Tipul de valoare estimat.....	7
2.7. Data evaluării	8
2.8. Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	8
2.9. Modalități de plată	8
2.10. Inspecția proprietății	8
2.11. Riscul evaluării.....	9
2.12. Sursele de informații utilizate	10
2.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
2.14. Verificarea raportului de evaluare	11
3. PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. Identificarea proprietății	12
3.2. Situația juridică a proprietății	12
3.3. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
3.4. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare.....	13
3.5. Informații despre amplasament	13
3.6. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	14
3.7. Date privind impozitele și taxele	14
3.8. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
3.9. Analiza pieței imobiliare.....	15
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	18
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	18
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	19
4.3. Procedura de evaluare	19
4.4. Evaluarea terenului	20
4.5. Analiza rezultatelor și concluzie asupra valorii	22
5. ANEXE.....	24
5.1. Prezentarea evaluatorului.....	24
5.2. Alte documente.....	26

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența unui reprezentat al proprietarului construcției. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator autorizat,

Ec.Câdea Mircea Gabriel



*-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str. Mihail Mărcuș nr. 29, jud. Arad, înscris în CF 328599 Arad -*



1. SINTEZA RAPORTULUI

- **Obiectul evaluării :** proprietate de tip teren curți construcții situată în intravilanul municipiului Arad, jud.Arad.
- **Scopul evaluării :** informarea clientului [REDACTED] în vederea cumpărării terenului de la municipiul Arad.
- **Utilizatorii raportului de evaluare :** [REDACTED] și Municipiul Arad.
- **Drepturile de proprietate evaluate :** am evaluat drepturile de proprietate deținute de către Municipiul Arad asupra terenului supus evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este deplin.
- **Data evaluării :** 05.03.2021.
- **Data inspectării imobilului evaluat :** 05.03.2021.
- **Elementele de tip excepțional :** nu sunt.
- **Tipul de valoare estimat :** valoarea de piață.
- **Moneda raportului de evaluare** este EUR, la cursul de 4,8784 lei/EUR din data de 05.03.2021.
- **Valoarea de piață propusă de evaluator** pentru terenul supus evaluării este de 13.000 Euro adică 63.419 lei. Valoarea de piață propusă nu este afectată de TVA.
- **Întocmirea lucrării :** raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Cădea Mircea Gabriel, membru ANEVAR cu legitimația 11186.

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza următoarelor ipoteze:

- terenul a fost evaluat la solicitarea clientului [REDACTAT];
- situația juridică a proprietății imobiliare (a terenului supus evaluării) a fost descrisă conform informațiilor și documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant. Se presupune că dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deplin și că proprietatea poate fi vândută adică dreptul de proprietate poate fi înstrăinat prin vânzare;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și fotografiile imobilului sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile a proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- nu a fost observată de evaluator existența unor materiale considerate a fi periculoase, la nivelul proprietății, evaluatorul neavând calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe
- evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care acesta nu avea cunoștință
- valoarea obținută prin aplicarea metodelor de evaluare nu are voie să fie utilizate în alte evaluări și dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare

-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str. Mihail Mărcuș nr.29, jud. Arad, înscris în CF 328599 Arad -



- raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare
- prezentul raport s-a întocmit pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în teren și descrisă în raport
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Ipoteze speciale: nu sunt.

2.2.Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este teren intravilan situat în municipiul Arad, str.Mihail Mărcuș nr.29. respectiv parcela cu nr.cad 328599 în suprafață de 360 mp înscrisă în CF 328599 Arad.

2.3.Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului [REDACTED] pentru a-i servi la cumpărarea terenului de la Municipiul Arad.

2.4.Utilizarea evaluării (Instrucțiunile evaluării)

Raportul de evaluare este destinat spre utilizarea [REDACTED] și Municipiul Arad.

2.5.Drepturile de proprietate evaluate

Am evaluat drepturile de proprietate deținute de către Municipiul Arad asupra terenului supus evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este deplin. Evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.6.Tipul de valoare estimat

Valoarea de piață. Conform Standardului de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii, „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

-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr 29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad -

SC
EVALUAR
SRL

prudent și fără constrângere." De asemenea, "Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării."

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor din România 2020 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.7.Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este data de 05.03.2021.

Data raportului de evaluare este 18.03.2021.

2.8.Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Moneda raportului de evaluare este EUR, la cursul de 4,8784 lei/EUR din data de 05.03.2021.

2.9.Modalități de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea bunurilor evaluate care nu include T.V.A, și este considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).

2.10.Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 05.03.2021.

2.11. Riscul evaluării

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan. Din punct de vedere al factorilor care sunt relevanți pentru estimarea de către investitor a performanțelor imobilului (terenului) prezentăm următoarele aspecte:

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante :

- piața relevantă a proprietății evaluate, în orașul Arad și localitățile limitrofe, este mediu segmentată, trendul pieței imobiliare rezidențiale a fost favorabil până în luna martie 2020 inclusiv în ceea ce privește dezvoltarea de proprietăți rezidențiale, fapt ce a dus la creșterea valorilor de ofertă și tranzacționare a terenurilor intravilane cu potențial rezidențial;

- în județul Arad conform datelor publicate de ANCPI în perioada aprilie-august 2020 numărul tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare a scăzut deși cererea a fost în continuare ridicată, o creștere semnificativă a numărului de tranzacții a avut loc începând cu luna septembrie 2020, trendul fiind crescător până în luna ianuarie 2021 inclusiv. În general prețurile solicitate de vânzare sunt la același nivel ca până în luna martie 2020 iar în unele cazuri înregistrând creșteri după luna august 2020 (pe segmentul caselor cu teren și apartamentelor confort I sau confort sporit). S-au constatat modificări ale comportamentului cumpărătorilor, perioada de izolare cauzată de pandemia COVID-19 a dus la schimbarea preferințelor românilor în materie de locuințe. Până să fie impuse restricțiile autorităților, românii investeau mai mult în apartamente. Acum însă, după izolarea trăită la bloc între patru pereți, cererea pentru case este în continuă creștere, în ultima jumătate de an cererea pentru case a crescut cu până la 40%. Sunt tot mai mulți români care se orientează către locuințe cu grădină și chiar acces la piscină. Ca urmare a modificării preferințelor cumpărătorilor a crescut cererea și pentru terenuri cu destinație rezidențială.

Volumul vânzărilor de proprietăți imobiliare din județul Arad în ianuarie 2021 a fost mai ridicat față de aceeași lună a anilor 2020 și 2019. Cele mai multe tranzacții au avut ca obiect casele cu teren (cca 31% din tranzacții) iar tranzacțiile cu apartamente au reprezentat cca.21% din volumul total, restul vanzarilor privind terenurile intravilane și cele extravilane agricole.

Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare :

- puterea de cumpărare medie necesară pentru potențialii cumpărători ;

- în condițiile în care se mențin condițiile actuale de creditare a persoanelor fizice, principalii cumpărători pe această piață, este posibilă o menținere și chiar o creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial de tip casă/vilă și implicit asupra cererii și prețurilor pentru terenuri cu destinație rezidențială

Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării:

- datorită localizării proprietății și reglementărilor urbanistice locale posibila utilizare alternativă pentru proprietatea evaluată este cea comercială/prestări servicii, utilizare puțin probabilă (nefezabilă financiar)

Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului garanției :

- necesitatea expunerii pe piață a proprietăților similare (terenuri cu potențial de dezvoltare rezidențială) a fost constantă și chiar a scăzut în ultimele luni datorită creșterii cererii și a numărului de tranzacții; piața specifică în acest moment este într-o ușoară creștere, dar pe viitor s-ar putea să existe riscul de scădere a cererii, datorită unei crize economice relativ previzibile ce ar putea succeda crizei medicale datorată pandemiei la nivel mondial, provocată de COVID-19, astfel încât necesitatea expunerii pe piață a garanției ar putea (perioada de vandabilitate a activului) crește și să fie superioară față de perioada de vânzare a proprietăților similare de la data evaluării.

2.12. Sursele de informații utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către client
- Standardele de Evaluare a Bunurilor din România 2020
- lucrarea "Evaluarea proprietății imobiliare" din Colecția Biblioteca ANEVAR
- informații disponibile pe Internet, informații verbale furnizate de către reprezentanți ai unor agenții imobiliare din județul Arad sau de către proprietari de proprietăți similare tranzacționate sau oferite spre vânzare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat numai de către destinatarii declarați ai raportului, respectiv Dregheci Gabriela Alina și Municipiul Arad. Utilizarea raportului este limitată doar la destinatar și numai în scopul negocierii prețului de achiziție a terenului de către Dregheci Gabriela Alina de la Municipiul Arad. Valoarea estimată pentru proprietatea evaluată nu are voie să fie utilizată în alte evaluări și dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă.

Conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

2.14. Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării pentru 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 verficator cu specializarea EPI.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

Obiectul evaluării este un teren intravilan în suprafață de 360 mp. Proprietatea a fost identificată de evaluator după adresa poștală în orașul Arad, str. Mihail Mărcuș nr.29, în data de 05.03.2021 și în baza documentelor puse la dispoziție de către proprietarul [REDACTAT]

3.2. Situația juridică a proprietății

Solicitantul raportului a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente, în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare :

- Extras de Carte Funciară 328599 Arad pentru Informare eliberat sub nr.cerere 109587 din data de 26.10.2020 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad.
Descrierea imobilului : intravilan Arad str.Mihail Mărcuș nr.29, parcela cu nr.cad 328599 în suprafață de 360 mp; casa P+1E avand nr.cadastral 328599-C1, edificată în 2019. *Proprietar și acte :* Municipiul Arad, proprietate privată în cotă actuală de 1/1 parte asupra terenului cu nr.cad 328599, drept de proprietate dobândit în baza art-33-34 din L18/1991, încheierea nr.7872/10.05.2004; [REDACTAT] cota actuală de 1/1 parte asupra construcției cu nr.cadastral 328599-C1. drept dobândit prin construire, încheierea nr.53979/16.06.2020; se notează calitatea de bun comun asupra construcției în favoarea soților [REDACTAT] și [REDACTAT], încheierea nr.74007/03.08.2020. *Sarcini :* intabulare, drept de folosință gratuită pe durata existenței construcției asupra terenului în favoarea lui [REDACTAT] încheierea nr.7872/10.05.2004.
- Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad cu privire la atribuirea în folosință gratuită a unui teren în favoarea doamnei [REDACTAT]
- Proces verbal de punere în posesie a numitei [REDACTAT] cu lot de 375 mp conform Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad (încheiat la 03.05.2004).

