



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 382
din 27 iulie 2022

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, identificat prin CF nr. 311164 nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou situat în Arad, Calea Timișorii nr. 52/B

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40803/20.07.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 57050/M1/20.07.2022,

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

Ținând seama de adresa unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40803/18.05.2022 și adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 460286/19.07.2022 privind încasarea TVA,

Conform extrasului de carte funciară nr. 311164 Arad, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, construcțiile edificate pe teren fiind proprietatea unei persoane juridice,

Ținând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 53062/05.07.2022 întocmit de evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a redevenței anuale datorate de suprafață de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA, valoarea redevenței lunare fiind în cuantum de 1.190 lei/lună, respectiv 0,76 lei/mp/lună, fără TVA,

Luând în considerare Raportul de verificare a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 468 euro, fără TVA, respectiv 2.314 lei/lună, fără TVA,

Ținând cont de art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu, - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 06.06.2022 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, identificat prin CF nr. 311164, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, în suprafață de 1560 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestației datorate de superficial de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficial de 468 euro, fără TVA, anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 311164 Arad nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, în suprafață de 1560 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. Beton Construct S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 311164 Arad, nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, la prețul de 468 euro/lună, fără TVA, preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

(2) Municipiul Arad, precum și instituțiile publice care desfășoară activități pentru servicii publice în caz de intervenție (Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Ministerul Afacerilor Interne, Jandarmerie, Ministerul Justiției, Serviciul Român de Informații, Direcția Generală Anticorupție, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Generală Poliția Locală) au acces gratuit, nelimitat și necondiționat/drept de trecere cu pasul și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr. 50 (stadion Motorul).

(3) În cazul desfășurării evenimentelor sportive, se asigură tuturor persoanelor participante acces necondiționat/drept de trecere cu pasul în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul).

Art. 4. Se aprobă modelul contractului de superficie cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina superficialului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de superficie cu titlu oneros.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1.1 **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, denumit în continuare **proprietar**

și

2.2 **S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.** cu sediul în Timișoara, str. Virgiliu, nr.30, județul Timiș, reprezentată prin _____, în calitate de _____ având CUI - RO 4152729, înregistrată la ORC Timiș cu nr. J35/695/1993 adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail _____, denumit în continuare **superficiar**,

a intervenit în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1 alin. (2), art. 108 lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Arad în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp, din terenul proprietate privată a Municipiului Arad situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, înscris în Cartea Funciara. nr. 311164 a localității Arad, cu număr, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou.

2.2 Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 311164 Arad nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de suprafață este de 1560 mp.

III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 311164 Arad nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de suprafață este de 1560 mp

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

4.2 La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional la prezentul contract, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile proprietarului

- a) Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii
- b) de a verifica periodic (o dată la 6 luni) dacă superficiarul folosește terenul potrivit destinației ;
- c) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând suprafață
- d) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că imobilul este în proprietatea sa, este liber de orice sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

5.2. Drepturile și obligațiile superficiarului:

- a) **Municipiul Arad, precum și instituțiile publice care desfășoară activități pentru servicii publice în caz de intervenție (Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Ministerul Afacerilor Interne, Jandarmerie, Ministerul Justiției, Serviciul Român de Informații, Direcția Generală Anticorupție, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Generală Poliția Locală) au acces gratuit, nelimitat și necondiționat/drept de trecere cu pasul și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul). În cazul desfășurării evenimentelor sportive, se asigură tuturor persoanelor participante acces necondiționat/drept de trecere cu pasul în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul).**
- b) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.
- c) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.
- d) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condițiile art.7.2.
- e) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.***

VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

6.1. Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestația superficiarului– este de 468 euro/lună așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

6.2. Prețul va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

6.3 Plata prestației superficiarului se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar în formă electronică, în format pdf.

6.4 Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece superficiarul fie nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, superficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în

termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.7.2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care superficiarului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

6.5. În cazul în care, superficiarul nu plătește prestația la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.

VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

7.1. Plata prestației superficiarului se efectuează lunar în contul nr. în **contul nr. RO24 TREZ 0215 0220 5X02 3130, deschis la Trezoreria Municipiului Arad** pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad, având **C.I.F. RO 28631478**.

7.2. Termenul scadent pentru plata prestației superficiarului este ziua de 30 a fiecărei luni.

7.3 Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de bună execuție a contractului.

7.4.Valoarea garanției de bună execuție reprezintă prețul prestației superficiarului calculat pentru un an, respectiv de 5616 euro fără T.V.A., care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

7.5. Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligația de plată a prestației în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

7.6. În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de bună execuție, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de bună execuție sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(7.4).

7.7. Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad sau în contul nr. **RO40 TREZ 0215 006X XX00 6669**, deschis la Trezoreria Arad, având **C.I.F. 3519925**.

7.8. Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Raporturile contractuale încetează la data stabilită prin prezentul contract sau prin acordul părților.

8.2 Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, în condițiile legii.

8.3 Alte cauze prevăzute de lege.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1.În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către superficiar, proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, acesta fiind răspunzător de prejudiciul cauzat și este obligat să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

9.2. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, prin notificare scrisă, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1 Cazurile de forță majoră sunt cele definite prin lege de natura incendiilor, inundațiilor, cutremurelor precum și a oricăror altor cazuri pe care reglementările legale le prevăd în mod expres;

10.2 Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță majoră sau caz fortuit.

10.3 Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

10.4 Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

10.5 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți în termen de 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui;

10.6 Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

11.1 Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

XII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul sau pe cale electronică la e-mailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

12.3. Dacă notificarea se trimite de pe telefax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. LITIGII

13.1 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

13.2 În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind

aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr. ____/____ a Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin _____.

14.2 Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înaintea ducerii la îndeplinirea a tuturor prevederilor prezentului Contract.

14.3 Niciun amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros este încheiat conform contractului - cadru aprobat prin Hotărârea nr. ____a Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ .

14.5 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, egal valabile și opozabile față de terți, ștampilate și semnate, în original câte 1 (unul) exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD

SUPERFICIAR
S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2022

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, identificat prin CF nr. 311164 nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou situat în Arad, Calea Timișorii nr. 52/B

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40803/20.07.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 57050/M1/20.07.2022,

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

Ținând seama de adresa unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40803/18.05.2022 și adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 460286/19.07.2022 privind încasarea TVA,

Conform extrasului de carte funciară nr. 311164 Arad, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, construcțiile edificate pe teren fiind proprietatea unei persoane juridice,

Ținând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 53062/05.07.2022 întocmit de evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a redevenței anuale datorate de suprafață de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA, valoarea redevenței lunare fiind în cuantum de 1.190 lei/lună, respectiv 0,76 lei/mp/lună, fără TVA,

Luând în considerare Raportul de verificare a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 468 euro, fără TVA, respectiv 2.314 lei/lună, fără TVA,

Ținând cont de art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu, - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 06.06.2022 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, identificat prin CF nr. 311164, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, în suprafață de 1560 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestației datorate de suprafață de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport

de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficial de 468 euro, fără TVA, anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 311164 Arad nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, în suprafață de 1560 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. Beton Construct S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 311164 Arad, nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, la prețul de 468 euro/lună, fără TVA, preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

(2) Municipiul Arad, precum și instituțiile publice care desfășoară activități pentru servicii publice în caz de intervenție (Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Ministerul Afacerilor Interne, Jandarmerie, Ministerul Justiției, Serviciul Român de Informații, Direcția Generală Anticorupție, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Generală Poliția Locală) au acces gratuit, nelimitat și necondiționat/drept de trecere cu pasul și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr. 50 (stadion Motorul).

(3) În cazul desfășurării evenimentelor sportive, se asigură tuturor persoanelor participante acces necondiționat/drept de trecere cu pasul în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul).

Art. 4. Se aprobă modelul contractului de superficie cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina superficialului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de superficie cu titlu oneros.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1.1 **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, denumit în continuare **proprietar**

și
2.2 **S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.** cu sediul în Timișoara, str. Virgiliu, nr.30, județul Timiș, reprezentată prin _____, în calitate de _____ având CUI - RO 4152729, înregistrată la ORC Timiș cu nr. J35/695/1993 adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail _____, denumit în continuare **superficiar**,

a intervenit în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1 alin. (2), art. 108 lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Arad în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Arad situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, înscris în Cartea Funciara. nr. 311164 a localității Arad, cu număr, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou.

2.2 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 311164 Arad nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 1560 mp.

III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 311164 Arad nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 1560 mp

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

4.2 La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional la prezentul contract, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile proprietarului

- a) Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii
- b) de a verifica periodic (o dată la 6 luni) dacă superficiarul folosește terenul potrivit destinației ;
- c) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând suprafață
- d) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că imobilul este în proprietatea sa, este liber de orice sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

5.2. Drepturile și obligațiile superficiarului:

- a) **Municipiul Arad, precum și instituțiile publice care desfășoară activități pentru servicii publice în caz de intervenție (Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Ministerul Afacerilor Interne, Jandarmerie, Ministerul Justiției, Serviciul Român de Informații, Direcția Generală Anticorupție, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Generală Poliția Locală) au acces gratuit, nelimitat și necondiționat/drept de trecere cu pasul și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul). În cazul desfășurării evenimentelor sportive, se asigură tuturor persoanelor participante acces necondiționat/drept de trecere cu pasul în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul).**
- b) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.
- c) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.
- d) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condițiile art.7.2.
- e) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.***

VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

6.1. Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestația superficiarului– este de 468 euro/lună așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

6.2. Prețul va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

6.3 Plata prestației superficiarului se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar în formă electronică, în format pdf.

