



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 146  
din 15 martie 2022

privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 19266/11.03.2022,

Analizând raportul nr. 19267/11.03.2022 al Direcției Patrimoniu,

Potrivit adresei Dedeman SRL nr. 13046/21.12.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.96812/22.12.2021,

Conform Hotărârii nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, modificată prin Hotărârea nr. 511/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021, întocmite de evaluator verificator Manașe Daniel, aferente imobilelor proprietatea companiei Dedeman SRL,

În baza Raportului de evaluare întocmit de SC Danina Star SRL prin evaluator EPI EBM Beres Aron precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 12.2.2.1/28.12.2021, nr. 12.2.2.2/28.12.2021, nr. 12.2.2.3/28.12.2021, nr. 12.2.2.4/28.12.2021, nr. 12.2.2.5/28.12.2021, aferente imobilelor proprietatea Municipiului Arad,

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

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

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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum:

1. –teren, în suprafață de 975 mp, cu nr. cad. 357392, CF nr. 357392 Arad, arabil în intravilan.
2. - teren, în suprafață de 955 mp, cu nr. cad. 357384, CF nr. 357384 Arad, arabil în intravilan.
3. -teren, în suprafață de 4.335 mp, cu nr. cad. 358239, CF nr. 358239 Arad, arabil în intravilan.

ART. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 130.800 euro (28.300 euro pentru CF 357392 Arad, 20.100 euro pentru CF 357384 Arad și 82.400 euro pentru CF 358239 Arad), calculată la cursul BNR din ziua anterioară tranzacției.

ART. 3. Se însușesc rapoartele de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manațe Daniel, înregistrate cu nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021 și raportul de evaluare elaborat de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

A) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, identificate prin:

- CF nr.354254 Arad, nr. cad. 354254, în suprafață de 2.040 mp, evaluat la valoarea de 45.200 euro,
- CF nr.354109 Arad, nr. cad. 354109, în suprafață de 552 mp, evaluat la valoarea de piață de 12.224 euro,
- CF nr.357391 Arad, nr. cad. 357391, în suprafață de 1.618 mp, evaluat la valoarea de piață de 35.830 euro,
- CF nr.357389 Arad, nr. cad. 357389, în suprafață de 24 mp, evaluat la valoarea de piață de 531 euro și
- CF nr.357201 Arad, nr. cad. 357201, în suprafață de 1.518 mp, evaluat la valoarea de piață de 33.615 euro

însușind 127.400 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 5.752 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Dedeman SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992.

B) terenurile proprietatea copermutantului, Dedeman SRL, în suprafață de 6.265 mp, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 130.800 euro, valoare fără TVA, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) societatea Dedeman SRL renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 3.400 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 3.400 euro fără TVA.

ART. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate societății Dedeman SRL.

ART. 6. Plata TVA-ului se va efectua în condițiile legii.

ART. 7. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenurilor dobândite prin schimb, situate în Municipiul Arad, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384

Arad și CF nr.358239 Arad, în suprafață de 6.265 mp, arabil în intravilan, cu destinația de căi de acces (drum).

ART. 8. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilele - terenuri menționate la art. 6, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 130.800 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

ART. 9. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

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

ART. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Florin ILIONI

Contrasemnează pentru legalitate  
p. SECRETAR GENERAL  
Sorin CONTRAȘ

HOTĂRÂRE A nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2022

privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 19266/11.03.2022,

Analizând raportul nr. 19267/11.03.2022 al Direcției Patrimoniu,

Potrivit adresei DEDEMAN SRL nr. 13046/21.12.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.96812/22.12.2021,

Conform Hotărârii nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, modificată prin Hotărârea nr. 511/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021, întocmite de evaluator verficator Manașe Daniel, aferente imobilelor proprietatea companiei Dedeman SRL,

În baza Raportului de evaluare întocmit de SC DANINA STAR SRL prin evaluator EPI EBM Beres Aron precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 12.2.2.1/28.12.2021, nr. 12.2.2.2/28.12.2021, nr. 12.2.2.3/28.12.2021, nr. 12.2.2.4/28.12.2021, nr. 12.2.2.5/28.12.2021, aferente imobilelor proprietatea Municipiului Arad,

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

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

#### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum:

1. –teren, în suprafață de 975 mp, cu nr. cad. 357392, CF nr. 357392 Arad, arabil în intravilan.
2. - teren, în suprafață de 955 mp, cu nr. cad. 357384, CF nr. 357384 Arad, arabil în intravilan.
3. -teren, în suprafață de 4.335 mp, cu nr. cad. 358239, CF nr. 358239 Arad, arabil în intravilan.

ART. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 130.800 euro (28.300 euro pentru CF 357392 Arad, 20.100 euro pentru CF 357384 Arad și 82.400 euro pentru CF 358239 Arad), calculată la cursul BNR din ziua anterioară tranzacției.

ART. 3. Se însușesc rapoartele de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manașe Daniel, înregistrate cu nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021 și raportul de evaluare elaborat de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius, având ca obiect stabilirea

valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

A) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, identificate prin:

- CF nr.354254 Arad, nr. cad. 354254, în suprafață de 2.040 mp, evaluat la valoarea de 45.200 euro,

- CF nr.354109 Arad, nr. cad. 354109, în suprafață de 552 mp, evaluat la valoarea de piață de 12.224 euro,

- CF nr.357391 Arad, nr. cad. 357391, în suprafață de 1.618 mp, evaluat la valoarea de piață de 35.830 euro,

- CF nr.357389 Arad, nr. cad. 357389, în suprafață de 24 mp, evaluat la valoarea de piață de 531 euro și

- CF nr.357201 Arad, nr. cad. 357201, în suprafață de 1.518 mp, evaluat la valoarea de piață de 33.615 euro

însușind 127.400 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 5.752 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Dedeman SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992.