3.3. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse evaluării odată cu imobilul.

3.4. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Județul Arad este situat în extremitatea vestică a României și se învecinează județele Bihor (N și NE), Alba (E), Hunedoara (E), Timiș (S) și Ungaria (V). Suprafața este de 7754 km². Județul Arad este organizat astfel : 8 orașe, 67 comune și 267 sate. Din totalul populației, 54% locuiește în mediul urban, iar restul de 46% în mediul rural.

Municipiul Arad, reședința județului cu același nume, se află situat în extremitatea vestică a României, în Câmpia Aradului, la 110 m altitudine, pe ambele maluri ale râului Mureș, la 52 km de granița cu Ungaria.

Suprafața municipiului este de 4.618 ha, cu o populație de 183.939 locuitori.

Accesul în oraș este facil și poate fi asigurat pe drumul european E68 (dinspre Budapesta spre Deva - București) și drumurile naționale DN 69 (dinspre Timișoara), DN 79 (dinspre Oradea), DN 59 A (dinspre Jimbolia), pe calea ferată sau prin intermediul aeroportului care asigură legătura cu capitala țării și este legătura în traficul internațional aerian cu Europa.

Structura economiei municipiului : industrie (20%), comerț intern (28%), import-export (17%), servicii (28%) și construcții (7%).

Aradul este unul dintre cele mai mari și mai importante noduri rutiere și feroviare, un vechi și important centru cultural, de învățământ, bancar, sportiv și turistic al țării. Din 1990 orașul cunoaște o dezvoltare economică și socială benefică, ce face din acest municipiu un important centru economic, cultural și universitar.

Municipiul Arad este structurat în următoarele zone: Centru, Micălaca, Șega, Aradul Nou, Poltura, Grădiște, Gai, Bujac, Subcetate, Drăgășani, Alfa, Pârneava, Sănnicolau Mic. Cadaș, Aurel Vlaicu.

Proprietatea este situată în intravilanul municipiului Arad, în zona periferică, în cartierul Aradul Nou (zona D conform zonării străzilor municipiului Arad). Zona unde este amplasată proprietatea este rezidențială (case parter ridicate în perioada 1960-1980 dar și construcții mai noi de tip vilă ridicate după 1990), iar la distanța de cca. 300 m de proprietate sunt și incinte industriale și de depozitare (Zona Industrială Sud Arad-Zădăreni). În zona de amplasare sunt disponibile toate rețelele municipale de utilități : apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

3.5. Informații despre amplasament

La data evaluării proprietatea evaluată este un teren ocupat parțial cu construcția casă P+1E. Conform înscrisurilor din CF 328599 Arad, suprafața terenului este de 360 mp. Adresa imobilului înscrisă în cartea funciară este strada Mihail Mărcuș nr.29.

Terenul aferent proprietății este plan și are formă dreptunghiulară. Frontul stradal al proprietății este în lungime de 15,00 m liniari la strada Mihail Mărcuș, așa cum rezultă din Anexa

*-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad -*



partea I a extrasului CF 328599 Arad. Terenul este delimitat cu împrejmuire cu stâlpi metalici și închideri din plasă de sârmă pe laturile de nord și est, iar la sud este delimitat de împrejmuirea de zidărie aparținând proprietății învecinate. La vest la strada Mihail Mărcuș este realizată parțial împrejmuire din beton și zidărie.

Racordul la utilități :

- energie electrică : Da, în regim de organizare de șantier, înnoirea contractului de furnizare energie electrică se face anual după achitarea unei taxe. Există posibilitatea realizării branșamentului în regim definitiv în urma achitării taxei de racord
- apă : nu există rețea de apă pe strada Mihail Mărcuș, toate proprietățile de pe stradă au foraj propriu de apă, inclusiv casa aflată pe terenul subiect supus evaluării
- canalizare : există rețeaua de canalizare realizată pe strada Mihail Mărcuș, care a fost realizată cu fonduri ale locuitorilor străzii, această rețea nu este funcțională la data evaluării deoarece nu este racordată la magistrala de canalizare ce trece pe strada Ogorului. În momentul de față toate proprietățile de pe stradă au fose septice proprii ce deservev locuințele
- gaz metan : Da, proprietatea este branșată la rețeaua de gaz metan stradală.

3.6. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

3.7. Date privind impozitele și taxele

Pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin codul fiscal și prin hotărâre a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoanele juridice este de 1,3% din valoarea de înregistrare în contabilitate.

Pentru teren, se percepe, un impozit diferențiat în funcție de zonă. Pentru zona unde este amplasat imobilul evaluat, conform informațiilor primite de evaluator de la serviciul Taxe și Impozite al Primăriei Arad, nivelul impozitului este de 4,447 lei/ha teren construit sau de 63 lei/ha pentru terenurile neconstruite.

3.8. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Imobilul nu a suferit tranzacții recente, a intrat în proprietatea actualului proprietar în anul 2004 (terenul, prin L.18/1991) și 2020 (construcția, prin construire). În trecut imobilul făcea parte din intravilanul viran al municipiului Arad. Cotațiile curente pentru terenuri cu destinație rezidențială din zona de amplasare a subiectului și similare identificate de evaluator se încadrează în intervalul de 31-43 Euro/mp teren liber.

3.9. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. De obicei procesul de vânzare al proprietăților imobiliare este lung.

De multe ori părțile implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare sunt suficient de bine informate iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și de cele mai multe ori piața imobiliară nu este transparentă, informațiile despre prețurile de tranzacționare sunt disponibile într-un număr restrâns de cazuri.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând aproape întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă care poate să fie favorabil la un moment cererii și defavorabil ofertei sau invers.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară rezidențială a localității :

Sectorul rezidențial : la data evaluării cel mai activ segment este piața proprietăților rezidențiale de tip casă/vilă cu terenul aferent, înregistrându-se mai multe tranzacții decât în cazul apartamentelor situate în blocuri de locuințe sau clădiri cu mai multe locuințe ca urmare a

modificării comportamentului cumpărătorilor după izbucnirea în luna aprilie 2020 a crizei medicale cauzate de COVID-19.

Sectorul terenurilor : tranzacțiile cu terenuri intravilane cu destinație civilă sunt medii ca număr și sunt în creștere ca urmare a creșterii cererii pentru case cu teren în detrimentul apartamentelor din blocuri de locuințe.

Piața specifică proprietății evaluate : Pentru identificarea pieței imobiliare specifice, în cazul proprietății evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este o proprietate tip teren cu destinație rezidențială situată în municipiul Arad, jud. Arad.

În zona de amplasare piața este dominată de numeroasele proprietăți rezidențiale de tip casă și parțial vilă. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren cu destinație rezidențială, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind întregul oraș Arad.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale din orașul Arad care se reflectă și în cererea pentru terenuri intravilane destinate edificării de construcții rezidențiale.

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți aflate în zone liniștite care să dispună de utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan). Sunt căutate terenuri la care accesul să fie facil și care să întrunească cerințele majorității potențialilor cumpărători (o bună infrastructură a străzilor și utilităților, un nivel al prețurilor imobilelor mai redus decât în municipiul Arad sau al localității urbane ale județului, amplasarea în proximitate a centrelor comerciale, a instituțiilor de ocrotire a sănătății). În principal, cei interesați de achiziția unor proprietăți similare cu cea analizată sunt persoanele fizice care doresc să le folosească în vederea construirii de locuințe în vederea locuirii în interes propriu și mai puțin în vederea închirierii.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietăți rezidențiale din orașul Arad este ridicată, majoritatea construcțiilor ridicate în anii 1960-1980 au un număr de 3-5 camere și teren în suprafața de 800-1.500 mp. În ultimii ani au început să câștige teren proprietățile rezidențiale noi care au în componență

suprafețe reduse de teren (250-400 mp) și construcții cu suprafețe utile medii (100-130 Euro/mp), Ofertanții de locuință unifamilială tip case noi cu curte și grădină sunt în general persoane fizice care doresc să-și cumpere o altă proprietate, persoane care se mută din Arad sau care au primit o moștenire. De asemenea se mai vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Oferta de terenuri cu destinație rezidențială la data raportului de evaluare este medie spre redusă în zona de amplasare a subiectului, fiind disponibile un număr redus de terenuri oferite spre vânzare. Prețurile solicitate de vânzare pentru terenuri cu destinație rezidențială se situează în intervalul de 31-43 Euro/mp funcție de amplasare, suprafața terenului, lungimea frontului stradal, posibilitatea de racord la rețelele de utilități, căile de acces etc.

Echilibrul pieței

În prezent cererea de proprietăți rezidențiale de tip casă cu teren, în municipiul Arad, este mică în comparație cu oferta existentă pe piață. Piața imobiliară din zonă este în dezechilibru, fapt datorat și condițiilor de finanțare și ratei dobânzii (ridicată în condițiile actuale de inflație).

Pe piața de proprietăți imobiliare de tip rezidențial, în zona proprietății imobiliare subiect oferta este medie, reprezentată de case noi cu curte și grădină.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolul următor al lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

	Rezidențial	Comercial	Industrial
Permisă legal	DA	DA	NU
Posibil fizic	DA	DA	-
Fezabil financiar	DA	NU	-
Maxim profitabilă	DA	NU	-

Prudential, pentru scopul stabilit în raport (informarea clientului în vederea achiziționării terenului), se recomandă evaluarea proprietății pentru utilizarea permisibilă respectiv pentru utilizarea rezidențială.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Prudential, pentru scopul stabilit în raport (informarea clientului în vederea achiziționării terenului), se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea rezidențială.

4.3. Procedura de evaluare

Estimarea valorii s-a făcut în scopul informării clientului în vederea negocierii prețului de achiziție a terenului, în condițiile unei libere posesii și considerând cea mai bună utilizare a proprietății.