6.4 Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece superficiarul nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, superficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.7.2. În acest caz, comunicarea se

considera indeplinita la data la care superficialului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

6.5. În cazul în care, superficialul nu plătește prestația la termenele scadente, superficialul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.

VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

7.1. **Plata prestației superficialului se efectuează lunar în contul nr. în contul nr. RO24 TREZ 0215 0220 5X02 3130, deschis la Trezoreria Municipiului Arad pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad, având C.I.F. RO 28631478 .**

7.2. Termenul scadent pentru plata prestației superficialului este ziua de 30 a fiecărei luni.

7.3 Pentru buna executare a prezentului contract, superficialul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de buna executie a contractului.

7.4. Valoarea garanției de buna executie reprezintă pretul prestației superficialului calculat pentru un an, respectiv de 5616 euro fără T.V.A., care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

7.5. Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficialul nu își îndeplinește obligația de plată a prestației în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

7.6. În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna executie, superficialul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna executie sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(7.4).

7.7. Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad sau în contul nr. **RO40 TREZ 0215 006X XX00 6669**, deschis la Trezoreria Arad, având **C.I.F. 3519925**.

7.8. Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Raporturile contractuale încetează la data stabilită prin prezentul contract sau prin acordul părților.

8.2 Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, în condițiile legii.

8.3 Alte cauze prevăzute de lege.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1. În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către superficial, proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, acesta fiind răspunzător de prejudiciul cauzat și este obligat să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

9.2. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, prin notificare scrisă, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1 Cazurile de forță majoră sunt cele definite prin lege de natura incendiilor, inundațiilor, cutremurelor precum și a oricăror altor cazuri pe care reglementările legale le prevăd în mod expres;

10.2 Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță majoră sau caz fortuit.

10.3 Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

10.4 Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente include fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

10.5 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți în termen de 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui;

10.6 Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

11.1 Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

XII. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRȚI

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul sau pe cale electronică la e-mailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

12.3. Dacă notificarea se trimite de pe telefax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. LITIGII

13.1 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

13.2 În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații, ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind

aprobata pentru Proprietar prin Hotărârea nr. ____/____ a Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin _____.

14.2 Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înaintea ducerii la îndeplinirea a tuturor prevederilor prezentului Contract.

14.3 Niciun amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros este încheiat conform contractului - cadru aprobat prin Hotărârea nr. ____ a Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ .

14.5 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, egal valabile și opozabile față de terți, ștampilate și semnate, în original câte 1 (unul) exemplar pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD**

**SUPERFICIAR
S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L.**

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea, constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 311164 Arad, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unei persoane juridice prin care solicită acordarea unui drept real, respectiv constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul situat în Municipiul Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, înscris în CF nr. 311164 Arad, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou în suprafață de 1560 mp. În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului înscris în C.F. nr. 311164 Arad, nr.top. 246-248/1/1 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B în suprafață de 1560 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L. proprietar asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 311164 Arad, nr. cad 246-248/1/1 Aradul Nou.

P R I M A R

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 311164, nr.top.246-248 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr. 52/B

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40803/____.07.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1560 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 311164, nr.top.246-248 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B ;

Considerente generale:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Buftea Marius Ovidiu - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 06.06.2022 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, înscris în CF 311164 Arad în suprafață de 1560 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de suprafață de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 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 a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 468 euro, fără TVA ;
- prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință;
- prevederile art. 697 alin. (1) din Codul civil "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația

construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței";

- **Considerente juridice:**

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/25.05.2022 aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2021 ,
- art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

P R O P U N E M

- **Însușirea** raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bufta Marius Ovidiu - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 06.06.2022 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, înscris în CF nr. 311164 în suprafață de 1560 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de superficial de 14.280 lei/an, respectiv 9,15 lei/mp/an, fără TVA, anexa nr. 1:

- **Aprobarea** Raportul de verificare a valorii de piață REPI nr. 006/2022 teren intravilan 1560 mp construit. Drept de superfic – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare REPI 006/2022 teren CF nr. 311164 Arad, str. Timișorii, nr.52B întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficial de 468 euro, fără TVA, anexa nr. 2:

- **Aprobarea** constituirii dreptului de superfic cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 311164 Arad nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.52/B, în suprafață de 1560 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. BETON CONSTRUCT S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 311164 Arad, nr. top. 246-248/1/1 Aradul Nou, la prețul de 468 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării ; În contractul de superfic cu titlu oneros se va specifica faptul că Municipiul Arad, cât și instituțiile publice care desfășoară activități pentru servicii publice în caz de intervenție (Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, Ministerul Afacerilor Interne, Jandarmerie, Ministerul Justiției, Serviciul Român de Informații, Direcția Generală Anticorupție, Serviciul de Protecție și Pază, Ministerul Apărării Naționale, Direcția Generală Poliția Locală) au acces nelimitat și necondiționat/drept de trecere cu pasul și auto în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul); În cazul desfășurării evenimentelor sportive, se asigură tuturor persoanelor participante acces necondiționat/drept de trecere cu pasul în favoarea imobilului înscris în CF nr. 319196 Arad, nr. cad. 319196, situat în Arad, Calea Timișorii, nr.50 (stadion Motorul).

- **Aprobarea** modelul contractului de superfic cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3;

- **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de superficie cu titlu oneros;

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheț

Re: adresa beton construct- Raport de evaluare solicitat

Subiect: Re: adresa beton construct- Raport de evaluare solicitat

de la: Kozma Stefan <sk.nkstudio@gmail.com>

Data: 05.07.2022, 10:12

Către: truta elisabeta <elisabeta.truta@primariaarad.ro>, pma@primariaarad.ro, Ioan Botescu <emilbotescu@yahoo.com>

Buna ziua,

Atasez si in format electronic raportul de evaluare solicitat.

Cu stima Stefan Kozma

0773837635

Sent from my iPhone

Primaria Municipiului Arad
NrReg 53062 din 05.07.2022

On May 27, 2022, at 9:57 AM, truta elisabeta <elisabeta.truta@primariaarad.ro> wrote:

Bună ziua

Alăturat aveți adresa 40803/27.05.2022.

Cu respect, Elisabeta Truță.

Atașamente:

20220606 Ti Ar 311164 Gorcea REPI_v1_2022.pdf

3,6 MB

adresa beton construct.pdf

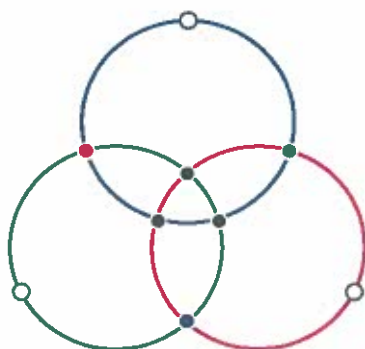
87,4 KB

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Obiectul evaluării: _Curti constructii in intravilan

Tip: Obiectul de evaluat este un activ asupra caruia exista drept de proprietate deplin
Proprietatea este situată în județul _Arad, UAT _Arad, _Arad, str. Timisorii 52B
și identificată prin CF _311164 și număr cadastral _311164



NR RAPORT REPI_006 DIN 10/06/2022 ȘI DATA EVALUĂRII:06/06/2022

BUFTEA MARIUS

Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36

0748 252 301

Cuprins

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul.....	3
Sinteza evaluării	4
Termeni de referință.....	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5
Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată	5
Scopul evaluării și limitări ale acesteia.....	6
Tipul valorii	6
Data evaluării.....	6
Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.	6
Ipoteze ale evaluării.....	7
Tipul raportului. Descrierea raportului	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarația de conformitate	8
Utilizarea desemnată.....	8
Abordarea/abordări utilizate	8
Metoda/metodele aplicate.....	9
Datele principale de intrare utilizate	9
Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe).....	9
Aplicarea abordărilor în evaluare.....	9
Analiza de piață	12
Analiza datelor	13
Valoarea/valorile obținute	16
Prezentarea valorilor	16
Alegerea valorii urmărite	16
A N E X E.....	17
SFÂRȘIT	25

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul

Redeventa	
Adresa administrativa	Arad, str. Timisorii 52B
Numar de Carte Funciara	311164
Utilizare imobil / obiect de evaluat	Curti constructii in intravilan
Suprafata teren	1.560
Durata concesiunii (ani)	25
V aloarea redeventei lunare *	RON 1.190,00
- redeventa unitara (mp) lunara	RON 0,76
V aloarea redeventei anuale	RON 14.280,00
- redeventa unitara (mp) anual	RON 9,15

*Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de plată, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

*asupra valorilor s-au operat rotunjiri

** valoarea estimată prin prezentul este de **356.200 RON**. Vezi sinteza.

∴ Tipul valorii

Valoarea oe (oe = obiectul evaluării, reprezintă bunul, bunurile, drepturile sau obligațiile a căror valoare este estimată prin prezentul raport) definită prin prezentul raport este Valoarea echitabila.

Definiția acesteia: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Estimarea valorii folosintei, supraficie (obiectul evaluării va fi notat în continuare - oe)

∴ Data evaluării

Data evaluări este 06/06/2022 .