B) terenurile proprietatea copermutantului, Dedeman SRL, în suprafață de 6.265 mp, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 130.800 euro, valoare fără TVA, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) societatea Dedeman SRL renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 3.400 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 3.400 euro fără TVA.

ART. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate societății Dedeman SRL.

ART. 6. Plata TVA-ului se va efectua în condițiile legii.

ART. 7. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenurilor dobândite prin schimb, situate în Municipiul Arad, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, în suprafață de 6.265 mp, arabil în intravilan, cu destinația de căi de acces (drum).

ART. 8. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilele - terenuri menționate la art. 6, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 130.800 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

ART. 9. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

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

ART. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022

Primarul Municipiului Arad,

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

#### REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție *ZONĂ PENTRU COMERȚ: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu str. Șiriei*, iar pentru realizarea proiectului aprobat este necesar efectuarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL,

#### P R O P U N

aprobarea proiectului de hotărâre în forma promovată.

Schimbul propus avantajează Municipiul Arad, atât prin creșterea oportunităților de dezvoltare economico-socială, cât și datorită faptului că terenurile oferite la schimb sunt mai valoroase și în suprafață mai mare, destinate unui scop public, și anume, cel de drum

P R I M A R

Călin BIBART

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC  
BIROUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT  
Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_2022

## R A P O R T

**Referitor la:** referatul de aprobare înregistrat cu nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_2022 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, ce are ca obiect *aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL*,

Având în vedere:

- adresa societății Dedeman SRL nr.13046/21.12.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.96812/22.12.2021,

- Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad modificată prin Hotărârea nr.511/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

- Raportul de evaluare întocmit de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021, întocmite de evaluator verificator Manațe Daniel, aferente imobilelor proprietatea Dedeman SRL,

- Raportul de evaluare întocmit de SC DANINA STAR SRL prin evaluator EPI EBM Beres Aron precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 12.2.2.1/28.12.2021, nr. 12.2.2.2/28.12.2021, nr. 12.2.2.3/28.12.2021, nr. 12.2.2.4/28.12.2021, nr. 12.2.2.5/28.12.2021, aferente imobilelor proprietatea Municipiului Arad,

Schimbul propus avantajează Municipiul Arad, atât prin creșterea oportunităților de dezvoltare economico-socială, cât și datorită faptului că terenurile oferite la schimb sunt mai valoroase și în suprafață mai mare, destinate unui scop public, și anume, cel de drum,

## P R O P U N E M:

I. Înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară asupra următoarelor imobile, cu destinația drum:

1. -teren, în suprafață de 975 mp, cu nr. cad. 357392, CF nr. 357392 Arad, arabil în intravilan.

2. - teren, în suprafață de 955 mp, cu nr. cad. 357384, CF nr. 357384 Arad, arabil în intravilan.

3. -teren, în suprafață de 4.335 mp, cu nr. cad. 358239, CF nr. 358239 Arad, arabil în intravilan.

II. Actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 130.800 euro (28.300 euro pentru CF 357392 Arad, 20.100 euro pentru CF 357384 Arad și 82.400 euro pentru CF 358239 Arad), calculată la cursul BNR din ziua anterioară tranzacției.

III. Înșușirea rapoartelor de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manațe Daniel, înregistrate cu nr.

11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021 și raportul de evaluare elaborat de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

IV. Aprobarea schimbului de imobile în următoarele condiții:

A) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, identificate prin:

- CF nr.354254 Arad, nr. cad. 354254, în suprafață de 2.040 mp, evaluat la valoarea de 45.200 euro,

- CF nr.354109 Arad, nr. cad. 354109, în suprafață de 552 mp, evaluat la valoarea de piață de 12.224 euro,

- CF nr.357391 Arad, nr. cad. 357391, în suprafață de 1.618 mp, evaluat la valoarea de piață de 35.830 euro,

- CF nr.357389 Arad, nr. cad. 357389, în suprafață de 24 mp, evaluat la valoarea de piață de 531 euro și

- CF nr.357201 Arad, nr. cad. 357201, în suprafață de 1.518 mp, evaluat la valoarea de piață de 33.615 euro

însușind 127.400 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 5.752 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Dedeman SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992.

B) terenurile proprietatea copermutantului, Dedeman SRL, în suprafață de 6.265 mp, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 130.800 euro, valoare fără TVA, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) societatea Dedeman SRL renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 3.400 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 3.400 euro fără TVA.

V. Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate societății Dedeman SRL.

VI. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenurilor dobândite prin schimb, situate în Municipiul Arad, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, în suprafață de 6.265 mp, arabil în intravilan, cu destinația de căi de acces (drum).