Conform Standardului de evaluare SEV 104 – Termenii de referință ai evaluării, „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. De asemenea, “Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”

Metodologiile recomandate în estimarea valorilor de piață includ metoda patrimonială, metoda comparației directe și metode de randament.

Pentru elaborarea raportului de evaluare care are ca finalitate estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost parcurse mai multe etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu reprezentanți ai proprietarului imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului;
- stabilirea valorii de piață a proprietății.

Evaluatorul a folosit la estimarea valorii de piață a bunului imobil, în funcție de informațiile furnizate de către client, proprietarul bunurilor și informațiile publice disponibile pe piața bunurilor imobile, metodele cele mai adecvate scopului evaluării.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor, evaluatorul a aplicat următoarele metode:

- abordarea prin piață (comparația directă).

4.4. Evaluarea terenului

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor pe perechi de date.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- suprafața de teren este 360 mp;
- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.) care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legal a unui teren liber sau

*-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str. Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad -*



construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;

- având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, cea mai bună utilizare a fost considerată în ipoteza terenului liber
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea de piață a terenului liber în zona respectivă sau din localitate;
- valoarea de piață a fost preluată din informațiile existente privind tranzacții/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate de publicații locale, agenții imobiliare, oferte/cereri internet;

Ținând seama de considerentele prezentate, valoarea de piață totală estimată a terenului aferent proprietății supuse evaluării este:

Valoare de piață teren 360 mp =	13.000 Euro
--	--------------------

În anexele la raportul de evaluare se găsește fișa de calcul unde sunt detaliate calculele metodei comparațiilor directe.

4.5. Analiza rezultatelor și concluzie asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare considerate a fi cele mai adecvate scopului evaluării s-a obținut următoarele valori de piață pentru imobilul supus evaluării, aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad :

- abordarea prin piață : 13.000 Euro

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Valoarea estimată prin metoda comparației are la baza informații care sunt în directă legătură cu comportamentul privind achizițiile de proprietăți similare. Este o abordare adecvată estimării valorii de piață atunci când nivelul de activitate al pieței este ridicat și pe piață sunt suficiente informații verificabile care să permită aplicarea cu acuratețe a acestei metode.

În opinia evaluatorului, ținând cont de cerere și ofertă, de adecvarea abordărilor, de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate precum și de solicitarea expresă a utilizatorului, valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării este de 13.000 Euro adică 63.419 lei.

13.000 Euro adică 63.419 lei

Considerentele evaluatorului privind valoarea estimată sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este afectată de T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Arad,

18.03.2021

Evaluator autorizat,

Câdea Mircea Gabriel



5. ANEXE

5.1. Prezentarea evaluatorului

Societatea comercială EVALUAR SRL a fost înființată în anul 1992 și are următoarele date de identificare:

1. Denumirea firmei: S.C. EVALUAR S.R.L.
2. Date de contact:

Arad : Bd.Decebal nr.26, ap.3b, telefon - 0723-21.61.31, email : gabi.candea@gmail.com
Alba Iulia : Piața Iuliu Maniu bl.31, sc.D, ap.9, telefon - 0744-39.16.15, tel/ fax 0258-81.60.06, email : candea_lidia@yahoo.com

3. Sediul social: str. Nicolae Titulescu nr. 1 bl.280 sc.A ap.2
500196 Alba Iulia
4. Cod fiscal: 2441887
5. Nr. Înreg. Reg. Com.: J 01/1173/1992
6. Capital social: 32.000 RON
7. Certificări : membru corporativ ANEVAR din anul 2003

S.C. EVALUAR S.R.L. este o societate privată cu răspundere limitată înființată în anul 1992, cu un capital social actual de 5.000 RON, având ca obiect de activitate următoarele direcții principale:

- 1) consultanță pentru adaptarea strategiilor societăților comerciale la cerințele unei economii de piață competitive;
- 2) consultanță pentru privatizarea societăților comerciale cu capital de stat.
- 3) consultanță în domeniul organizării și managementului societăților comerciale
- 4) elaborarea de rapoarte de evaluare pentru acțiuni sau părți sociale ale societăților comerciale,
- 5) elaborarea de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare, bunuri mobile, stocuri de marfă
- 6) elaborarea de studii de fezabilitate sau planuri de afaceri
- 7) studii și proiecte de specialitate

S.C.EVALUAR S.R.L. a executat lucrări pentru:

- societăți comerciale din România cu capital de stat și privat;
- societăți comerciale din străinătate;
- persoane fizice române și străine.

STUDII:

1999 Facultatea de Științe Economice Timișoara, specializarea Management;

2001 Facultatea de Științe Economice Timișoara, secția de studii aprofundate „Analiză Diagnostic și Evaluarea Afacerii”.

SPECIALIZĂRI ANEVAR

1999 - absolvent al cursului de evaluatori de întreprinderi organizat de ANEVAR C.T. Alba ;

2001 - absolvent al cursului de evaluatori de proprietăți imobiliare organizat de ANEVAR C.T. Timiș ;

2002 – absolvent al cursului de evaluare bunuri mobile organizat de ANEVAR C.T. Timiș

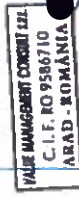
5.2. Alte documente

- Extras de Carte Funciară 328599 Arad pentru Informare eliberat sub nr.cerere 109587 din data de 26.10.2020 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad.
- Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad cu privire la atribuirea în folosință gratuită a unui teren în favoarea doamnei [REDACTED]
- Proces verbal de punere în posesie a numitei [REDACTED] cu lot de 375 mp conform Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad (încheiat la 03.05.2004)
- Amplasarea imobilului (sursa Google Maps)
- Fotografii ale proprietatii
- Estimarea valorii de piata a proprietatii (evaluarea terenului prin comparații)
- Surse de publicitate imobiliara

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 2.2/23.06.2021
Teren intravilan în proprietatea Mun. Arad Suprafața 360 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. AR 8840/18.03.2021 pentru
imobilul Teren intravilan situat în mun. Arad, str. M. Mărcuș, nr. 29,
înscris în CF328599 Arad (RESV)



Autor Raport evaluare verificat EVALUAR SRL
prin Evaluator VE EPI / legitimație Cândea Mircea Gabriel / 11186

Cientul raportului verificat

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării 05.03.2021

Data raportului de evaluare verificat 18.03.2021

Data de referință a VOE 23.06.2021

Data raportului de verificare 23.06.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

ANEXA NR. 2

Terminii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator

Denumire
CUI
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
6115

Adresa
Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire
CUI
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

Alba Iulia, str. Nicușor Titulescu 1, bl. 280, sc. 6150

Adresa
Autorizație membru corporativ

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. AR 88/01/18.03.2021 pentru Imobilul Teren intravilan situat în mun. Arad, str. M. Mărcuș, nr. 29, înscris în CF328599 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat
Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Cuiș construcții, înalțat în CF328599 Arad, în suprafață de 360 mp, în proprietatea Municipiului Arad

Clientul raportului verificat

Client
CNP
Utilizator desemnat al evaluării
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Adresa
Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Tip
Calitatea
Persoana Fizică
Proprietara casei edificată pe terenul subiect

Clientul verificării

Cod fiscal
Municipiul Arad

Adresa
Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Judet
Arad

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Adresa
Arad

Judet
Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) 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 RESV pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat întru o parte a imobilului către proprietarul casei edificate pe respectivul teren. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. 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 schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
Arad, str. Mihail Mărcuș, nr. 29, înscris în CF 328599 Arad	Teren intravilan, curți construcții	360	360	Gratuit, pe durata existenței construcției în favoarea lui [REDACTED]	13.000 €	Teren intravilan în suprafață de 360 mp, categoria curți construcții, construit cu o clădire tip casă P+1E având nr. cad. 328599-C1, amplasament: Zona D; utilități: apă din puț forat, fosă septică, EE, Gaz; formă teren: regulată; acces: stradă asfaltată, front stradă: 15 m; drept de folosință: gratuit, pe durata existenței construcției în favoarea lui [REDACTED] drept proprietate: Mun. Arad
Data evaluării în raportul verificat 05.03.2021	Abordări / Reconciliere Piață, Comparații direcție	Utilități Apă din puț forat, Canalizare provizorie, neracondată la rețea, Fosă septică, Energie electrică, Gaz metan	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV Informarea clientului RESV, [REDACTED] în vederea cumpărării terenului de la Mun. Arad	Valoarea de piață unitară 36,11 €	Valoarea de piață unitară 176,16 lei	

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 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 imposibilă, valoarea șneregiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail, prin adresa 2.2/23.06.2021, anexată RVOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV, integral, cu reconsiderarea ajustărilor și rotunjirea rezultatului la zece de euro, nu la mii euro, ca în RESV.
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
Proptia cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (31.05.2021)
05.03.2021	23.06.2021	4,8784	18.03.2021	23.06.2021	4,9259

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare	Tip verificare Cu inspecție
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Inspeția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare
Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovadă cu parafă de verficat în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare, supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea de evaluare deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE
Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verficat, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verficatului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE
Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să dețină măturile în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în ațara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părț ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea komei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice. În care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părție", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa caalată parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Plan de situație pus la dispoziție de clientul verificării
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

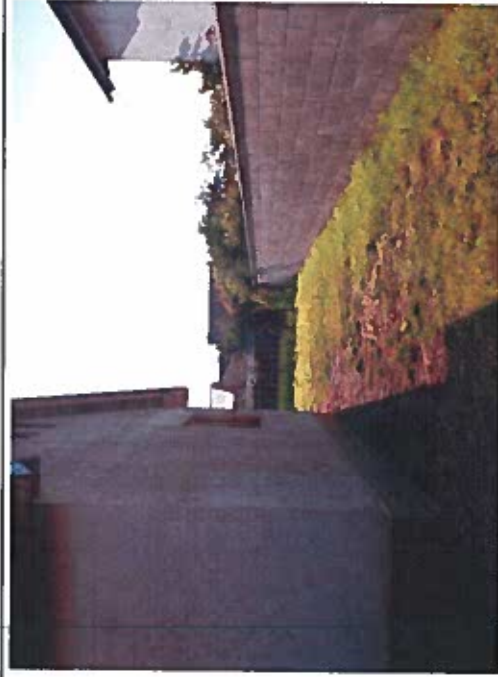
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 
Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarea opinie în privința valorii de piață