Copyright @ 2022-v1 – Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Semnătura

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, / Str. Timisorii 52B, Arad, Jud. Arad, Romania - Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



Sinteza evaluării

Numele clientului	SC Beton Construct SRL	
Data evaluării	06/06/2022	
Tipul proprietății	Curti constructii in intravilan	
Adresa proprietății	_Arad, str. Timisorii 52B, _Arad, _Arad	
Proprietar (i) și drepturi	Proprietar este utilizator desemnat avand drepturi de proprietate depline	
Numar cadastral	_311164	
Numar Carte Funciara	_311164	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	_Curti constructii in intravilan	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _Arad, str. Timisorii 52B identificat prin CF _311164
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	1.560
	Teren extravilan	0
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea se află in zona mediana a municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera - spre Timisoara. Accesul se face prin parcela inregistrata sub Top 246-248/1/4 din CF 6262 Aradul Nou Accesul la ea se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul este ingradit si actualmente pe teren exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica.	
Anul construirii (punerii în funcțiune)	Nu este cazul	
Structura	Nu este cazul	
Finisaje (descriere imobil)	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren imprejmuit	
Utilitati edilitare si instalatii existente	Electrice	Nu este cazul
	Termice	Nu este cazul
	Alimentare cu apa	Nu este cazul
	Alimentare cu gaze	Nu este cazul
	Canalizare	Nu este cazul
Concluzie privind imobilul evaluat	_Curti constructii in intravilan	
Gradul de finalizare al constructiei	0%	
Valoarea costurilor de finalizare	0%	
Gradul de lichiditate	Mediu	
Metode de evaluare utilizate	Metoda comparatiei vanzarilor	
Valoarea echitabila	356.200 RON	
	72.078 EUR	

Termeni de referință

Prezentul a fost realizat având în vedere cerințele SEV 101 (*Termeni de referință ai evaluării*), SEV 230 (*Drepturi asupra proprietății imobiliare*), precum și a altor standarde naționale de evaluare, după caz. În ce privește condițiile de formă și cerințele de raportare a concluziilor asupra valorii, acest raport s-a întocmit cu respectarea prevederilor SEV 103 (*Raportare (IVS 103)*).

Identificarea și competența evaluatorului

BUFTEA Marius, evaluator membru ANEVAR, posesor al legitimației nr. [REDACTED] calificat pentru realizarea de evaluări de Proprietăți Imobiliare (EPI) și evaluări de Întreprinderi (EI), având și calitatea de expert tehnic judiciar în materia evaluărilor imobiliare, în temeiul Autorizației Ministerului Justiției cu Nr. [REDACTED] din 18/07/2014, cu adresă de corespondență în mun. Arad, str. [REDACTED] jud. Arad, prin Cabinet Individual BUFTEA Marius, având Cod Fiscal 30634247, afirm următoarele:

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară evaluată, de natură a influența opiniile conținute în raport.
- Onorariul evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.
- În conceperea și realizarea acestui raport evaluatorul nu a apelat și nu a folosit alte surse sau asistența altor persoane, în afara celor precizate în prezentul.
- Evaluatorul are calificarea necesară și este competent să efectueze evaluarea.

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Datele de identificare ale clientului și ale utilizatorilor desemnați:

Identificare client / utilizator	
Denumire / Nume Prenume client	SC Beton Construct SRL
Adresa sediu / domiciliu	Timisoara, str. Virgiliu 30
CUI/CF/CNP	RO 4152729
Utilizator desemnat	Mun, Arad
Adresa sediu / domiciliu	Bd. Revolutiei 75
CUI/CF/CNP	3519925

Informațiile conținute în prezentul raport sunt destinate utilizării de către client și utilizator. Nu există alți utilizatori desemnați.

Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată

Identificarea obiectului de evaluat	
Proprietar	Mun. Arad
Identificare Carte Funciara	311164
Identificare cadastrala	311164
Judet	Arad
Localizare UAT	Arad
Adresa administrativa	Arad, str. Timisorii 52B

Descriere
Proprietatea se află în zona mediana a municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera - spre Timisoara. Accesul se face prin parcela înscrisă sub Top 246-248/1/4 din CF 6262 Aradul Nou. Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe este îngrădit și actualmente pe teren exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica.

Natura oe Curti constructii in intravilan

Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembramant	Da
- posesie	Da
- folosinta	Da
- dispozitie	Da
Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)?	Da
Activele utilizate in combinatie cu oe se includ in evaluare(terenuri, constructii, etc)?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun disponibile si se exclud din evaluare ?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ?	Da

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247,

Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



Proprietatea este descrisă în capitolul 2, în anexa *Termeni de referință* și în *Fișa de inspecție* (la dosarul de lucru) prin atestare sub semnătură privată, de către client.

∴ Drepturi

Atestarea drepturilor sa realizat prin extras CF iar funcțiunile au fost confirmate prin declarații ale clientului.

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, ori obținute de evaluator din surse publice de informare, împreună cu informații culese la inspecție. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul "Ipoteze ale evaluării", nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

∴ Moneda raportului

Sumele sunt exprimate în moneda RON, la data raportului, dată la care cursul leu/euro era de 4,9419 lei pentru 1 euro.

Acolo unde valorile sunt exprimate în altă monedă, raportul va specifica aceasta.

Scopul evaluării și limitări ale acesteia

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, care precizează scopul estimării valorii proprietății/lor: „Estimarea valorii folosintei, suprafețe” – notat în cele ce urmează "oe". Raportul trebuie să definească o valoare conformă prevederilor OUG 57/2019, art. 363.

Prin prisma standardelor de evaluare și a înțelegerii profesionale, scopul prezentei se definește ca fiind: „Estimarea pretului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ.”

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Sunt aplicabile prevederile legale incidente:

ORDONANȚA DE URGENTĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019

ART. 363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

...
(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Tipul valorii

∴ Premisele valorii/Utilizarea presupusă

Condițiile în care oe este utilizat sunt cel mai bine descrise utilizând ca premise ale evaluării - Utilizare curentă/existentă .

Prin aplicarea acestor premise, utilizarea rezultată este cea comercială (vezi Cap. 2).

∴ Tipul valorii

Valorile recunoscute explicit de către standardele de evaluare naționale sunt: Valoarea de piață, Chiria de piață, Valoarea echitabilă, Valoarea de investiție, Valoarea de sinergie, Valoarea de lichidare, Valoarea justă IFRS, Valoarea justă de piață.

Tipul valorii determinate prin prezentul este Valoarea echitabilă iar metoda/metodele prin care se va urmări determinarea ei este/sunt Metoda comparației vânzătorilor (vezi Cap. 2).

Data evaluării

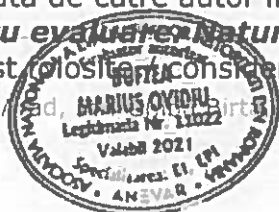
Data evaluării este 06/06/2022 . Informațiile privind condițiile fizice ale oe, condițiile pieței, ale zonei și locației, precum și ipotezele formulate plecând de la acestea și, care stau la baza fundamentării opiniei și la estimarea valorii din prezentul, au ca dată de referință, această dată.

Inspecția proprietății a fost realizată de către autor în data de 06/06/2022 .

Documentarea necesară pentru evaluarea natură și sursă informațiilor.

Pentru determinarea valorii au fost folosite și considerate, după caz, următoarele:

CI BUFTEA Marius - CUI 30634247, Adresa: [redacted] Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluare

Informații obținute direct cu ocazia inspecției oe și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspecție;	Da
Extras de Carte Funciara a oe;	Da
Documente de reglementare urbanistică;	Da
Curs BNR pentru valuta EURO;	Da
SEV100 – Cadrul general;	Da
SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;	Da
SEV102 – Implementare;	Da
SEV103 – Raportare;	Da
SEV 104 – Tipuri ale valorii;	Da
SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;	Da
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.	Da

Ipoteze ale evaluării

Ipoteze generale

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oe, precum și alte aspecte juridice, au fost preluate din documentele referite în raport. Nu se asumă responsabilități privind situația juridică și/sau drepturile de proprietate, altele decât cele definite în prezentul, pe baza declarațiilor și documentelor prezentate de client/utilizator/părți.
- Proprietatea a fost evaluată pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/utilizator/părți și a informațiilor de piață la care evaluatorul a putut avea acces, existând posibilitatea ca să existe și alte informații din piață la care evaluatorul nu a avut acces.
- Datele și informațiile furnizate cu ocazia inspecției oe, consemnate în Fisa de inspecție, sunt considerate corecte.
- Informațiile primite despre proprietate au fost considerate autentice dar NU garantăm exactitatea lor. Menționăm că evaluarea s-a efectuat pe baza unei atestări a proprietății realizate pe baza de documente și declarații prelevate de la client/utilizator/părți. Toate informațiile privitoare la suprafețe și caracteristici ale obiectului de evaluat au fost obținute astfel.
- Se presupune o administrare competentă și o posesie și dispoziție responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu au fost observate în timpul inspecției materiale periculoase prezente pe proprietate, dar nu se asuma responsabilități privitor la eventuale riscuri ecologice ascunse.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor doar informațiile pe care le-a avut la dispoziție dar e posibil ca să existe și alte informații relevante pentru valoare de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Presupunem că legislația incidentă nu se va modifica în perioada următoare, așa cum presupune și lipsa unor cauze de forță majoră, modificări economice și/sau sociale majore.
- Estimările privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusă, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum și Tipul valorii definit în raport, sunt considerate rezonabile, considerând informațiile, condițiile și limitările existente la data evaluării.