VII. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilele - terenuri menționate la art. 6, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 130.800 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

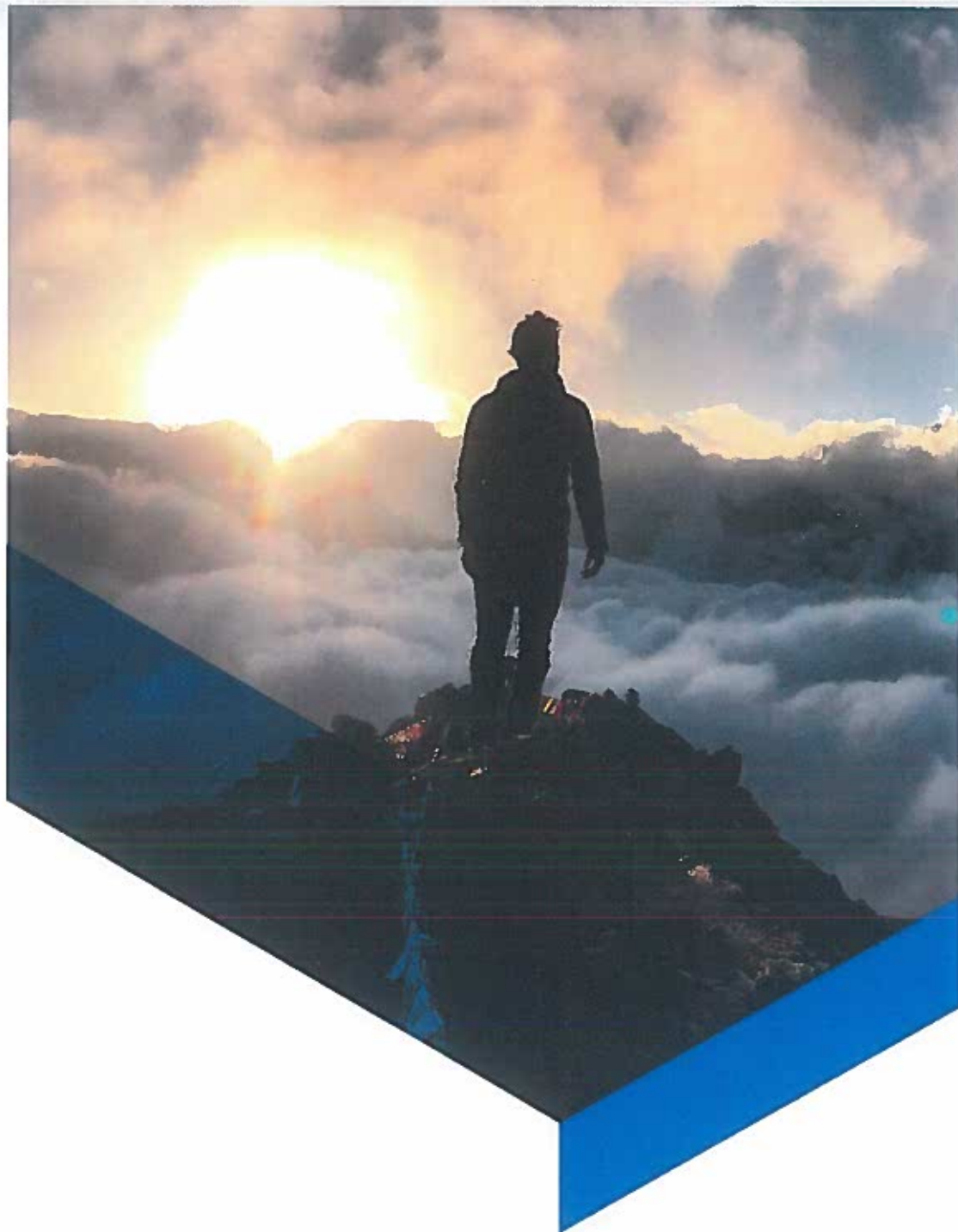
ȘEF BIROU

Linda Ocenic

VIZAT JURIDIC

DRS 990 / 14.12.2021

Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...



# RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE

S.C. DEDEMAN S.R.L.



**RAPORT DE EVALUARE**  
Proprietăți imobiliare cu destinație  
mixtă (comercial-industrială)

**Terenuri intravilane  
(CF 357392, CF 358239, CF  
357384) cu destinație mixtă  
(comercial-industrială)**

Mun. Arad, Zona Micalaca,  
Calea Radnei, Jud. Arad

Proprietar:  
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Client:  
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Utilizator desemnat:  
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **DARIAN DRS S.A.**, și al Societății Comerciale **DEDEMAN S.R.L.** în calitate de client și utilizator desemnat.

- Decembrie 2021 -

## Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul „utilizării valorilor pentru instrainare prin schimb”; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, situate în Arad, la periferia zonei Micalaca înspre loc. Vladimirescu, între Str. Siriei și Calea Radnei (E6), cu cale de acces din Calea Radnei (afărent CF 357392 și CF 358239) și cale de acces din Str. Siriei (afărent CF 357384), Jud. Arad, proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, alcătuită din:

| Componenta            | Caracteristici                                                                                                                                                       | Mod deținere     | Dreptul legal | Mod dobândire              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|
| 3 parcele de terenuri | Terenuri intravilane cu suprafața totală de 6.265 mp, reprezentate de următoarele parcele:<br>- CF 357392 – 975 mp<br>- CF 358239 – 4.335 mp<br>- CF 357384 – 955 mp | în exclusivitate | proprietate   | cumpărare (sau echivalent) |

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redacțiați, în forma lor finală, în cadrul capitolului 1 în raportul de evaluare, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea evaluată este reprezentată de „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”; proprietatea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, la data de 07.12.2021, este cea rezultată din:

**abordarea prin piață: 130.800 EUR echivalent a 647.200 LEI**

Valoarea de piață defalcată pe fiecare parcelă se prezintă după cum urmează:

| Nr. Crt. | Nr. Carte Funciara | Suprafața (mp) | Valoarea de piață (euro) | Valoarea de piață (lei) |
|----------|--------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| 1        | 357392             | 975            | 28.300                   | 140.000                 |
| 2        | 358239             | 4.335          | 82.400                   | 407.700                 |
| 3        | 357384             | 955            | 20.100                   | 99.500                  |
| TOTAL    |                    | 6.265          | 130.800                  | 647.200                 |

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la suta de EUR și LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;

- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

**DARIAN DRS SA**

## Cuprins

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Termenii de referință ai evaluării .....                                            | 7  |
| 1.1   | Identificarea și competența evaluatorului .....                                     | 7  |
| 1.2   | Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....             | 8  |
| 1.3   | Scopul evaluării.....                                                               | 8  |
| 1.4   | Identificarea activului supus evaluării .....                                       | 8  |
| 1.5   | Tipul valorii .....                                                                 | 8  |
| 1.6   | Data evaluării .....                                                                | 9  |
| 1.7   | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                              | 9  |
| 1.8   | Natura și sursa informațiilor utilizate.....                                        | 9  |
| 1.9   | Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative .....                       | 10 |
| 1.10  | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                               | 11 |
| 1.11  | Declararea conformității cu SEV .....                                               | 11 |
| 1.12  | Descrierea raportului .....                                                         | 11 |
| 2     | Prezentarea datelor .....                                                           | 12 |
| 2.1   | Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....            | 12 |
| 2.2   | Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate .....                         | 13 |
| 2.3   | Analiza datelor despre amplasament și teren .....                                   | 16 |
| 2.4   | Date privind impozitele și taxele .....                                             | 17 |
| 2.5   | Concluziile analizei proprietății .....                                             | 18 |
| 3     | Analiza pieței imobiliare specifice .....                                           | 19 |
| 3.1   | Tipul proprietății, identificarea pieței .....                                      | 19 |
| 3.2   | Fapte curente .....                                                                 | 19 |
| 3.3   | Analiza cererii solvabile .....                                                     | 20 |
| 3.4   | Analiza ofertei competitive .....                                                   | 20 |
| 3.5   | Analiza echilibrului .....                                                          | 20 |
| 3.6   | Considerente privind cea mai bună utilizare.....                                    | 21 |
| 3.6.1 | CMBU a terenului considerat liber.....                                              | 21 |
| 3.7   | Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață .....                  | 21 |
| 4     | Evaluarea .....                                                                     | 23 |
| 4.1   | Valoarea de piață a terenului .....                                                 | 23 |
| 4.1.1 | Selectarea și aplicarea metodei .....                                               | 24 |
| 4.1.2 | Aplicarea metodei selectate – COMPARAȚIA DIRECTĂ – analiza pe perechi de date ..... | 24 |
| 4.1.3 | Rezultatul metodei.....                                                             | 33 |
| 5     | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                              | 34 |

|     |                                                               |    |
|-----|---------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 | Sinteza rezultatelor .....                                    | 34 |
| 5.2 | Concluzia asupra valorii .....                                | 34 |
| 6   | Anexe .....                                                   | 35 |
| 6.1 | Fotografii suplimentare .....                                 | 35 |
| 6.2 | Date de piata (tranzactii, oferte, etc.) .....                | 38 |
| 6.3 | Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate ..... | 47 |

## 1 Termenii de referință ai evaluării

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA<sup>1</sup>, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Șulț Sebastian în 07.12.2021, fiind însoțit de către reprezentantul clientului, dl. Bad Lucian;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Lazar Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 13614;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Ionut Cotu.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

**Cristian Lazar**

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



<sup>1</sup> SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

## 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **S.C. DEDEMAN SRL**, în calitate de client și de utilizator desemnat și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

## 1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul utilizării valorilor pentru înstrăinare prin schimb.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

## 1.4 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, situate în Arad, la periferia zonei Micalaca înspre loc. Vladimirescu, între Str. Siriei și Calea Radnei (E6), cu cale de acces din Calea Radnei (aferent CF 357392 și CF 358239) și cale de acces din Str. Siriei (aferent CF 357384), Jud. Arad, proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, alcătuită din:

| Componenta            | Caracteristici                                                                                                                                                       | Mod deținere     | Dreptul legal | Mod dobândire              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|
| 3 parcele de terenuri | Terenuri intravilane cu suprafața totală de 6.265 mp, reprezentate de următoarele parcele:<br>- CF 357392 – 975 mp<br>- CF 358239 – 4.335 mp<br>- CF 357384 – 955 mp | în exclusivitate | proprietate   | cumpărare (sau echivalent) |

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

## 1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

**suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(a), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mie de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,9483 RON ptr. un EURO, valabil pentru data de 07.12.2021, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la mie de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

## 1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Decembrie 2021; data evaluării este 07.12.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9483 RON pentru 1 EUR; data raportului este 14.12.2021.

## 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

## 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

### A. Informații primite de la client

- informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri, extrase de carte funciară, acte de alipire, certificate de urbanism, alte documente; suprafețele terenului a fost preluată din documentația cadastrală;
  - istoricul proprietății;
  - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

### B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.imoradar.ro](http://www.imoradar.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro))

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

## 1.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

### A. Ipoteze semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament și extrasele CF ale imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extrase de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și creditorul au primit același set de documente;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/utilizator desemnat la dispoziția evaluatorului sunt corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

#### **B. Ipoteze speciale semnificative**

- Nu este cazul.