Denumire Imobil evaluat	Suprafață Teren	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, curți construcții	360 m.p.	Arad	Arad, str. Mihail Mărcuș, nr. 29, înscris în CF328599 Arad	13.680 €

Semnatura
Stampila



Unități de comparație		Intravilan curți construcții, CF328599 Arad		Terenuri de comparație					
				Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Preț ofertă inițială				24.500 €		20.195 €		45.001 €	
Preț ofertă inițială unitar				35,0 €/mp		35,0 €/mp		48,7 €/mp	
Tipul comparabilei				ofertă		ofertă		ofertă	
Suprafața teren		360 m.p.		700 m.p.		577 m.p.		925 m.p.	
Ajustări specifice tranzacționării									
Unități de comparație		Prioritatea subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare		Intravilan CC, cart. Aradul Nou, periferic spre Zădăreni, str. Mihail Mărcuș, nr. 29		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic, str. Sigismund Borlea, grădina unei case cu intrare din str. Colonistilor		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic spre Zădăreni, str. Ticu Dumitrescu, în câmp (lot ipotetic de viitoare case)		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic, la capătul străzii Câmpia Turzii, lângă A1	
Data		data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața cota parte cedată din Cărțile funciare identificate (suprafață măsurată)		360 m.p.		700 m.p.		577 m.p.		925 m.p.	
Preț ofertă ajustată				24.500 €		20.195 €		45.001 €	
Preț probabil de tranzacționare				-		-		-	
Preț de vânzare / ofertare unitar				35 €/mp		35 €/mp		49 €/mp	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)				ofertă		ofertă		ofertă	
Cuantum total ajustare				-2.450 €		-2.020 €		-6.753 €	
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro				-10% -3,5 €		-10% -3,5 €		-15% -7,3 €	
Preț unitar estimat de tranzacție				31,5 €		31,50 €		41,35 €	
Dreptul de proprietate transmis		absolut		similar		similar		similar	
Cuantum ajustare (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat				31,5 €/mp		31,50 €/mp		41,35 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)		nu sunt		similar		similar		similar	
Cuantum ajustare (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat				31,5 €/mp		31,50 €/mp		41,35 €/mp	
Condiții de finanțare		numerar		numerar		numerar		numerar	
Cuantum ajustare (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat				31,5 €/mp		31,50 €/mp		41,35 €/mp	
Condiții de vânzare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat				31,5 €/mp		31,50 €/mp		41,35 €/mp	
Condiții de plată		data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Cuantum ajustare (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat				31,5 €/mp		31,5 €/mp		41,4 €/mp	
Ajustări specifice proprietății									
Localizare		Intravilan CC, cart. Aradul Nou, periferic spre Zădăreni, str. Mihail Mărcuș, nr. 29		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic, str. Sigismund Borlea, grădina unei case cu intrare din str. Colonistilor		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic spre Zădăreni, str. Ticu Dumitrescu, în câmp (lot ipotetic de viitoare case)		Intravilan, cart. Aradul Nou, periferic, la capătul străzii Câmpia Turzii, lângă A1	
Cuantum ajustare (%) / euro				5% 1,6 €		10% 3,2 €		5,0% 2,1 €	
Preț ajustat				33,1 €/mp		34,7 €/mp		43,4 €/mp	
Caracteristici fizice									
Suprafața		360 m.p.		700 m.p.		577 m.p.		925 m.p.	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				0% 0 €		0% 0 €		5% 2,2 €	
Acces și amenajări exterioare		acces din str. Ogorului (DJ682)		acces din str. periferică S. Borlea, prin str. Construcției sau str. Luminii		acces din str. Ogorului (DJ682)		acces din str. C. Turzii, prin str. Construcției sau T. Dumitrescu	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				5% 1,7 €		0% 0,0 €		5% 2,1 €	
Topografie / relief		drept		drept		drept		drept	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Utilități disponibile		curent, gaz, apă puț forat, fosă septică		curent, apă, canalizare, gaz la cca 50 ml		curent, apă, canalizare, gaz, nu există la data evaluării, vor fi disponibile în fața terenului (?)		curent, apă, canalizare, gaz, stradale	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				10% 3,3 €		10% 3,5 €		-5% 2,2 €	
Forma în plan		regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime		~ 15,0 ml		~ 15,35 ml		~ 16,50 ml		~ 25,00 ml	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro				0% 0 €		0% 0 €		-10% -4 €	
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro				15% 5,0 €		10% 3,5 €		-5% 2,3 €	
Preț ajustat				38,0 €		38,1 €		41,1 €	

Caracteristici economice							
Caracteristici economice		Intravilan		Intravilan		Intravilan	
Total ajustare caracteristici economice (%) / euro		0%		0 €		0%	
Preț ajustat		38,0 €		38,1 €		41,1 €	
Utilizare							
Utilizare		Rezidențială (teren construit cu casă P+E)		Rezidențială (teren aliniat între case)		Rezidențială, loturi parcelate cu PUZ rezidențiale P+E+M	
Total ajustare utilizare (%) / euro		0%		0,0 €		0%	
Preț ajustat		38,0 €		38,1 €		41,1 €	
Componente non-imobiliare							
Componente non-imobiliare		nu e cazul		nu e cazul		nu e cazul	
Total ajustare componente non-imobiliare (%) / euro		0%		0,0 €		0%	
Preț ajustat		38,0 €		38,1 €		41,1 €	
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil							
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil		nu e cazul		nu e cazul		nu e cazul	
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Total ajustare Ch. pentru aducere la stadiu de teren constructibil (%) / euro		0%		0,0 €		0%	
Preț ajustat		38,0 €		38,1 €		41,1 €	
Ajustare netă (%) / euro		21%		6,6 €		-1%	
Ajustare totală brută		€ 6,5		€ 6,6		€ 12,8	
Ajustare brută procentuală		20,8%		21,0%		31,0%	
Suprafața totală		360 mp.		Opinie unitară, rotund		38,00 €	
Valoare de piață estimată, rotund**		13.680 €		echivalent a		67.386 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =		4,9259 lei		la data de		23.06.2021	

*Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -10% la C1/ C2, adecvată unor parcele de dimensiuni reduse în contextul pandemiei, respectiv la -15% pentru C3, comparabilă de suprafață mai mare, pe baza datelor de piață care arată disponibilitatea mai scăzută a cumpărătorilor pentru proprietăți mai mari și mai scumpe (preț total mai mare și sumă mai greu de obținut), ceea ce conduce la negocieri mai favorabile cumpărătorilor

**A fost selectat preț ajustat aferent C1, comparabilă cu cele mai mici corecții brute procentuale.

Ajustarea Localizare reflectă diferența dintre subiect (localizare mai bună) și comparabile, estimată relativ la +5% pentru C1 și C3 (mai îndepărtate de artera principală a cartierului și în apropiere de A1), respectiv la +10% la C2, comparabilă situată în câmp. Într-un lot de terenuri cu ipoteză dezvoltare rezidențială de case înșiruite la o stradă interioară, pe baza datelor de piață ce arată disponibilitatea mai mare a cumpărătorilor pentru proprietăți mai apropiate de arterele principale și căile de transport public decât spre zonele izolate, în vecinătatea unor surse ridicate de zgomot, sau în zone care la data achiziției nu sunt populate de proprietăți concurențe / vecine.

Ajustarea Suprafață reflectă diferența dintre subiect și C3, mai mare, estimată relativ la +5%, pe baza datelor de piață care arată disponibilitatea cumpărătorilor să achite prețuri mai mari la suprafețe mai mici (preț total mai mic și sumă mai ușor de obținut).

Ajustarea Acces și amenajări exterioare reflectă diferența de acces și amenajări dintre Subiect și C1 / C3, cu acces îngreunat, estimată relativ la +5%, pe baza datelor de piață care arată disponibilitatea cumpărătorilor să achite prețuri mai mari pentru proprietăți cu acces mai bun / facil.

Ajustarea Utilități reflectă diferența de preț unitar între Subiect și comparabile, estimată relativ la +10% pentru C1/ C2, proprietăți cu utilități la distanță (C1) sau ipoteză viitoare dar incluse în preț de ofertă (C2), respectiv la -5% la C3, parcelă cu toate utilitățile în fața terenului, spre deosebire de Subiect, cu 2 / 4 utilități racordate la rețelele municipale, pe baza datelor de piață care arată disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult pentru parcele cu utilități mai complete / mai apropiate, respectiv mai puțin pentru parcele cu utilități mai puține / mai îndepărtate.

Ajustarea Front stradă reflectă diferența dintre C3 și Subiect, estimată relativ la -10%, pe baza datelor de piață care arată disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai puțin pentru parcele cu FS mai mic.

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat



EVALUAR

SC EVALUAR SRL; CIF 2441887; J01/1173/1992;
Sediu social : Alba Iulia, Str. N. Titulescu, nr.1, bl. 280, ap. 2
Birou Arad : Arad, Bd.Decebal nr.26 ap.3b

Tel./Fax : 0357-808250; 0723-216131; 0756-209610; E-mail : gabi.candea@gmail.com

Raport de evaluare

pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad

Solicitant : [REDACTED]

Destinatar : [REDACTED] și Municipiul Arad

-martie 2021 -

Nr. AR 8840/18.03.2021

Către : [REDACTED] și Municipiul Arad

Vă înaintez evaluarea proprietății imobiliare (teren fără construcție), amplasată în intravilanul municipiului Arad, str.Mihail Mărcuș nr.29, înscrisă în CF 328599 Arad sub nr. cad 328599 (terenul).

Raportul de evaluare nr. AR 8840/18.03.2021 a fost întocmit la cererea lui [REDACTED]

Proprietatea imobiliară evaluată este parte a imobilului înscris în CF 328599 Arad compus din :

- teren intravilan categoria curți construcții în suprafață de 360 mp (nr.cad 328599), dreptul de proprietate aparține Municipiului Arad
- construcția casa CI cu regim de înălțime P+1E, dreptul de proprietate aparține persoanei fizice [REDACTED].