Ipoteze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este	ipoteză	Nu
	reală	Da
	de achiziție	Da
	de cedare	Nu
	pe o piață specifică	Da
Relația dintre părți este	ipoteză	Nu
	sunt cunoscute	Da
	sunt membri ai unui grup	Nu
	sunt supuse unor condiții sau motivații	Da
Motivația proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de	vanzare	Nu
	închiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	garantare	Nu
Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului	cumparare	Nu
	închiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	gațare	Nu
Expunerea pe piața a oe va fi	suficientă	Nu
	insuficientă	Da

Ipoteze speciale

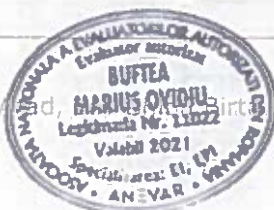
Ipoteze speciale

Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale în urma tranzacției	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemțiune	Da
Este oe într-o sinergie cu alte proprietăți/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflată în exploatare/folosință	Da
oe este considerat ca o entitate separată, indiferent de sinergiile sale	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupată de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupată de utilizator/beneficiar/cumparator	Da
Altele	Nu

Tipul raportului. Descrierea raportului

Raportul va fi redactat și transmis clientului/utilizatorului în formă scrisă, cuprinzând următoarele capitole:

- Nota de comunicare a valorii
- Sinteza evaluării
- Termeni de referință ai evaluării
- Abordarea în evaluare și raționamentul (profesional)
- Desfășurarea evaluării
- Valoarea/Valorile obținute



- Data raportului de evaluare
- Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declaratii, etc)

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Orice parte a raportului sau raportul integral **nu pot fi** publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat la *Scopul evaluării*.

Datele și informațiile continute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricărui informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Copyright © 2021 – Drepturile de a reproduce, controla produse sau parti derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, editia 2022. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

Utilizarea desemnată

Raportul va fi utilizat pentru realizarea scopului desemnat al acestuia, de către persoana/persoanele, entitatea/entitățile desemnate prin Termenii de Referință și, în condițiile definite de către aceștia.

Abordarea/abordări utilizate

Așa cum se arată în Termenii de referință natura obiectului este de Teren intravilan iar valoarea estimată prin prezentul este Valoarea echitabilă.

Definiția tipului de valoare aleasă: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Premisele valorii

Putem pleca de la una din cele patru premise: Cea mai bună utilizare – CMBU, Utilizare curentă/existentă, Vânzare ordonată sau Vânzare forțată.

Premisele definirii valorii obiectului, în acest raport, pleacă de la Utilizare curentă/existentă. Rațiunile pentru care aceasta a fost aleasă sunt la dosarul de lucru.

Conform datelor extrase din evidențele cadastrale și de carte funciară, din Planul de Urbanism General al unității administrativ teritoriale, precum și din informațiile prelevate cu ocazia inspecției proprietății (prezentate de către client și consemnate de evaluator) și din calculele efectuate de evaluator pentru estimarea productivității maxime (aflate doar la dosarul de lucru), rezultă următoarele:

Utilizarea permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă este cea comercială.

*Utilizarea rezidențială este maxim productivă însă condițiile existente (destinația strictă de cale de acces) precum și limitările impuse de condițiile fizice, indică o utilizare specifică, limitată.

Astfel, considerând ipotezele, condiționările și informațiile disponibile, avem:



Abordari posibile	Teren intravilan
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin COST ?	
-se poate determina Cost de Reconstructie - CR ?	NU
-se poate determina Cost de Inlocuire Net - CIN?	NU
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin PIATA ?	
-exista suficiente tranzactii pe piata specifica ?	DA
-Suprafata terenului are o marime normala in piata specifica / aria pietei oe ?	DA
-Terenul este amenajat ?	NU
-Exista terenuri libere vandute pe piata specifica / aria pietei oe ?	DA
-Se poate determina cu acuratete CIN ?	NU
-Valoarea constructiilor este mica ?	NU
-Cunoastem CIN ?	NU
-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?	NU
-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
-Exista informatii despre rente/chirii funciare pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin VENIT ?	
-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?	NU
-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
-Cunoastem costurile de exploatare ale oe ?	NU

Abordarea/abordările ce vor fi utilizate sunt: Abordarea prin PIATA .

Metoda/metodele aplicate

Plecând de la cele de mai sus, în baza raționamentelor profesionale avem:

Metode si tehnici de evaluare aplicabile	
Cost de Reconstructie	Nu este aplicabila
Cost de Inlocuire Net	Nu este aplicabila
Metoda comparatiei vanzarilor	Este aplicabila
Metoda alocarii	Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate
Metoda extractiei	Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate
Metoda capitalizarii directe	Nu este aplicabila deoarece scopul nu este cedarea folosintei
Metoda Reziduala	Nu este aplicabila deoarece fluxul de venit nu este dependent si de constructie si de teren
Metoda parcelarii	Nu este aplicabila deoarece suprafata de teren nu permite dezvoltare imobiliară
Capitalizarea venitului	Nu este aplicabila din lipsa de informatii
Actualizarea fluxului de numerar	Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Metoda/metodele aplicabilă/e în determinarea valorii oe este Metoda comparatiei vanzarilor

Datele principale de intrare utilizate

Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)

Evaluatorul a inspectat personal imobilul/imobilele specificate în raport, care i-au fost prezentate ca obiect al evaluării de către client.

Date de identificare obiect de evaluat	
Identificare obiect de evaluat	Imobil situat în Arad, str. Timisorii 52B Identificat cu CF 311164 avand ca proprietar Mun. Arad
Componenta	Teren intravilan in suprafata de (mp) 1560
Judet	Arad
Unitate Administrativ Teritoriala	Arad
Adresa	Arad, str. Timisorii 52B
Numar Carte Funciara	311164
Numar cadastral	311164
Numar topografic	0
Utilizare observata la inspectie	Curti constructii in intravilan
Suprafata teren Intravilan - mp	1.560
Suprafata teren extravilan - mp	0
Suprafata constructie - mp	0
Suprafata anexe - mp	0

Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparatiei (Directe) Vânzărilor.

Conform raționamentelor de mai sus:

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, Arad, str. Timisorii 52B Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



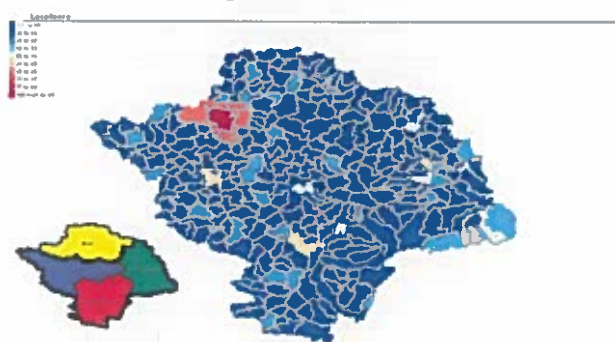
Metoda comparației vanzarilor

Este aplicabilă

se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Localizare și Zonă

Locația (amplasare sau geografică și administrativă) este descrisă sintetic în harta și tabelul de mai jos:



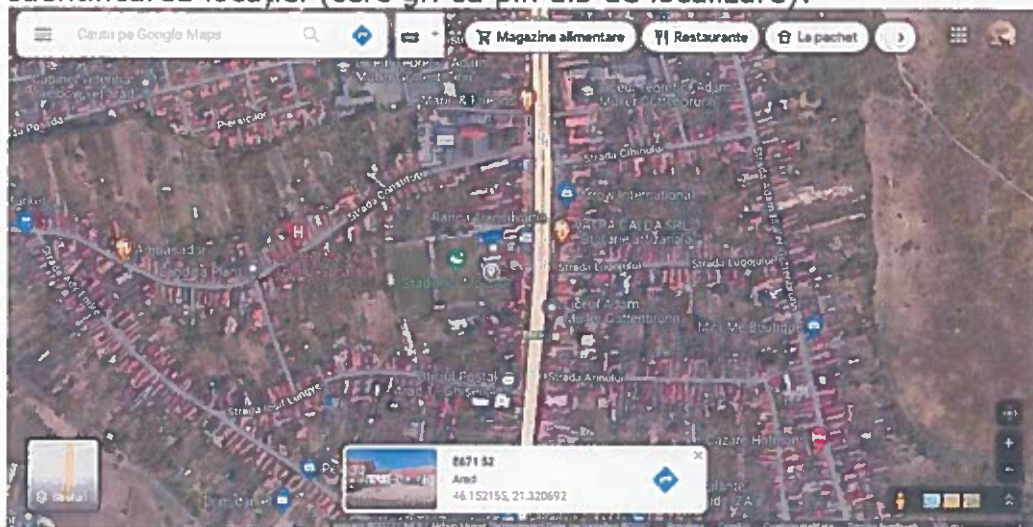
Date	
Tipologia zonei	Urban mare
Tipologia locației	Resedință de județ
Amplasament în zona	intravilan
Aria pieței	Arad
Amplasament în aria pieței	Periferic
Modalități de acces	rutier
Proximitate unități comerciale - km	0,1
Proximitate unități educaționale - km	0,5
Proximitate unități medicale - km	0,5
Proximitate unități culturale - km	1
Proximitate unități de cult - km	0,5
Proximitate sedii SPL - km	1
Proximitate zone de agrement - km	3

*Proprietatea are adresă administrativă pe strada Ștefan cel Mare însă are o rețragere față de aceasta, fiind situată, în fapt, pe o cale de acces la un depozit, fizic fiind între străzile Ștefan cel Mare și Pandurilor.

Terenul ce face obiectul evaluării este viran și, la inspecție, s-au observat diferite deșeuri depozitate pe teren. Nu putem estima natura acestora și nici costuri sau riscuri de mediu.

Accesul la teren se poate face atât din proprietatea clienților cât și de pe calea de acces spre depozitul SC GI Motor SRL.

Identificarea locației (cerc gri cu pin alb de localizare):



Terenul oe este ingradit si actualmente pe teren exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica.

Localizare utilizând aplicația ANCPI:



Conform PUG avem:

POT NU exista, CUT NU exista

*Terenul este construit.