#### **1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

#### **1.11 Declararea conformității cu SEV**

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020”, astfel:

##### **Standardele generale**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 104 – Tipuri ale valorii
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103) și SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

##### **Standardele pentru active**

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

#### **1.12 Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 2 Prezentarea datelor

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată este situată în Municipiul Arad, Calea Radnei, Jud. Arad; această adresă se află într-o zonă periferică a municipiului - zona Micalaca; accesul la imobil se face de pe Calea Radnei (pentru parcela CF 357392 și CF 358239) și de pe Str. Siriei (pentru parcela CF 357384).



Vecinii imobilului sunt:

- la Nord – Teren liber, proprietati industriale, Str. Siriei, cale ferata
- la Vest – Teren liber, proprietati comerciale
- la Sud – Teren liber, Calea Radnei, proprietati comerciale
- la Est – Teren liber

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

| Nr. Crt. | Nr. Carte Funciara | Nr. Cadastral / Nr. Topografic | Categorie folosinta | Adresa                   | Destinatie | Suprafata (mp) |
|----------|--------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|------------|----------------|
| 1        | 357392             | 357392                         | Intravilan - Arabil | Arad, FN                 | Mixt       | 975            |
| 2        | 358239             | 358239                         | Intravilan - Arabil | Arad, FN                 | Mixt       | 4.335          |
| 3        | 357384             | 357384                         | Intravilan - Arabil | Arad, Str. Siriei, nr. 8 | Mixt       | 955            |
| TOTAL    |                    |                                |                     |                          |            | 6.265          |

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

| Document            | Nr. / Data                     | Disponibil pentru evaluator |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Extras CF 357392    | Nr. cerere 137974 / 07.09.2021 | DA                          |
| Extras CF 358239    | Nr. cerere 137972 / 07.09.2021 | DA                          |
| Extras CF 357384    | Nr. cerere 137967 / 07.09.2021 | DA                          |
| Plan topografic     | Nr. 2236 / 12.11.2019          | DA                          |
| Act de alipire      | Nr. 750 / 08.07.2021           | DA                          |
| Certificat Urbanism | Nr. 647 / 12.04.2021           | DA                          |
| Certificat Urbanism | Nr. 617 / 12.04.2021           | DA                          |
| Certificat Urbanism | Nr. 1087 / 04.06.2021          | DA                          |

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

## 2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Arad este municipiul de reședință al județului cu același nume. La recensământul din anul 2011, Aradul avea o populație de 170.247 locuitori. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria, și este de asemenea un nod important în transporturile feroviare, rutiere, având și aeroport.

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situat la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad.

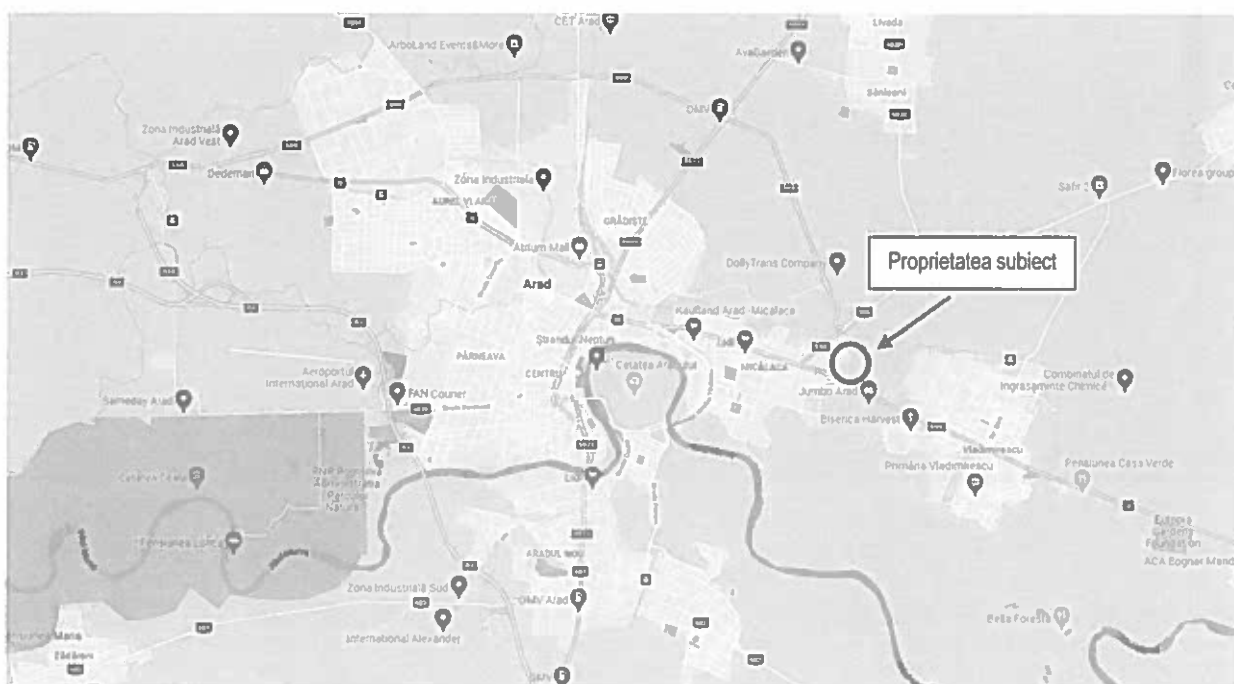
| CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Avantaje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• localitate urbană mare, reședință de județ</li> <li>• densitate mare a populației</li> <li>• veniturile populației peste medie</li> <li>• șomaj redus</li> <li>• economie locală puternică</li> <li>• dezvoltare industrială și comercială semnificativă</li> </ul> | <b>Dezavantaje</b> |
| <b>APRECIERE GENERALĂ</b><br>Aparența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj major pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă                                                                                                                |                    |



Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "zona Micalaca"; este o zonă mixtă (comercial-rezidențială dar și cu unități de producție/servicii); raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni medii iar, în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță mare. Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Din punct de vedere economic, zona este una puternic dezvoltată, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată.

| CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂȚĂȚII                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avantaje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zonă cu notorietate bună în cadrul localității</li> <li>• zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate</li> <li>• caracteristici favorabile ale populației arondate</li> <li>• vecinătate coerentă cu utilizarea existentă</li> </ul> | <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zonă cu "concurență" mare pe utilizări similare cu proprietatea evaluată</li> <li>• terenuri libere în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare</li> </ul> |
| <b>APRECIERE GENERALĂ</b><br>Situația imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă.                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |





### 2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 6.265 mp, înscris în CF 357392, CF 358239 și CF 357384, fiecare parcelă având următoarele caracteristici:

#### CF 357392

- acces direct la calea de transport principală (Calea Radnei), pe aliniamentul principal al acesteia
- conexiune la utilități: electricitate (la limita parcelei)
- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat (fs 21 ml la Calea Radnei)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Teren intravilan, proprietate privată a SC DEDEMAN SRL, având notată acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Arad sub nr. 12648 / 55 / 2020 pentru stabilirea liniei de hotăr și constituirea unei servituti de trecere pietonală și cu autovehicule.
- **Regim economic:** Destinație conform PUZ: "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi, amenajări accese și amenajări racord cu strada Siriei"; Folosința actuală: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Teren în suprafața de 7.000 mp, situate în intravilanul Municipiului Arad, situat în zona reglementată prin PUZ și RLU "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi, amenajări accese și amenajări racord cu strada Siriei, fiind solicitată dezlipire în 3 loturi:
  - LOT 1 – S = 975.00 mp <- proprietatea subiect
  - LOT 2 – S = 5459.00 mp
  - LOT 3 – S = 566.00 mp

#### CF 358239

- acces indirect la calea de transport principală (Calea Radnei) printr-un drum de acces secundar
- conexiune la utilități: electricitate (la limita parcelei)
- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor deficitar (fs 12 ml la drum de acces secundar)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Terenuri situate în intravilanul Municipiului Arad, proprietate privată a SC DEDEMAN SRL.
- **Regim economic:** Destinație conform PUZ: „Arabil în intravilan”; Folosința actuală: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Terenuri arabile în suprafața de:
  - 41.00 mp conform CF 357366 ARAD
  - 179.00 mp conform CF 357224 ARAD
  - 329.00 mp conform CF 357214 ARAD
  - 87.00 mp conform CF 357368 ARAD
  - 384.00 mp conform CF 357212 ARAD

- 3315.00 mp conform CF 357220 ARAD

Situate in intravilanul Municipiului Arad, conform PUZ "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"

- Dupa alipire va rezulta LOT 1 = 4335.00 mp (proprietatea subiect), care isi va pastra functiunea de teren arabil

#### **CF 357384**

- acces indirect la calea de transport principala (Str Siriei) printr-un drum de acces secundar
- conexiune la utilitati: electricitate (la limita parcelei)
- suprafață adecvată utilizării curente
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor deficitar (fs 15 ml la drum de acces secundar)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Teren intravilan, proprietate privata a doamnei Muresan Laura si a domnului Muresan Calin Sebastian, drept de ipoteca in favoarea SC DEDEMAN SRL<sup>2</sup>
- **Regim economic:** Destinatie conform PUZ: "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"; Folosinta actuala: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Teren in suprafata de 4301.00 mp, situate in intravilanul Municipiului Arad, situat in zona reglementata prin PUZ si RLU "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, fiind solicitata dezlipire in 3 loturi:
  - LOT 1 – S = 955.00 mp <- proprietatea subiect
  - LOT 2 – S = 402.00 mp
  - LOT 3 – S = 2944.00 mp

Mai multe informatii cu privire la certificatul de urbanism se regasesc in anexe, Cap. 6.3 Copii dupa documente ce atesta dreptul de proprietate.

#### **2.4 Date privind impozitele și taxele**

Proprietatea evaluata nu are avantaje si dezavantaje care rezulta dintr-o taxa diferita de alte proprietati similare din zona de piata.

<sup>2</sup> Actual, conform CF 357384, terenul este in proprietatea SC DEDEMAN SRL.