Am evaluat drepturile de proprietate deținute de către municipiul Arad asupra terenului aferent imobilului înscris în CF 328599 Arad. Dreptul de proprietate evaluat este deplin.

Baza evaluării o constituie valoarea de piață a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii, standardul fiind aplicabil valorii de piață a unei proprietăți imobiliare și elementelor conexe ale acesteia.

Tipul de valoare estimat : valoarea de piață.

Data evaluării este data de 05.03.2021.

În vederea evaluării proprietății am inspectat imobilul, am studiat documentele puse la dispoziție de către client, am efectuat o analiză a pieței imobiliare locale și, în funcție de informațiile disponibile, caracteristicile proprietății, am stabilit metodele de evaluare adecvate scopului evaluării. Aplicarea acestor metode a avut ca rezultat o serie de valori, care interpretate și conciliate, au dus la estimarea valorii de piață a proprietății.

Acest raport conține un număr de 27 pagini exclusiv anexele (act de dobândire, extras CF, fotografii ale proprietății evaluate, fișe de calcul, extrase din surse de publicitate imobiliară).

În urma întocmirii raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piață a proprietății descrisă mai sus (teren în suprafață de 360 mp considerat liber de construcții) este de :

13.000 Euro adică 63.419 lei

Considerentele evaluatorului privind valoarea estimată sunt:

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad, str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arad, înscris în CF 328599 Arad -



- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este afectată de T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Arad,
18.03.2021

Evaluator autorizat,
Câdea Mircea Gabriel



prudent și fără constrângere." De asemenea, "Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării."

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor din România 2020 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.7.Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este data de 05.03.2021.

Data raportului de evaluare este 18.03.2021.

2.8.Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Moneda raportului de evaluare este EUR, la cursul de 4,8784 lei/EUR din data de 05.03.2021.

2.9.Modalități de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea bunurilor evaluate care nu include T.V.A, și este considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).

2.10.Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 05.03.2021.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

Obiectul evaluării este un teren intravilan în suprafață de 360 mp. Proprietatea a fost identificată de evaluator după adresa poștală în orașul Arad, str. Mihail Mărcuș nr.29, în data de 05.03.2021 și în baza documentelor puse la dispoziție de către proprietarul [REDACTAT].

3.2. Situația juridică a proprietății

Solicitantul raportului a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente, în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare :

- Extras de Carte Funciară 328599 Arad pentru Informare eliberat sub nr.cerere 109587 din data de 26.10.2020 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad. *Descrierea imobilului :* intravilan Arad str.Mihail Mărcuș nr.29, parcela cu nr.cad 328599 în suprafață de 360 mp; casa P+1E avand nr.cadastral 328599-C1, edificată în 2019. *Proprietar și acte :* Municipiul Arad, proprietate privată în cotă actuală de 1/1 parte asupra terenului cu nr.cad 328599, drept de proprietate dobândit în baza art-33-34 din L18/1991, încheierea nr.7872/10.05.2004; [REDACTAT], cota actuală de 1/1 parte asupra construcției cu nr.cadastral 328599-C1, drept dobândit prin construire, încheierea nr.53979/16.06.2020; se notează calitatea de bun comun asupra construcției în favoarea soților [REDACTAT] și [REDACTAT], încheierea nr.74007/03.08.2020. *Sarcini :* intabulare, drept de folosință gratuită pe durata existenței construcției asupra terenului în favoarea lui [REDACTAT], încheierea nr.7872/10.05.2004.
- Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad cu privire la atribuirea în folosință gratuită a unui teren în favoarea doamnei [REDACTAT]
- Proces verbal de punere în posesie a numitei [REDACTAT] cu lot de 375 mp conform Hotărârea nr.158/15.04.2004 a Consiliului Local Arad (încheiat la 03.05.2004).

3.3. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse evaluării odată cu imobilul.

-Raport de evaluare pentru imobilul teren intravilan situat în municipiul Arad,
str.Mihail Mărcuș nr.29, jud.Arăd, înscris în CF 328599 Arad -



3.4. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Județul Arad este situat în extremitatea vestică a României și se învecinează județele Bihor (N și NE), Alba (E), Hunedoara (E), Timiș (S) și Ungaria (V). Suprafața este de 7754 km². Județul Arad este organizat astfel : 8 orașe, 67 comune și 267 sate. Din totalul populației, 54% locuiește în mediul urban, iar restul de 46% în mediul rural.

Municipiul Arad, reședința județului cu același nume, se află situat în extremitatea vestică a României, în Câmpia Aradului, la 110 m altitudine, pe ambele maluri ale râului Mureș, la 52 km de granița cu Ungaria.

Suprafața municipiului este de 4.618 ha, cu o populație de 183.939 locuitori.

Accesul în oraș este facil și poate fi asigurat pe drumul european E68 (dinspre Budapesta spre Deva - București) și drumurile naționale DN 69 (dinspre Timișoara), DN 79 (dinspre Oradea), DN 59 A (dinspre Jimbolia), pe calea ferată sau prin intermediul aeroportului care asigură legătura cu capitala țării și este legătura în traficul internațional aerian cu Europa.

Structura economiei municipiului : industrie (20%), comerț intern (28%), import-export (17%), servicii (28%) și construcții (7%).

Aradul este unul dintre cele mai mari și mai importante noduri rutiere și feroviare, un vechi și important centru cultural, de învățământ, bancar, sportiv și turistic al țării. Din 1990 orașul cunoaște o dezvoltare economică și socială benefică, ce face din acest municipiu un important centru economic, cultural și universitar.

Municipiul Arad este structurat în următoarele zone: Centru, Micălaca, Șega, Aradul Nou, Poltura, Grădiște, Gai, Bujac, Subcetate, Drăgășani, Alfa, Pârnea, Sănnicolau Mic, Cadaș, Aurel Vlaicu.

Proprietatea este situată în intravilanul municipiului Arad, în zona periferică, în cartierul Aradul Nou (zona D conform zonării străzilor municipiului Arad). Zona unde este amplasată proprietatea este rezidențială (case parter ridicate în perioada 1960-1980 dar și construcții mai noi de tip vilă ridicate după 1990), iar la distanța de cca. 300 m de proprietate sunt și incinte industriale și de depozitare (Zona Industrială Sud Arad-Zădăreni). În zona de amplasare sunt disponibile toate rețelele municipale de utilități : apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.

3.5. Informații despre amplasament

La data evaluării proprietatea evaluată este un teren ocupat parțial cu construcția casă P+1E. Conform înscrisurilor din CF 328599 Arad, suprafața terenului este de 360 mp. Adresa imobilului înscrisă în cartea funciară este strada Mihail Mărcuș nr.29.

Terenul aferent proprietății este plan și are formă dreptunghiulară. Frontul stradal al proprietății este în lungime de 15,00 m liniari la strada Mihail Mărcuș, așa cum rezultă din Anexa

partea I a extrasului CF 328599 Arad. Terenul este delimitat cu împrejmuire cu stâlpi metalici și închideri din plasă de sârmă pe laturile de nord și est, iar la sud este delimitat de împrejmuirea de zidărie aparținând proprietății învecinate. La vest la strada Mihail Mărcuș este realizată parțial împrejmuire din beton și zidărie.

Racordul la utilități :

- energie electrică : Da, în regim de organizare de șantier, înnoirea contractului de furnizare energie electrică se face anual după achitarea unei taxe. Există posibilitatea realizării bransamentului în regim definitiv în urma achitării taxei de racord
- apă : nu există rețea de apă pe strada Mihail Mărcuș, toate proprietățile de pe stradă au foraj propriu de apă, inclusiv casa aflată pe terenul subiect supus evaluării
- canalizare : există rețeaua de canalizare realizată pe strada Mihail Mărcuș, care a fost realizată cu fonduri ale locuitorilor străzii, această rețea nu este funcțională la data evaluării deoarece nu este racordată la magistrala de canalizare ce trece pe strada Ogorului. În momentul de față toate proprietățile de pe stradă au fose septice proprii ce deservește locuințele
- gaz metan : Da, proprietatea este bransată la rețeaua de gaz metan stradală.

3.6. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

3.7. Date privind impozitele și taxele

Pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin codul fiscal și prin hotărâre a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoanele juridice este de 1,3% din valoarea de înregistrare în contabilitate.

Pentru teren, se percepe, un impozit diferențiat în funcție de zonă. Pentru zona unde este amplasat imobilul evaluat, conform informațiilor primite de evaluator de la serviciul Taxe și Impozite al Primăriei Arad, nivelul impozitului este de 4,447 lei/ha teren construit sau de 63 lei/ha pentru terenurile neconstruite.

3.8. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Imobilul nu a suferit tranzacții recente, a intrat în proprietatea actualului proprietar în anul 2004 (terenul, prin L.18/1991) și 2020 (construcția, prin construire). În trecut imobilul făcea parte din intravilanul viran al municipiului Arad. Cotațiile curente pentru terenuri cu destinație rezidențială din zona de amplasare a subiectului și similare identificate de evaluator se încadrează în intervalul de 31-43 Euro/mp teren liber.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolul următor al lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

	Rezidențial	Comercial	Industrial
Permisa legal	DA	DA	NU
Posibil fizic	DA	DA	-
Fezabil financiar	DA	NU	-
Maxim profitabilă	DA	NU	-

Evaluatorul a folosit la estimarea valorii de piață a bunului imobil, în funcție de informațiile furnizate de către client, proprietarul bunurilor și informațiile publice disponibile pe piața bunurilor imobile, metodele cele mai adecvate scopului evaluării.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor, evaluatorul a aplicat următoarele metode:

- abordarea prin piață (comparația directă).

4.4. Evaluarea terenului

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt : caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor pe perechi de date.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- Drepturile de proprietate transmise – ajustarea se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirișilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- suprafața de teren este 360 mp;
- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.) care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau

construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;

- având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, cea mai bună utilizare a fost considerată în ipoteza terenului liber
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea de piață a terenului liber în zona respectivă sau din localitate;
- valoarea de piață a fost preluată din informațiile existente privind tranzacții/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate de publicații locale, agenții imobiliare, oferte/cereri internet;

Ținând seama de considerentele prezentate, valoarea de piață totală estimată a terenului aferent proprietății supuse evaluării este:

Valoare de piață teren 360 mp =	13.000 Euro
--	--------------------

În anexele la raportul de evaluare se găsește fișa de calcul unde sunt detaliate calculele metodei comparațiilor directe.