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație a Locației și Zonei oe:

Pozitionarea si facilitatile obiectului de evaluat	
- Zona	Zona oe este Buna
- Locatia	Locatia oe este Buna
- Amplasament	Amplasamentul oe este Bun
- Aria pietei	Aria pietei oe este Mare B
- amplasament in aria pietei	Amplasamentul oe este Satisfacator
- Acces	Accesul la oe este Bun
- Proximitati	Proximitatile oe sunt Bune
Concluzie	Starea si locatia oe sunt BUNE

∴ **Descrierea proprietății / proprietăților**

Proprietatea se află in zona mediana a municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera - spre Timisoara.

Accesul se face prin parcela inregistrată sub Top 246-248/1/4 din CF 6262 Aradul Nou
Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto.





*Terenul este ocupat de diferite materiale depozitate și de construcții aparținând clientului.

Descrierea obiectului de evaluat	
Localizare	Proprietatea evaluată este situată în Arad având adresa Arad, str. Timisoarei 52B și număr de CF 311164
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 1560 mp
Suprafata terenului extravilan	terenul extravilan are o suprafata de 0 mp
Suprafata construita	nu exista constructii
Suprafata anexe	nu exista anexe
Forma si deschiderea	Forma terenului este poligonala acesta avand o deschidere de 20 mp
Solul	În elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat utilizării prezuse.
Structura	Nu este cazul
Drepturi de servitute	Pe baza analizei documentației cadastrale, pe proprietate nu există servitute
Utilități	Situația racordării la utilități este următoarea: Energie electrică există; Apa potabilă există; Canalizare există; Gaze naturale nu există; Telefonie fixă nu există; Internet nu există
Restricții	Datorită situației urbanistice și de mediu există următoarele restricții: NU există existând următoarea situație a utilitatilor :Energie electrică Există; Apa potabilă Există; Canalizare Există; Gaze naturale NU există; Telefonie fixă NU există; Internet NU există
Elemente de mediu înconjurător	Evaluatorul, prin prezentul raport nu poate garanta neexistența unor minerale, deseuri periculoase sau alte substanțe pe proprietate

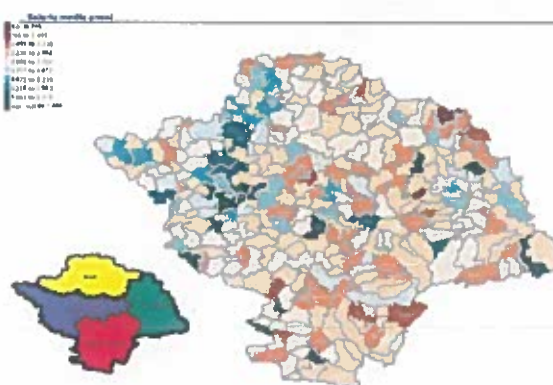
Analiza de piață

"Nu din bunăvoința măcelarului, a berarului sau a celui care face pâine așteptăm masa, ci din atenția pe care aceștia o acordă propriului lor interes." - Adam Smith

Nivelul veniturilor

Principala oportunitate investițională în regiunea VEST, este dată de costurile mici ale forței de muncă și proximitatea față de piețele europene. Acest trend încă se păstrează și, în lipsa unei mai bune conectivități a infrastructurii naționale cu cea europeană, el va continua. Nivelurile de salarizare în toată regiunea de dezvoltare VEST sunt mici și foarte mici și, acolo unde există investiții ele tind spre minimele la nivel european.

Singurul pol de dezvoltare al câștigurilor salariale rămâne Timișoara (doar cu Giroda și Remetea Mare), care se poate apropia de nivelurile europene de salarizare(deși media nu depășește 2,000 euro/salariat).



CI BUFTEA MARIUS S CUI 30634247, Arad, Timișoara, Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



Aria de piață este definită de localitățile **Arad**, în regiunea de dezvoltare VEST. Pe această piață avem următoarea situație a veniturilor și a valorilor medii de tranzacționare (Valori indicative pentru piețele imobiliare în regiunea VEST):

Judet	Localitate	Tip	Venituri din afaceri	Salariu mediu anual	Teren extravilan	Teren intravilan	Construcții
AR	ARAD JUD	CJ	60.885.834	3.248	5.042	8	276
AR	ARAD	Municipiu	3.264.599.977	6.483	30.000	180	700
CS	CARAS SEVERIN	CJ	13.569.771	3.980	2.618	8	316
CS	RESITA	Municipiu	467.352.312	4.313	3.000	45	700
HD	HUNEDOARA	CJ	31.906.551	4.902	7.113	2	127
HD	DEVA	Municipiu	785.207.327	4.428	12.552	19	335
TM	TIMIS	CJ	88.383.255	6.425	7.876	23	469
TM	TIMISOARA	Municipiu	5.797.708.412	7.006	35.000	650	820

∴ Activitatea pe piața locală

Piața locală are un nivel al ofertei mediu, iar nivelul cererii este mediu. Activitatea pieței locale este medie. Pe tipuri de proprietati se observa urmatoarele tendinte ale pieței locale: Teren extravilan -crestere moderata; Teren intravilan -crestere moderata; Constructii -crestere moderata.

***NU există o piață specifică a proprietăților similare oe (teren intravilan, cedarea DOAR a dreptului de folosință).**

Analiza datelor

***Pornind de la constatările și ipotezele prezentate mai sus, observăm că oe are o piață foarte specifică, limitată, el fiind comparabil cu terenuri cu destinație comercială, în intravilan, dar pentru care se solicită doar folosința (ius fruendi).**

Din aceste motive (limitări și condiționări expuse mai sus) nu se poate determina o valoare de piață a oe, tipul valorii pe care prezentul raport îl va determina, conform Standardelor, va fi Valoarea Echitabilă.

Pentru că nu putem încadra estimare de valoare în definiția valorii de piață: *Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.* – Valoare de piață, determinăm valoarea echitabilă: *Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti.* – Valoare echitabilă, această definiție pentru valoarea estimată prin prezentul fiind mai apropiată de descrierea situației de fapt.

Pornind de la această valoare, aplicând prevederile Legii 50/1991 (Art. 17), estimăm valoarea folosinței terenului.

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă Utilizare curentă/existență, aplicarea căreia a definit utilizarea **comercială**. În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile oferite spre vânzare.

Proprietăți identificate și comparabile din: **Arad**

Nr	Indicatori	OE	Teren intravilan				
			1	2	3	4	5
1 Sursa	-	-	Stona	Stona	Stona	Stona	Stona
2 Link							
3 Data			05/05/2022	05/05/2022	05/05/2022	05/05/2022	05/05/2022
4 Locație	Arad, str. Timisori 528	Construcției	C lea Timisori	Ar Nou	Ar Nou	Ar Nou	C lea Timisori
5 Distanța față de OE (m)	1	3000	500	3000	3000	3000	100
6 Suprafața teren (mp) - intravilan	1.560	1433	6330	1237	4500	2246	
7 Suprafața teren (mp) - extravilan	0	0	0	0	0	0	0
7 Suprafața construită (mp)	0	0	0	0	0	0	0
8 Pret (EURO)	-	95.000	630.000	56.000	69.900	149.000	



Pentru determinarea unității comparabile care are cele mai asemănătoare caracteristici față de oe am realizat grile de comparație. Vom utiliza metoda profilogramelor pentru a determina unitatea comparabilă cea mai asemănătoare cu oe.

Nivelul de credibilitate al informațiilor:

A Sursa (tranzacției sau ofertei), credibilitatea ei								
Nr	Denumire indicator de corectie	Ki	Proprietate obiect	Comparabila 1 Construcție	Comparabila 2 Ia Timșorii	Comparabila 3 Nou	Comparabila 4 Acu	Comparabila 5 Ia Timșorii
	Sursa			Storia	Storia	Storia	Storia	Storia
	Link							
	Credibilitate			2,00	5,00	3,00	3,00	5,00
	Credibilitate			Mica	Foarte mica	Mica	Mica	Foarte mica

Intervalul de expunere al unităților comparabile:

B Data (nivelul de actualitate)								
Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	- valabilitatea la data evaluării	0/1	1	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil
	- distanța, în zile, fata de data evaluării	zile	06/06/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nivelul de substituibilitate, asemănare, al unităților comparabile față de oe:

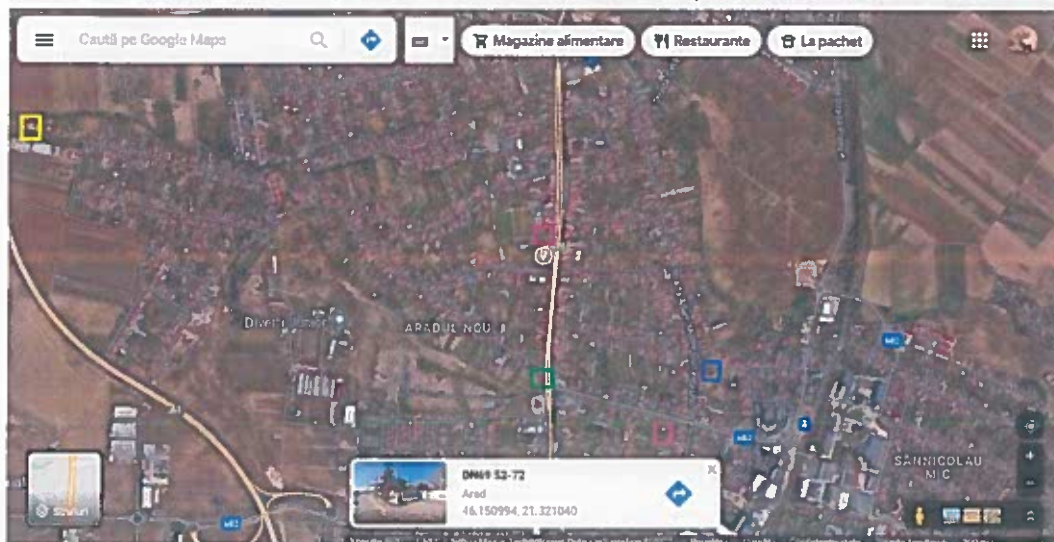
C Substituibilitatea - Abordarea prin plată								
Nr	Denumire indicator de corectie	Ki	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Criteriu		Ki	oe	1	2	3	4	5
1	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	5		66,29 superioare	99,53 superioare	45,27 inferioare	15,53 inferioare	66,34 superioare
Indicadorul definește valoarea maximă a pretului unitar pentru fiecare metru patrat ce poate fi construit pe unitatea comparabilă								
2	Drepturi de proprietate transmise	5		0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare
Indica diferențele afectării ale dezmembramentelor dreptului de proprietate al unităților comparabile								
3	Condiții de finanțare	3		0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare
Indica modalitățile de plată (numerar, rate, credit, gaj, etc)								
4	Condiții de vanzare	3		3,00 superioare	0,00 similare	3,00 superioare	3,00 superioare	0,00 similare
Indica existența unor angajamente, relații speciale, condiționari, între părți, în cazul vânzării/tranzacției								
5	Cheltuieli necesare după tranzacție	2		0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare
Indica necesitatea efectuării unor cheltuieli după momentul tranzacționării pentru normalizarea proprietății (îngradiri, acorduri, avize, etc)								
6	Condiții de piață	4		0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare	0,00 similare
Indica starea (cererii și ofertei de proprietate) similare pe piață								
7	Localizare - Amplasament/Vecinatati	3		6,00 superioare	3,00 inferioare	6,00 superioare	6,00 superioare	0,00 similare
Indica dezirabilitatea zonei, proximitatea facilităților și funcțiilor urbane, elemente de mediu și ambianță, gradul de urbanizare și confort urban								
8	Caracteristici fizice	3		3,00 superioare	0,00 similare	3,00 superioare	3,00 superioare	0,00 similare
Indica adecvarea proprietății pentru utilizările desemnate								
9	Caracteristici economice	3		3,00 superioare	0,00 similare	3,00 superioare	3,00 superioare	0,00 similare
Releva capacitatea economiei locale și impactul acesteia asupra prețurilor								
10	Componente non imobiliare	1		1,00 superioare	0,00 similare	1,00 superioare	1,00 superioare	0,00 similare
Indica raritatea, caracteristici artistice, istorice, de conjunctură și/sau mediu speciale								

*A fost utilizată metoda profilogramei, fiecare comparabilă, pentru fiecare indicator considerat putând avea valori de la 1 la 5, valori care prin înmulțire cu un coeficient de importanță al indicatorului (Ki), ne dau Starea (S) a fiecărei comparabile, pentru fiecare indicator.

Relevanța caracteristicilor unităților comparabile în determinarea valorii oe:

		Relevanta - prima iteratie						
Nr.	Denumire indicator de corectie	Unit	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Intervalul de valori	Eur/MP		0,48	3,15	0,28	0,35	0,75
3	Numar de ajustari			6,00	2,00	6,00	6,00	1,00
4	Totalul ajustarilor in valoare absoluta			20,28	14,43	13,85	4,75	6,63
5	Totalul ajustarilor in valoare bruta			16,00	3,00	16,00	16,00	0,00
6	Ajustari deosebit de mari			9,00	8,00	8,00	8,00	9,00
				51,76	30,58	79,23	35,10	17,38

Astfel, au fost selectate, ca fiind cele mai asemănătoare, comparabilele (în această ordine a gradului de similaritate) Comparabila 5, Comparabila 2, Comparabila 4 . Acestea sunt proprietățile comparabile considerate în aplicare metodei de evaluare.



Pe imagine este figurată poziționarea proprietăților comparabile (Comparabila 5 pătrat mov, Comparabila 2 pătrat albastru și Comparabila 4 pătrat verde) față de obiectul de evaluare (cerc gri cu pin de localizare).

Grila de comparație a celor 3 proprietăți alese este prezentată în Anexa. Valoarea unitară rezultată prin aplicarea metodelor și procedurilor descrise și definite în prezentul raport este de 46,20 euro/mp, respectiv 228,31 lei/mp.



Valoarea/valorile obținute

Prezentarea valorilor

Concluziile raportului sunt rezultatul ipotezelor de lucru și condițiilor limitative specificate în lucrare și reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra valorilor prezentate. Prin aplicarea metodelor de evaluare agreeate de Standardele Naționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat Valoarea echitabilă a proprietății imobiliare ce este obiectul acestei evaluări.

Mai jos sinteza valorilor rezultate prin aplicarea metodei alese:

Piata - valori in Lei (RON)		aplicabila
Valoare teren intravilan	356.169	
Valoare teren extravilan	0	
Valoare constructii	0	
Valoare anexe	0	

Prezentarea raționamentelor profesionale și a calculelor se regăsește în dosarul de lucru și în fișiere specifice, ale evaluatorului. Valoarea unitară rezultată:

	Comparabila 5	Comparabila 2	Comparabila 4
Valoare (EUR/MP)	46,20	0,00	0,00
Valoare (RON/MP)	228,31	0,00	0,00

Alegerea valorii urmărite

Alegerea si concilierea valorii	
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Cost - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	356.169
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Piata - valori in Lei (RON)	RON 356.168,58
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Venituri - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	356.169
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0

Valoarea aleasă este cea cu cea mai mare probabilitate de realizare, conform cu scopul și definiția valorii urmărite prin prezentul. Asupra acestor valori s-au operat rotunjiri.

* Fișa de inspecție a oei, prezentări ale unităților comparabile, interviuri și cercetări ale pieței, orice alte documente, informații și analize, se regăsesc la dosarul și/sau fișierele de lucru.

ANEXE

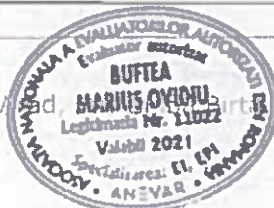
Fisa Evaluare - Teren

_Arad, str. Timisorii 52B inscris in CF _311164 situat in _Arad format din _Curti constructii in Intravilan

Metoda comparatiei directe

incluzand elemente de comparatie relevante, fata de care proprietatea obiect se distinge, avand caracteristici superioare sau inferioare.

Nr	Denumire indicator de corectie	UM	Proprietate de	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Criteriu	
	Pret de vanzare	EUR		149.000	630.000	69.900		
	Suprafata teren	MP		2.246	6.330	4.500		
	CUT			0,80	0,80	1,50		
	Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	PSCUT		62,93	124,41	10,36		
	Pret tranzactie sau oferta	Eur/MP		68,34	99,53	15,53	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		68,34	99,53	15,53	similar	0
In urma discutiilor avute cu dezvoltatorii imobiliari si/sau proprietarii/vanzatori au fost determinate diferite marje de negociere a preturilor de oferta. In functie de marginea de negociere acceptata de catre vanzatori au fost incadrate corectiile pentru fiecare unitate comparabila in parte.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
1	Drepturi de proprietate transmise			depline	depline	depline	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		3,32	4,98	0,78	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		63,02	94,55	14,76	similar	0
1. In functie de afectarea proprietatii unitatii comparabile fata de oe, fie prin afectarea folosintei, a posesiei sau a dispozitiei, exprimate prin diferite forme (preemptiune, servitute, uzufruct, nuda proprietate, etc), folosind rationamentul profesional, in baza experientei proprii, evaluatorul a estimat incidenta asupra valorii.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
2	Conditii de finantare			similare	similare	similare	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		63,02	94,55	14,76	similar	0
2. Pornind de la conditia de finantare normala (Numerar-Cash), ce presupune plata la momentul tranzactiei, functie de modalitatile de finantare si plata asociate potentialelor tranzactii ale unitatilor comparabile, se estimeaza diferite corectii ale valorilor.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
3	Conditii de vanzare			similare	similare	similare	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		3,25	4,73	0,74	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		59,87	89,82	14,02	similar	0
3. Conditii de vanzare normale sunt considerate Nepartinitoare, in care nu exista nici o ingerinta ce s-ar putea regasi/rasfrange asupra valorii. Diferitele afectari ale dezmembramintelor dreptului de proprietate nu fac obiectul acestei corectii. Conditii speciale de vanzare (pe loturi, licitatii, ordonat, fortat, etc) influenteaza aceasta corectie.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
4	Cheltuieli necesare dupa tranzactie			similare	superioare	superioare	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-2,99	-4,49	-0,70	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		56,88	85,33	13,32	similar	0
4. Acest element de comparatie estimeaza cat din valoarea de tranzactionare a unitatilor comparabile va fi alocat pentru cheltuieli de amenajare/constructii/avizare, dupa eventuala tranzactionare a oe. Natura acestor cheltuieli nu este una de dezvoltare imobiliara ci doar legata de functiunile oe (imprejurii, avize pentru utilitati, documentatii urbanistice, etc).								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
5	Conditii de plata			similare	similare	similare	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		56,88	85,33	13,32	similar	0
5. Pe o plata a cererii valoarea oe va tinde sa fie mai mare iar pe o plata a ofertei valoarea oe va tinde sa fie mai mica decat valoarea normala a sa (pe o plata echilibrata). Concluziile Analizei de piata formeaza o imagine despre starea pietei oe tocmai pentru a putea determina impactul situatiei pietei asupra valorii oe								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
6	Localizarea			similare	similare	similare	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		2,84	8,53	1,33	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		54,03	76,80	11,99	similar	0
6. Acest criteriu de corectie ia in considerare pozitia geografica/administrativ teritoriala a oe raportat la unitatile comparabile. Caracteristicile urmarite sunt atat privitoare la utilizarea posibila (Industrial, comercial, rezidential, agricol) cat si la conditiile vecinatatilor (salubritate, criminalitate, educatie, cultura, etc)								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
7	Caracteristici fizice			similare	similare	inferioare	maxim superior	15
	Corectie %	%		-5,00%	-10,00%	-5,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-2,70	-7,68	-0,60	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		51,33	69,12	11,39	similar	0
7. Forma, Topografia, Panta, Calitatea solului, Adekvarea pentru fundare, etc, sunt caracteristicile fizice ce pot afecta valoarea si, se estimeaza pe baza experientei profesionale sau a informatiilor disponibile, de catre evaluator.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
8	Utilitati disponibile			similare	similare	similare	maxim superior	15
	Corectie %	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		-5,13	-6,91	-1,14	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		46,20	62,21	10,25	similar	0
8. Retelele de apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie, televiziune, Internet si orice alte utilitati ce pot acoperi nevoi ale proprietarilor sunt cuantificate si sintetizate in acest element de comparatie.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15
9	Zona. Reglementari si functiuni ale Zonei			superior	superior	superior	maxim superior	15
	Corectie %	%		0,00%	-5,00%	0,00%	mediu superior	10
	Corectie	Eur/MP		0,00	-3,11	0,00	min superior	5
	Pret corectat	Eur/MP		46,20	59,10	10,25	similar	0
9. Reglementarile urbanistice (PUG/PUZ/PUD), functiunile asociate zonei oe, limitari de aceeaasi natura (POT,CUT) comparativ cu cele ale unitatilor comparabile, determina aceasta corectie, ce se bazeaza atat pe informatiile urbanistice existente/disponibile cat si pe rationamentul profesional si experienta evaluatorului.								min inferior -5
								mediu inferior -10
								max inferior -15