## 2.5 Concluziile analizei proprietății

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Dreptul de proprietate                        | <b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deplin, clar și fără echivoc definit</li> <li>- neafectat de servituți</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | Influență pozitivă asupra valorii de piață        |
| Caracteristicile localității                  | <b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localitate urbană mare, reședință de județ</li> <li>- densitate mare a populației</li> <li>- veniturile populației peste medie</li> <li>- șomaj redus</li> <li>- economie locală puternică</li> <li>- dezvoltare industrială și comercială semnificativă</li> </ul>                                                                                                          | <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | Influență pozitivă asupra valorii de piață        |
| Caracteristicile zonei și vecinătății         | <b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonă cu notorietate bună în cadrul localității</li> <li>- zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate</li> <li>- caracteristici favorabile ale populației arondate</li> <li>- vecinătate coerentă cu utilizarea existentă</li> </ul>                                                                                                                           | <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonă cu "concurență" mare pe utilizări similare cu proprietatea evaluată</li> <li>- exista terenuri libere în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare</li> </ul>                                                      | Influență nesemnificativă asupra valorii de piață |
| Caracteristicile amplasamentului și terenului | <b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acces direct la calea de transport principală (aferent CF 357392)</li> <li>- forma regulată a terenului (aferent CF 357384)</li> <li>- raport front/adancime adecvat (aferent CF 357392 și CF 357384)</li> <li>- suprafață adecvată utilizării curente</li> <li>- topografie adecvată</li> <li>- condiții de fundare normale</li> <li>- fără expunere la pericole</li> </ul> | <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acces indirect la calea de transport principală (aferent CF 358239 și CF 357384)</li> <li>- forma neregulată a terenului (aferent CF 357392 și CF 358239)</li> <li>- raport front/adancime deficitar (aferent CF 358239)</li> </ul> | Influență nesemnificativă asupra valorii de piață |

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mediana a acestuia.

### 3 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

#### 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate ca fiind o proprietate comercial-administrativă. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, piața imobiliară specifică pentru proprietatea ce face obiectul evaluării s-a definit ca piața terenurilor cu destinație mixta (comercial-industrială) situate la caile principale de acces în partea de Nord-Est a municipiului Arad – Calea Radnei și Calea Zimandului – denumită în continuare „piața terenurilor”).

#### 3.2 Fapte curente

##### Piața terenurilor

În ceea ce privește piața terenurilor, prețurile din S I 2021 au crescut față de S II 2020. În tabelul alăturat se regăsesc valorile tranzacționate în perioada analizată:

| TERENURI                                      | 2020 Sem 1 |            | 2020 Sem 2 |            | 2021 Sem 1 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Preț minim | Preț maxim | Preț minim | Preț maxim | Preț minim | Preț maxim |
| <b>TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU</b>          |            |            |            |            |            |            |
| central                                       | 105 €      | 195 €      | 105 €      | 195 €      | 115 €      | 210 €      |
| median                                        | 35 €       | 70 €       | 35 €       | 70 €       | 38 €       | 75 €       |
| periferic cu potențial de dezvoltare apropiat | 25 €       | 30 €       | 25 €       | 30 €       | 27 €       | 33 €       |
| periferic cu perspectivă de dezvoltare        | 15 €       | 20 €       | 15 €       | 20 €       | 16 €       | 22 €       |
| <b>TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE</b>           |            |            |            |            |            |            |
| median                                        | 95 €       | 175 €      | 95 €       | 175 €      | 105 €      | 195 €      |
| periferic                                     | 20 €       | 45 €       | 20 €       | 45 €       | 25 €       | 50 €       |
| <b>TERENURI INDUSTRIALE</b>                   |            |            |            |            |            |            |
| median                                        | 30 €       | 55 €       | 30 €       | 55 €       | 35 €       | 60 €       |
| periferic                                     | 10 €       | 35 €       | 10 €       | 35 €       | 12 €       | 40 €       |

Pentru proprietatea subiect, terenurile evaluate sunt amplasate într-o zonă periferică cu regim mediu de înălțime – limita zonei Micalaca – Loc. Vladimirescu (între Calea Radnei și Str. Siriei). Intervalul de preț aferent acestor terenuri este amplasat între 16 – 33 euro/mp.

### Valori minime ale terenurilor din Municipiul Arad în 2021

Conform grilei notarilor publici din Arad, au fost analizate terenurile la nivelul Municipiului Arad, fiind considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare. În cadrul municipiului Arad, în funcție de zona de amplasare, terenurile au fost grupate în 4 zone. Terenul intravilan situat în zona D din municipiul Arad, cu suprafață mai mare de 3500 mp, fără construcții, s-a stabilit o valoare diferită, considerându-se faptul că parcelele de teren cu astfel de dimensiuni sunt preponderent amplasate în afara zonelor construite rezidențiale, în zone în care se dezvoltă cartiere noi sau zone industriale.

Pentru proprietatea subiect, care este amplasată la limita zonei Micalaca – Loc. Vladimirescu (între Calea Radnei și Str. Siriei), terenurile se încadrează în zona D – Zona D > 3500 mp, având intervalul de valori 15-30 euro/mp, după cum urmează:

| Teren intravilan                    |         |
|-------------------------------------|---------|
| Zona                                | Valoare |
| Zona A                              | 185     |
| Zona B                              | 95      |
| Zona C                              | 60      |
| Zona D                              | 30      |
| Zona D > 3500 mp (fără construcții) | 15      |

| Teren extravilan |         |
|------------------|---------|
| Zona             | Valoare |
| Arad             | 1       |

Sursa: Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania, Studiu de piata privind valorile minime al imobilelor din judetul Arad 2021 realizat de Romprice, <http://www.unnpr.ro/>

### 3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare aspectele analizate în capitolele precedente, referitoare la factorii care afectează atractivitatea proprietății, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea",
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

### 3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative.

### 3.5 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

### 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

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

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

#### 3.6.1 CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este reprezentată de terenuri intravilane într-o zonă mixtă (comercial-industrială) a Aradului; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