4.5. Analiza rezultatelor și concluzie asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare considerate a fi cele mai adecvate scopului evaluării s-a obținut următoarele valori de piață pentru imobilul supus evaluării, aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad :

- abordarea prin piață : 13.000 Euro

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Valoarea estimată prin metoda comparației are la baza informații care sunt în directă legătură cu comportamentul privind achizițiile de proprietăți similare. Este o abordare adecvată estimării valorii de piață atunci când nivelul de activitate al pieței este ridicat și pe piață sunt suficiente informații verificabile care să permită aplicarea cu acuratețe a acestei metode.

În opinia evaluatorului, ținând cont de cerere și ofertă, de adecvarea abordărilor, de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate precum și de solicitarea expresă a utilizatorului, valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării este de 13.000 Euro adică 63.419 lei.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 328599 Arad

Nr. cerere	109587
Ziua	26
Luna	10
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 67211 Arad
Nr. topografic: 316.2460/16

Adresa: Loc. Arad, Str. Dr. Mihail Marcus, Nr. 29, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328599	360	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	328599-C1	Loc. Arad, Str. Dr. Mihail Marcus, Nr. 29, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 87 mp; S. construita desfasurata: 155 mp; Casă (P+1E); Anul construcției: 2019; Deține certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7872 / 10/05/2004		
Act nr. - Hotararea Consil.Local Mun.Arad nr.158/2004 (si a actelor anexate);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu stare de c.f.neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, - proprietate privata - drept de proprietate in baza art.33-34 din L.18/1991 in rangul Inch.c.f.nr.15006/2003	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67211 Arad)	
53979 / 16/06/2020		
Act Administrativ nr. 89678/A2, din 03/12/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [REDACTED]	
74007 / 03/08/2020		
Act Notarial nr. 2085, din 09/12/2019 emis de NP Batea Cosmin;		
B5	se noteaza calitatea de bun comun a imobilului de sub A1.1(casa P+1E), in favoarea lui [REDACTED] si sotul [REDACTED]	A1.1
	[REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI

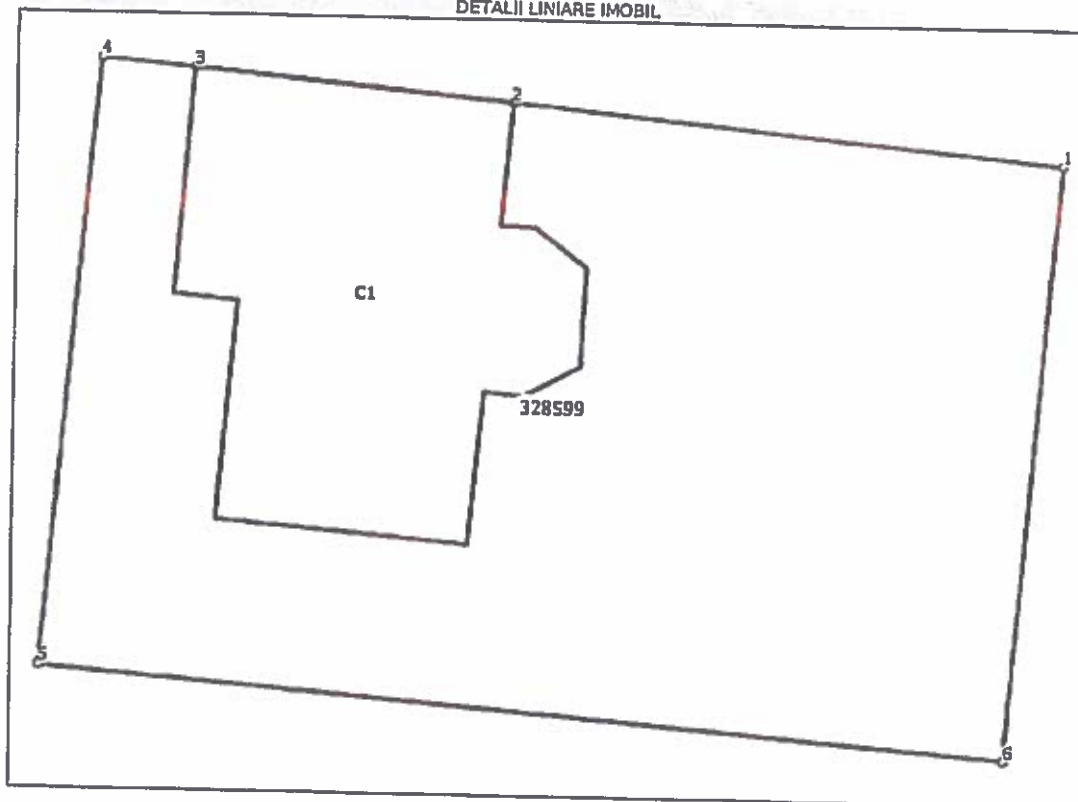
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7872 / 10/05/2004		
Act nr. - Hot.Cons.Local mun.Arad;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, gratuita pe durata existentei locuintei, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTED]	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67211 Arad)		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328599	360	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	360	-	-	-	

Date referitoare la construcții

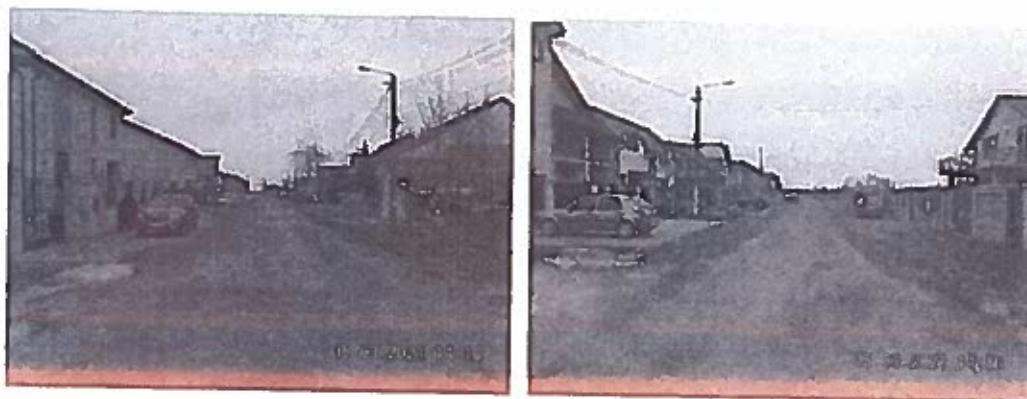
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	328599-C1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construită la sol: 87 mp, S. construită desfășurată: 155 mp, Casă (P+1E), Anul construcției: 2019; Deține certificat de performanță energetică.

Lungime Segmente

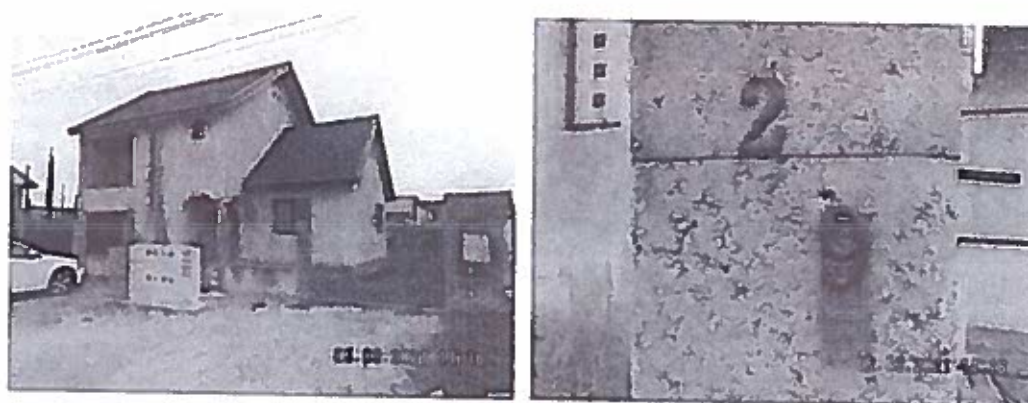
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _i (m)
1	2	13.784
2	3	7.869
3	4	2.328

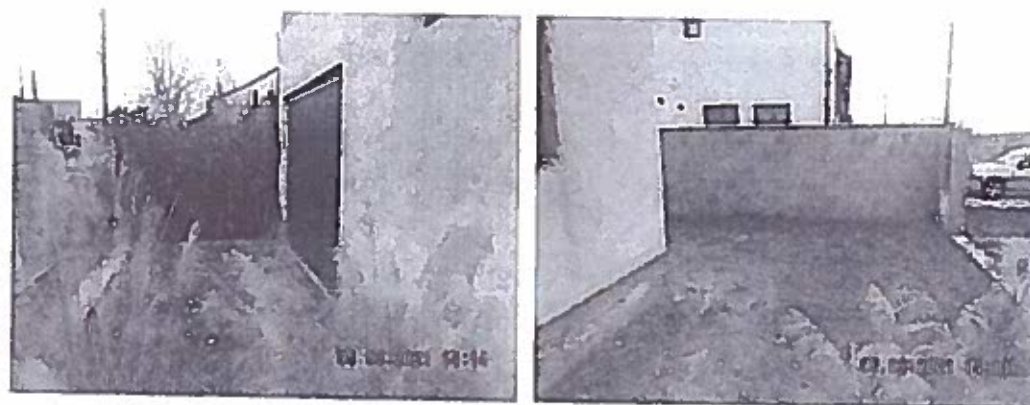
Vecinatati ale proprietatii pe strada Mihail Mărcuș