Proprietăți comparabile:

C1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-aradul-nou-constitutiei-IDs9Qa.html>

Teren Intravilan Aradul Nou (Constitutiei)

95 000 €

66 €/m²



Prezentare generala

Suprafata 1.433 m² Tip teren teren intravilan Inclinație plat Siguranta gard

Descriere anunt

Mio Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan in Aradul Nou , str Constitutiei. Frontul stradal este de 15 ml , iar toate utilitatile sunt pe teren (apa , gaz , canalizare , energie electrica) .

Agentia noastra asigura suport si consiliere in ceea ce priveste demersurile legate de achizitia acestui teren , intermediind legatura dintre vanzator , cumparator , banca si notar.

In cazul in care locatia corespunde cerintelor dumneavoastra , contactati-ne cu incredere.

Reprezentant exclusiv : Mio Imobiliare

Particularitati: Infrastructura, electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta

Comoditati: conducta de gaze naturale

Caracteristici: acces - drum asfaltat, apa curenta

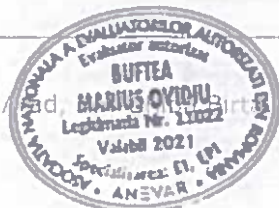
Siguranta: gard

Imprejurimi: zone comerciale, zone verzi, scoli, transport public



CI BUFTEA Marius

CUI 30634247



Str. Nr. 36 - Tel. 0748 252 301

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-calea-timisorii-in-apropierea-statiei-de-tramvai-IDq3Y7.html#5531efbcd>

- Teren intravilan Calea Timisorii in apropierea statiei de tramvai 6330 mp
- 630 000 €
- Arad (judet), Aradul Nou

• 100 €/m²

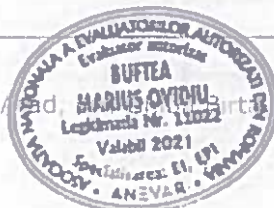


- **Prezentare generala**

- Suprafata teren (m²): 6 330 m²
- Tip proprietate: teren intravilan

- **Descriere anunt**

- Agentia DAVELI IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in Aradul Nou , cu acces din calea Timisorii , toate utilitatile, pretabil pentru diverse investitii .Suprafata terenului este de 6330 m patrati , frontul stradal de 122 ml cu o adancime de 52 mp.Pretul este 100 euro/mp speranta ca suntem solutia dumneavoastra, pentru o consiliere mai detaliata si prezentare de oferte va asteptam cu drag la biroul nostru situat in Arad, bulevardul Revolutiei, nr 12-18 sau la numarul de telefon : 0746549383.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pentru-constructie-casa-1237mp-zona-aradul-nou-IDrOjD.html>

Teren intravilan pentru constructie casa 1237mp, zona Aradul Nou

56 000 €

45 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1.237 m²

Tip proprietate: **teren intravilan**

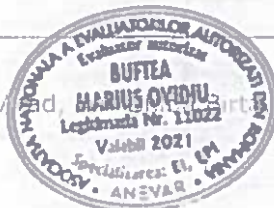
Descriere anunt

ID: CP1491157

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan situat în localitatea Arad, în suprafață de 1237 mp, cu un front stradal de 4 ml. Terenul este branșat la rețeaua de apă și canalizare. În fața proprietății sunt rețeaua de gaz și de energie electrică. Este posibilă parcelarea terenului pentru construcția a două case. Terenul dispune de stradă proprie. Preț: 56.000 euro, negociabil. COMISION 0% Agent Golden Real Estate.

Particularitati

Infrastructura **apa curenta** Caracteristici **acces - drum asfaltat** Siguranta **gard**
Imprejurimi **transport public**



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-loc-de-casa-intravilan-4-500-mp-zona-aradul-nou-ID3zM7.html#5531efbcdc>

Teren- loc de casa intravilan, 4.500 mp, zona Aradul Nou

69 900 €

Arad (judet), Aradul Nou

16 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

4 500 m²

Tip proprietate:

teren rezidential

Descriere anunt

Profi Imobiliare va ofera loc de casa in Aradul Nou, 4.500 mp, front stradal 14 ml, strada larga si asfaltata, casa noua langa si vizavi, utilitati: fantana forata, curent trifazic si canalizare racordate, in fata gazul si apa, la pretul de 69.900 Euro sau exista posibilitate de a cumpara 3.800mp cu pretul de 58.000Euro, telefon 0752113315, Profi Imobiliare Arad



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-n-aradul-nou-calea-timiorii-IDr5h5.html>

149 900 €

Teren intravilan în Aradul Nou. Calea Timișorii

67 €/m²



Prezentare generala

Suprafata 2.246 m² Tip teren teren intravilan Siguranta gard

Descriere anunt

Vă propunem spre achiziție un teren în suprafață de 2.246 mp în Aradul Nou, Calea Timișorii.

Accesul se face printr-un drum privat cu lățime de 6 m.

Proprietatea este pretabilă atât pentru dezvoltare imobiliară fiind ridicat un plan de urbanism pentru 6 case înșiruite, cât și pentru zonă economică/industrială.

Utilitățile sunt lângă teren.

Dezvoltarea unei zone rezidențiale este avantajoasă datorită zonei foarte apropiate de Liceul German, magazine alimentare, farmacii, mijloace de transport în comun.

Pe de altă parte din punct de vedere economic terenul se pretează pentru construcții industriale, hală de producție, depozitare, loc de agrement, sală de fitness, firmă de curierat și altele conexe.

Dacă există interes pentru această proprietate nu ezita să mă contactezi telefonic la: 0757 662 907 Andrei Caracioni Consultanț Imobiliar AcasaArad.ro

Cod proprietate: CP1385749

Particularitati

Infrastructura electricitate, canalizare, apa curenta

Comoditati conducta de gaze naturale

Caracteristici acces - drum asfaltat

Siguranta gard

Imprejurimi transport public



CI BUFTEA Marius

CUI 30634247,



Nr. 36 - Tel. 0748 252 301

pag. 22/ 25

Termeni de referinta ai evaluarii

Identitateta evaluatorului		
Nume	CI BUFTEA Marius Ovidiu	
CUI		30634247
Nr legitimatie		11022
Adresa	Arad, Str. Ghiba Birta, Nr. 36	

Calificarea evaluatorului

Autorizare EI (Evaluare Intreprinderi), EPI (Evaluare Proprietati Imobiliare)

Impartialitatea si neutralitatea evaluatorului

Nu exista nic o legatura sau implicare importanta a evaluatorului cu obiectul evaluarii

Nu exista nici o legatura sau implicare importanta a evaluatorului cu clientul

Competenta si capacitatea evaluatorului

Evaluatorul este competent sa realizeze evaluarea	Da
Pentru realizarea evaluarii este necesara expertiza altor specialisti	Nu
- topografi	Nu
- ingineri constructori	Nu
- juristi	Nu

Identificare client / utilizator

Denumire / Nume Prenume client	SC Beton Construct SRL
Adresa sediu / domiciliu	Timisoara, str. Virgiliu 30
CUI/CF/CNP	RO 4152729
Utilizator desemnat	Mun, Arad
Adresa sediu / domiciliu	Bd. Revolutiei 75
CUI/CF/CNP	3519925

Scopul (declarat al) evaluarii

vanzare/cumparare obiectului de evaluat	Nu
concesionarea obiectului de evaluat	Nu
inchirierea obiectului de evaluat	Nu
schimbarea obiectului de evaluat cu un alt bun	Nu
Altul: Estimarea valorii folosintei, superficie	Nu
Estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala	Nu
Estimarea beneficiilor pe care o persoana sau o entitate le va obtine din detinerea unui activ	Nu
Estimarea pretului care ar fi convenit, in mod rezonabil, intre doua parti specifice, pentru schimbul unui activ	Da

Identificarea obiectului de evaluat

Proprietar	Mun. Arad
Identificare Carte Funciara	311164
Identificare cadastrala	311164
Judet	Arad
Localizare UAT	Arad
Adresa administrativa	Arad, str. Timisorii 52B

Proprietatea se află în zona mediana a municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera - spre Timisoara. Accesul se face prin parcela înscrisă sub Top 246-248/1/4 din CF 6262 Aradul Nou. Accesul la o se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul o este ingradit și actualmente pe teren exista racorduri de Apa, Canal, energie electrica.