Vedere a proprietatii din strada Mihail Mărcuș



Terenul evaluat



ABORDARE PE BAZA DE COMPARATII DIRECTE

EVALUARE TERENULUI

TABELUL I

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Imobile de comparatie		
		comparabila nr.1	comparabila nr.2	comparabila nr.3
Sursa de informare		internat	internat	internat
Adresa:	Aradul Nou, periferic, iesirea spre Zadarieni	Aradul Nou, periferic, str.Sigismund Borlea	Aradul Nou, periferic, iesirea spre Zadarieni, str.Ticu Dumitrescu	Aradul Nou, periferic, la capatul strazi Campia Turzii, langa autostrada
Utilitati	gaz stradal; canalizare nefunctionala; energie electrica stradala	apa, curent, canalizare, gaz la cca 50 m	apa, canalizare, gaz energie electrica incluse in pretul solicitat	apa, curent, canalizare, gaz stradale
Frontul stradal (m)	15,00	15,25	16,5	22
Suprafata (mp)	360	700	377	923
Pret de vanzare/Oferita (Euro/imp):		35,00	47,00	48,65
Pret de oferta tranzactione				
marja de negociere		oferta negociabila	oferta negociabila	oferta negociabila
Pret obtinabil de vanzare (Euro/imp)		-10%	-10%	-10%
Drepturi de proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Ajustare pt drepturi de proprietate transmise (Euro/imp):		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		31,50	42,30	43,78
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Ajustare pentru finantare (Euro/imp):		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		31,50	42,30	43,78
Conditii de vanzare:	independente	independente	independente	independente
Ajustare pentru conditii de vanzare (Euro/imp):		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		31,50	42,30	43,78
Conditii ale pietei:	mar 21	actuale	actuale	actuale
Ajustare pentru conditii piete		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii piete (Euro/imp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		31,50	42,30	43,78
Localizare:	Aradul Nou, periferic, iesirea spre Zadarieni	Aradul Nou, periferic, str.Sigismund Borlea	Aradul Nou, periferic, iesirea spre Zadarieni, str.Ticu Dumitrescu	Aradul Nou, periferic, la capatul strazi Campia Turzii, langa autostrada
Ajustare pentru localizare		0%	0%	10%
Ajustare pentru localizare (Euro/imp):		0,00	0,00	4,38
Pret ajustat (Euro/imp)		31,50	42,30	48,16
Suprafata terenului	360	700	377	923
Ajustare pentru suprafata terenului		3%	2%	6%
Ajustare pentru suprafata terenului (Euro/imp)		1,07	0,92	2,72
Pret ajustat (Euro/imp)		32,57	43,22	50,88
Utilitati disponibile	gaz stradal, canalizare nefunctionala, energie electrica stradala	apa, curent, canalizare, gaz la cca 50 m	apa, canalizare, gaz energie electrica incluse in pretul solicitat	apa, curent, canalizare, gaz stradale
Ajustare pentru utilitati disponibile		14%	-14%	-20%
Ajustare pentru utilitati disponibile (Euro/imp):		4,29	-6,07	-9,63
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	37,15	41,25
Categoria terenului	maravilan	maravilan	maravilan	maravilan
Ajustare pentru categoria terenului		0%	0%	0%
Ajustare pentru categoria terenului (Euro/imp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	37,15	41,25
Front stradal (m):	15,0	15,4	16,5	22,0
Ajustare front stradal %:		0%	-2%	-10%
Ajustare front stradal (Euro/imp):		0,00	-0,63	-4,82
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	36,52	36,43
Acces	din strada neasfaltata	din strada neasfaltata	din strada neasfaltata	facil, din strada asfaltata
Ajustare pentru acces		0%	0%	-5%
Ajustare pentru acces (Euro/imp)		0,00	0,00	-2,41
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	36,52	34,03
Stare teren	considerat liber de constructii	liber de constructii	liber de constructii	liber de constructii
Ajustare pentru stare teren (Euro/imp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	36,52	34,03
Dezvoltare potentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare pentru dezvoltare potentiala		0%	0%	0%
Ajustare pentru dezvoltare potentiala (Euro/imp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro/imp)		36,86	36,52	34,03
Pret ajustat retinut (Euro/imp)		37,00	37,00	34,00
AJUSTARI NETE (%)		5,26	-5,78	-9,78
AJUSTARI NETE (%)		17,81%	-12,47%	-22,29%
AJUSTARI BRUTE (%)		5,26	7,62	23,96
AJUSTARI BRUTE (%)		17,81%	18,01%	24,77%

Se observa ca terenul comparabil care a suferit cele mai mici ajustari brute procentuale este comparabila nr.1. In opinia evaluatorului, tinand cont de localizare, dimensiunile parcelei, acces, prezenta utilitatilor pe proprietate si in apropiere, valoarea de plata unitara a terenului evaluat este egala cu

Valoare unitara teren = 37,00 Euro/imp
 Valoare teren 360 mp = 13.000 Euro
 Valoare teren mp = 63.419 lei

Explicarea ajustarilor :

Drepturile de proprietate transmise
 Conditii de finantare :

nu s-au aplicat ajustari
 nu s-au aplicat ajustari

Conditii de vânzare	nu s-au aplicat ajustari.
Conditii ale pietei	nu s-au aplicat ajustari.
Localizare	s-a ajustat pozitiv comparabila 3 situata in pozitie defavorabila in cadrul orasului decat subiectul, mai departe de artera principala unde sunt spatii comerciale si mijloace de transport in comun
Suprafata terenului	s-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele intrucat au suprafata de teren superioara proprietatii evaluate (pretul unitar posibil de vanzare al acestor terenuri poate fi inferior fata de al proprietatii evaluate) Pentru fiecare 100 mp diferenta suprafata teren intre subiect si comparabile s-a adus o ajustare de 1%
Utilitati disponibile	s-a ajustat pozitiv comparabila 1 care este situata la distanta de cca 40-50 m de retele de utilitati, s-au ajustat negativ comparabilele 2 (fara utilitati realizate la data valorii dar pretul solicitat de vanzare include utilitatile care vor fi realizate si vor fi la "gardul" proprietatii, considerandu-se astfel realizate) si comparabila 3 (are toate retelele de utilitati stradale)
Categoria terenului	nu s-au aplicat ajustari.
Front stradal (m)	s-au ajustat negativ comparabilele 2 si 3 intrucat au front stradal mai mare in raport cu proprietatea de evaluat, pentru fiecare 1 m1 diferenta front stradal s-a adus o ajustare de 1% Nu s-a ajustat comparabila 1 care are front stradal sensibil apropiat de al subiectului (diferenta de sub 1 m linear)
Acces	s-a ajustat negativ comparabila nr 3 la care accesul este mai facil, se face din strada asfaltata
Stare teren	nu s-au aplicat ajustari.
Dezvoltare potentiala	nu s-au aplicat ajustari.

OFERTE VANZARE TERENURI DIN CARTIERUL ARADUL NOU

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/teren-intravilan-aradul-nou/78086270796a6652.html>

Se vinde gradina unei case de pe strada Colonistilor, intrarea se face din strada Sigismund Borlea (neasfaltata) sau se poate asigura loc de trecere dinspre strada Colonistilor. Utilitatile sunt la strada Colonistilor. Se vinde suprafata minima de 600 mp.

publi24.ro
o noua revolutie

Contul meu Mesaje Notificari Favorite [Adauga anunt](#)

Teren intravilan aradul nou
Arad, Arad Aradul Nou [Vezi pe harta](#)

35 EUR
Vizualizat din 07.03.2021 21:05:45

0757022493

Mesaj

[Adauga stiker](#)

[Trimite](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari 336](#)

[Raporteaza](#)

 **Leucuta Tinela**
[Vezi toate anunturile](#)
[Adauga stiker](#)

Distribuie anuntul pe
[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Email](#)

3A

Descriere Imobiliare

De vanzare teren intravilan Aradul Nou, 700-1000mp cu acces de pe strada Sigismund Borlea, sau de pe Colonistilor, front stradal 15,35m, Front stradal: 15,3

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, De pamant

Utilitati:

Utilitati Generale: Utilitati in zona

Alte caracteristici:

Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitati de investitie, Parcelabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Specificatii

Front stradal	15.30	Utilitati generale	Utilitati in zona
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati		

[+](#)

Selgros

Prosp
specia

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-intr-o-noua-zona-rezidentiala-in-aradul-nou/68e62094e68f7023eedf716f516g93d2.html>

Teren 700 mp, cu front stradal 20 ml, amplasat în Cartierul Aradul Nou, zona strazii Doctor Mihail Marcus, acces pietruit din strada Ticu Dumitrescu. Utilitățile sunt la strada Ticu Dumitrescu la cca 40 ml, parcela dispune de un front stradal de 20 ml. Parcelele de 700 mp sunt mai aproape de strada asfaltată și se vând la 47 eur/mp. Parcelele de 577 mp sunt mai departe de strada principală de acces și se vând cu 43 euro/mp.

publi24.ro
o marca rumunada

Contul meu | Mesaje | Notificări | Favorite | + Adaugă anunț

Teren pentru casa într-o nouă zonă rezidențială în Aradul nou

9 Arad, Arad Aradul Nou 9 Vezi pe hartă

20 195 EUR
Valid din 17.01.2021 12:01:43

0724633844

Mesaj

Adaugă faclor ?

Fa cloria

Vizua lcarl 182

Raportaza

Tranc & Tranc -
Agentie Imobiliara VR

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Distribue anuntul pe

Centru Testare Antigen
ALPHA-Centru Testare

Specificatii

Suprafata terenului	577,0 m ²	Front stradal	16,5
Numar fronturi	1	Destinatie	Blouri Comerciale De va
Amenajare strazi	Asfaltata iluminat strad	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
		Alte caracteristici	Acces auto La sosea O

Descriere Imobiliare

În continuare, vă prezentăm spre achiziție posibilitatea de a investi și de a achiziționa un teren de 577 m² sau de 700 m², pentru construcția de case sau blocuri, într-o NOUA ZONĂ REZIDENȚIALĂ a Cartierului Aradul Nou. Terenul este parcelat, iar accesul la teren va fi asigurat de un drum pietruit urmând ca Primăria să îl asfalteze în cel mai scurt timp cu putință. Toate utilitățile, apă, canalizare, gaz și curent vor fi disponibile în fața terenului.