Descriere

Natura o	Curti constructii in intravilan
Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietatea sau un dezmembramant	Da
- posesie	Da
- folosinta	Da
- dispozitie	Da
Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)?	Da
Activele utilizate in combinatie cu o se includ in evaluare(terenuri, constructii, etc)?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu o se presupun disponibile si se exclud din evaluare ?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu o se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ?	Da

CI BUFTEA MARIUS

CUI 30634247, Arad, Str. Ghiba Birta, Nr. 36 - Tel. 0748 252 301



Ipoteze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzactiei presupuse este

ipotetica	Nu
reala	Da
de achizitie	Da
de cedare	Nu
pe o piata specifica	Da

Relatia dintre parti este

ipotetica	Nu
sunt cunoscute	Da
sunt membri ai unui grup	Nu
sunt supuse unor conditii sau motivatii	Da

Motivatia proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de

vanzare	Nu
inchiriere	Nu
concesionare	Da
schimb	Nu
garantare	Nu

Motivatia utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului

cumparare	Nu
inchiriere	Nu
concesionare	Da
schimb	Nu
gajare	Nu

Expunerea pe piata a oe va fi

suficienta	Nu
insuficienta	Da

Ipoteze speciale

Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale in urma tranzactiei	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preemtiune	Da
Este oe intr-o sinergie cu alte proprietati/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflata in exploatare/folosinta	Da
oe este considerat ca o entitate separata, indiferent de sinergiile sale	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupata de proprietar/vanzator	Nu
oe este considerat ca o proprietate ocupata de utilizator/beneficiar/cumparator	Da
Altele	Nu

Tipul valorii

Valoarea de piata	Nu
Chiria de piata	Nu
Valoarea echitabila	Da
Valoarea de investitie	Nu
Valoarea de sinergie	Nu
Valoarea de lichidare	Nu
Valoarea justa IFRS	Nu
Valoarea justa de piata	Nu

Documentarea necesara evaluarii

exista limitari si/sau restrictii privitor la inspectia obiectului de evaluat ?	Nu
exista limitari si/sau restrictii privitor la documentarea evaluarii ?	Nu

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluare

Informatii obtinute direct cu ocazia inspectiei oe si cele furnizate si consemnate in Fisa de inspectie;	Da
Extras de Carte Funciara a oe;	Da
Documente de reglementare urbanistica;	Da
Curs BNR pentru valuta EURO;	Da



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Copyright @ 2021 - Drepturile de a reproduce, controla produse sau parti derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

Descrierea raportului de evaluare

Nota de comunicare a valorii	Da
Sinteza evaluării	Da
Termeni de referință ei evaluării	Da
Abordarea în evaluare și raționamentul (profesional)	Da
Desfasurarea evaluării	Da
Valoarea/Valorile obținute	Da
Data raportului de evaluare	Da
Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declarații, etc)	Da

Data evaluării

Data inspectiei proprietatii	06/06/2022	
Data evaluării		06/06/2022
Nr Raport	REPI_006	
Data raportului	10/06/2022	
Curs de schimb		4,9419
An curent	2022	
Moneda raportului		RON

Client

Evaluator

Urmează extrasul de Carte Funciară 311164 Arad .

SFÂRȘIT

CI BUFTEA Marius

CUI 30634247, /



Arad, Strada 311164, Birou Nr. 36 - Tel. 0748 252 301

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ REPI 006/2022
Teren intravilan 1560 mp construit. Drept de suprafață

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE REPI 006/2022 Teren CF311164 Arad,
str. Timișorii, nr. 52B (RESV)**

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

T

Autor Raport evaluare verificat CI Buftea Marius

prin Evaluator VE EPI / legitimație Buftea Marius Ovidiu / 11022

Cientul raportului verificat Societatea Beton Construct S.R.L.

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 06.06.2022

Data raportului de evaluare verificat 10.06.2022

Data de referință a VOE 06.07.2022

Data raportului de verificare 13.07.2022

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANATE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804		

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	CI Burla Marius	Adresa	Arad, str. Ghiba Birta nr. 36
CUI	30634247	Autorizație membru corporativ	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Burla Marius Ovidiu / 11022		

Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
RAPORT DE EVALUARE REPI006/2022 Teren CF311164 Arad, str. Timișonii, nr. 52B (RESV)		Dreptul de proprietate asupra Terenului Intravilan, categoria de folosință Cuiș construcțiilor, înaltădat în extrasul CF311164 Arad, în suprafață de 1560 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren sunt edificat, cf. extras CF, o clădire vestiar și 2 aleeșere, proprietatea Societății Beton Construct S.R.L.	
		Cămină datorată de suprafață pentru Terenul intravilan, categoria de folosință Cuiș construcțiilor, înaltădat în extrasul CF311164 Arad	

Clientul raportului verificat			
Client	Societatea Beton Construct S.R.L.	Tip	
CUI	RO4152729	Calitatea	Tădara Dreptul de proprietate asupra clădirilor vestiar și 2 aleeșere, edificale pe terenul subiect
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa		
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Județ	Arad
Clientul verificării			
Municipiul Arad	Cod fiscal	Adresa	
	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Județ
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa		
	Arad	Județ	Arad

Scopul verificării
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extern (RVOE) este înlocuitor la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentații de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV precum și asupra chimei lunare aferente terenului datorate de suprafață, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinație. Opinia verificabilă va fi la data evaluării cu obiectiv extern. Este înțelesă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop, în consecință, în mod expres, este înțelesă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garanțării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția constituiri unui drept de suprafață.

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 proprietate	Valoare de piață din RESV	Redevenia (lunară) din RESV
str. Timșonilor, nr. 52B	Teren intravilan, cu și construcții	1.560	1.560	Municipiul Arad	356.200,00 lei	1.190,00 lei
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Redevenia (lunară) unitară	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
06.06.2022	Piață, Comparații directe	pe teren (A-C, EE)	Stabilirea valorii de piață a terenului și a chiriei de piață pentru constituirea unui drept de suprafață	228,33 lei	0,76 lei	S-a reținut cercetarea de piață prin identificarea unor Comparabile la vânzare adecvate în locul celor inadecvate utilizate în RESV (ex. C1, C3, C4), respectiv a fost efectuată cercetarea de piață și pentru comparabile adecvate la închiriere (aspect care lipsește din RESV).

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(e) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepădăritoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sînergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauza de închiriere adecvată, într-o tranzacție nepădăritoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." - SEV 2020

"Evaluarea prestației superficiului: în cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de piață a prestației de către suprafața, titularul dreptului de suprafață deținează, sub forma de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, înțelegându-se de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se afla terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folositei." - Codul civil

Documentația minimă 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 / oferte la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului: plan de amplasament. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail. Adresa 8/12.07.2022 este 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, mai puțin comparabilele inadecvate la vânzare teren - 1, 3 și 4 (ex C1 mult prea distanțat de subiect - str. Constituției 1 C2 și 3 fără o identificare adecvată și la fel de îndepărtate de subiect ca și C1, în condițiile în care sunt disponibile pe piață comparabile suficiente situate pe aceeași stradă orientate la vânzare și una deja vândută). Autorul RESV a realizat propria cercetare de piață, atât privind comparabile de vânzare, cât și de închiriere.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portali de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenți imobiliare etc.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV; comparabile adecvate identificate folosind surse de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționale.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

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 (06.07.2022)
06.06.2022	06.07.2022	4,9419	10.06.2022	13.07.2022 *	4,9454

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declarația conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Tip verificare	Cu inspecție	Inspecția a fost realizată la verificarea inițiată în prezența doamnei Linda Ocoanc, 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"), dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EP) 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 verificale sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista 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 prezentatului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul exclus al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portali web de anunțuri, portali web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de providenți 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. portali internet de informații inclusiv imobiliare – storiario, ok.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

Obiectivul exclus 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 verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipooteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extern (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 depună măsuri în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în altă cazuri în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

Verificarea cu obiectiv extern 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. Cadrul 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 căstărea de experti judiciari numiți 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 eventuale 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 extern 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 "părțile", cât și pentru orice alt terț care interă, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport.

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrisse în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în moduri 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, sex 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 corespunzător 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 extern nu poate fi utilizat de către și destinat 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 răspundabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Răspundabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal laud de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio circumstanță legală 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 asemănătoare ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

inspecția a fost realizată la verificarea inițială în prezența doamnei Linda Oeatic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE*)

Calculul independent al valorii de piață și al chiriei datorate de superficial a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară datorată de superficial rezultată în urma VOE*	Valoare de piață (indicativă) teren** rezultată în urma VOE
Teren intravilan, curți construcții	1.560	Arad	str. Timișorii, nr. 52B	468,0 € 2.314 lei	140.400 € 694.334 lei

*Ajustările au ținut cont de diferența calitativă între dreptul de suprafață și dreptul de închiriere, inclusiv de aspecte cum sunt: natura terenului, construcția edificată pe teren, zona în care se afla terenul, relieful amplasamentului, acces pietonal și auto etc.

**Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a dreptului de Suprafață în favoarea titularului dreptului tabular asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect și nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect către titularul dreptului tabular, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.

Semnatura
Stampila