Terenul este înaltăbulat cu PUZ aprobat pentru construcții rezidențiale cu un regim de înălțime de P + 1+M. Frontul stradal la terenul de 577 m² este de 16,5 m și de 20 m la cel de 700 m². Mai rămâne să se decidă când dorești să te apuci să îți construiești propria casă, pentru că, dacă nu mai rămân cu bani pentru construcția casei, noi te vom ajuta în vederea obținerii unui împrumut bancar și cu punerea la dispoziție a mai multor firme de construcții care s-ar putea ocupa de ridicarea ei și predarea la cheie pentru ca tu să îți poți ocupa timpul cu lucrurile care contasează cu adevărat pentru tine.

Pretul este cuprins între 35-40 euro / m² în funcție de poziționarea terenului ales.

Dacă și tu vrei să îți vinzi imobilul #altfel, nu ezită să ne contactezi. Îți vom asigura responsabilitatea riscurilor, a stresului și a efortului vânzării imobilului și îți vom promova acolo unde clienții caută o proprietate ca a ta. Îți vom fi alături și la fotografiile cum nu o faci alături în Arad cu aparate profesionale, cu drone (dacă este necesar) și suntem singurii din oraș care deținem tehnologia de promovare în lumea virtuală la 360 grade.

Pentru mai multe detalii nu ezita să ne contactezi

Vezi detalii pe www.rumino.ro

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-aradul-nou-campia-turzii-925-mp-IDlwSk.html>

Teren in Cartierul Aradul Nou, la capatul strazii Campia Turzii, aproape de autostrada, parcela de 925 mp cu front stradal de cca 25 m si cu toate utilitatile la strada, amplasat pe strada asfaltata.

storia

Aradul Nou • Aradul Nou • Campia Turzii • Arad • Teren intravilan Aradul Nou-Campia Turzii 925 mp

Teren intravilan Aradul Nou-Campia Turzii 925 mp

Arad (Judet) A-92

45 000 €
45 €/mp





925 m² 45.000 Euro



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 925 m² Tip proprietate: teren intravilan Inclinaie: plat

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 925 m² Tip proprietate: teren intravilan Inclinaie: plat

Descriere anunt

TenCasa propune spre vanzare teren pentru constructii situat in Aradul Nou pe Str. Campia Turzii.

• Suprafata 925 mp

• Front stradal 24,8 m (posibilitate impartire in 2 loturi)

• Utilitatile la strada

• Zona fara trafic in continua dezvoltare, strada asfaltata, acces rapid la autostrada

• Exista case locuite langa teren, proprietate ideala pentru construire duplex sau casa individuala.

Preț: 45.000 Euro

Reprezentant TenCasa: 0753012936





2.2 /23.06.2021

Către

Societatea EVALUAR S.R.L.

În atenția: d-lui Căndea Mircea Gabriel

Tel: 0756-209610

E-mail: gabi.candea@gmail.com

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2021, vă informează, în conformitate cu pct. 27, SEV 400 *Verificarea evaluării*, că, în baza Comenzii Nr. 2/2021 a Municipiului Arad a primit misiunea de verificare cu obiectiv extins a Raportului de evaluare nr. 9/2021, întocmit de Societatea EVALUAR S.R.L. prin evaluatorul autorizat **Căndea Mircea Gabriel**, realizat pt. a estima Valoarea de piață a terenului intravilan situat în mun. Arad, str. M. Mărcuș, nr. 29, înscris în CF328599 Arad.

Vă informăm că nu avem întrebări vizavi de Raportul de evaluare supus verificării (RESV). Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) 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 RESV pentru luarea unor decizii manageriale de către client în privința unei eventuale vânzări a imobilului către proprietarul casei edificate pe respectivul teren. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins.

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

Cu stimă,

Administrator

Daniel Manate, REV, MAAEI, MRICS

Verficator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT
Nr. ad. 458270/08.07.2021

10. IUL 2021

Către,

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT

Referitor la adresa dvs. nr. 53087/M1/06.07.2021, înregistrată la Direcția Venituri a Municipiului Arad sub nr. 458270/07.07.2021, prin care solicitați să vă comunicăm dacă se aplică TVA pentru operațiunea de vânzarea a terenului în suprafață de 360 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, către [REDACTED] vă comunicăm următoarele:

- În conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. f) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, sunt scutite de plata TVA "livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. (teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare)";
- În conformitate cu prevederile cap. IX secțiunea 1, pct 55, alin. (6) din HG 1/2016 privind Normele de aplicare a Legii 227/2015 privind Codul fiscal ".... În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292, alin. (2), lit. f) din Codul fiscal."

Conform celor menționate mai sus, considerăm că la această operațiune de vânzare a terenului trebuie să se aplice TVA.

DIRECTOR EXEC. ADJ.,
Ec. Alb. Ladislau

Functia	Nume si prenume	Semnatura	Data
Sef serviciu	Ec. Marius Panda	[REDACTED]	08.07.2021
Consilier	Susan Gabriela	[REDACTED]	08.07.2021



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 328599 Arad

Nr. cerere 97276
Ziua 03
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 67211 Arad
Nr. topografic: 316.2460/16

Adresa: Loc. Arad, Str Dr. Mihail Marcus, Nr. 29, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	328599	360	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	328599-C1	Loc. Arad, Str Dr. Mihail Marcus, Nr. 29, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 87 mp; S. construita desfasurata: 155 mp; Casă (P+1E); Anul construcției: 2019; Deține certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

7872 / 10/05/2004

Act nr. - Hotararea Consil. Local Mun. Arad nr. 158/2004 (si a actelor anexate);

- B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu stare de c.f. neschimbata, A1
dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) **MUNICIPIUL ARAD**, - proprietate privata - drept de proprietate in baza art. 33-34 din L. 18/1991 in
rangul inch. c.f. nr. 15006/2003
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 67211 Arad)

53979 / 16/06/2020

Act Administrativ nr. 89678/A2, din 03/12/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD;

- B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota A1.1
actuala 1/1
1) [REDACTED]

74007 / 03/08/2020

Act Notarial nr. 2085, din 09/12/2019 emis de NP Batea Cosmin;

- se noteaza calitatea de bun comun a imobilului de sub A1.1 (casa A1.1
B5 P+1E), in favoarea lui [REDACTED] si sotul [REDACTED]

C. Partea III. SARCINI

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

7872 / 10/05/2004

Act nr. - Hot. Cons. Local mun. Arad;

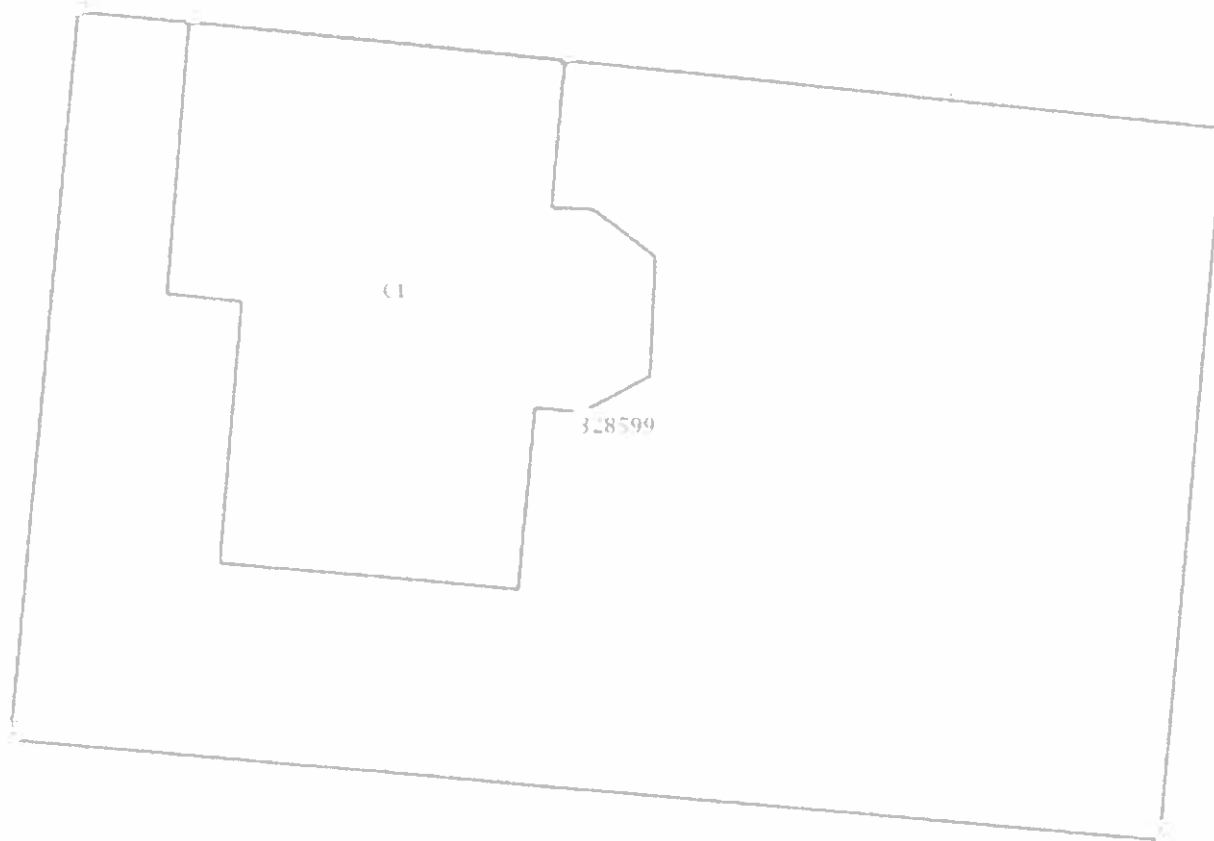
- C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA, gratuita pe durata existentei A1
locuintei, cota actuala 1/1
1) [REDACTED]
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 67211 Arad)

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
328599	360	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	360	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	328599-C1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construita la sol: 87 mp; S. construita desfasurata: 155 mp; Casă (P+1E); Anul construcției: 2019; Deține certificat de performanță energetică.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.784
2	3	7.869
3	4	2.328

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	15.184
5	6	24.039
6	1	14.837

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/06/2021, 11:13