### 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația actuală a acestei evaluări, pe baza informațiilor prezentate mai sus, considerăm relevante următoarele intervale:

| Specificație                                      | Interval de valori | Marja de negociere | Observații                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp) | 20 – 35            | 5% - 15%           | Limita minimă a intervalului este reprezentată de terenuri poziționate în zone cotate inferior, cu forme neregulate și care nu sunt racordate la utilități în timp ce limita maximă este reprezentată de terenuri poziționate în zone foarte bine cotate, forme regulate, cu accesibilitate facilă și racordate la utilitățile edilitate uzuale |

## 4 Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

În cadrul metodelor specifice aplicate, selecția datelor de intrare din intervalele evidențiate de analiza de piață s-a făcut prin restrângerea respectivelor intervale în baza concluziei referitoare la locul potențial pe care proprietatea evaluată l-ar ocupa în „clasamentul” virtual al proprietăților competitive din piața sa.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin venit și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

### 4.1 Valoarea de piață a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual “normal” între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente

5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

#### 4.1.1 Selectarea și aplicarea metodei

Pomind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

#### 4.1.2 Aplicarea metodei selectate – COMPARAȚIA DIRECTĂ – analiza pe perechi de date

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită (Calea Radnei, Calea Zimandului), au fost identificate un număr relativ suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.

Proprietatea subiect este reprezentată prin 3 loturi de teren (CF 357392 în suprafața de 975 mp, CF 358239 în suprafața de 4.335 mp și CF 357384 în suprafața de 955 mp), analiza pe perechi de date s-a făcut pe fiecare parcelă în parte după cum urmează:

#### Parcela 975 mp - CF 357392

| Nr crt.                                                    | Criterii și elemente de comparație | Teren de evaluat                                                                                                               | Terenuri de comparație                                                      |                                                                                           |                                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                            |                                    |                                                                                                                                | A                                                                           | B                                                                                         | C                                      |
| 0                                                          | Tipul comparabilei                 |                                                                                                                                | ofertă                                                                      | ofertă                                                                                    | ofertă                                 |
| 1                                                          | Drepturi de proprietate transmise: | deplin                                                                                                                         | deplin                                                                      | deplin                                                                                    | deplin                                 |
| 2                                                          | Restricții legale                  | intravilan                                                                                                                     | extravilan                                                                  | extravilan                                                                                | intravilan                             |
| 3                                                          | Condiții de finanțare              | normale                                                                                                                        | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 4                                                          | Condiții de vânzare                | normale                                                                                                                        | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 5                                                          | Cheptuleli imediat după cumplare   | fără                                                                                                                           | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
| 6                                                          | Condițiile pieței                  | prezent                                                                                                                        | prezent                                                                     | prezent                                                                                   | prezent                                |
| 7                                                          | Localizare                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces principal | Arad - Zona Micalaca, între Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Păncu | Arad - Zona Micalaca, între Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundară | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
| 8                                                          | Tipul drumului de acces            | principal                                                                                                                      | principal                                                                   | secundar                                                                                  | secundar                               |
| <b>Caracteristici fizice</b>                               |                                    |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 9                                                          | Suprafața (mp)                     | 975,00                                                                                                                         | 5.000,00                                                                    | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
| 10                                                         | Forma                              | neregulată                                                                                                                     | regulată                                                                    | regulată                                                                                  | regulată                               |
| 11                                                         | Front stradal (m) - aprox.         | 21                                                                                                                             | 12                                                                          | 68                                                                                        | 27                                     |
| 12                                                         | Raport front / adâncime            | 7/16                                                                                                                           | 0                                                                           | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
| 13                                                         | Topografie                         | plan                                                                                                                           | plan                                                                        | plan                                                                                      | plan                                   |
| <b>UTILITĂȚI (distanța până la punct de racordare - m)</b> |                                    |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 14                                                         | electricitate                      | da                                                                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 15                                                         | apă                                | nu                                                                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 16                                                         | canalizare                         | nu                                                                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 17                                                         | gaze naturale                      | nu                                                                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 18                                                         | alte                               | nu                                                                                                                             | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 19                                                         | Amenajări existente                | fără                                                                                                                           | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
| 20                                                         | Zonare                             | comercial-industrial                                                                                                           | comercial-industrial                                                        | comercial-industrial                                                                      | comercial-industrial                   |
| 21                                                         | CMBU                               | mixt                                                                                                                           | mixt                                                                        | mixt                                                                                      | mixt                                   |
| Pret total (EURO)                                          |                                    |                                                                                                                                | 150.000                                                                     | 414.360                                                                                   | 44.990                                 |
| Pret / mp (EURO)                                           |                                    |                                                                                                                                | 30                                                                          | 20                                                                                        | 31                                     |
| Ecart-ul de negociere a ofertei (%)                        |                                    |                                                                                                                                | -10%                                                                        | -10%                                                                                      | -10%                                   |

Grila de comparatii este urmatoarea:

|   | Elementul de COMPARATIE                                            | Proprietatea subiect                                                                                                           | Comparabila A                                                               | Comparabila B                                                                             | Comparabila C                          |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|   | Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație      |                                                                                                                                | 27,0                                                                        | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 1 | DREPTUL DE PROPRIETATE                                             |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Drepturi de proprietate transmise                                  | deplin                                                                                                                         | deplin                                                                      | deplin                                                                                    | deplin                                 |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală pentru Drepturi de proprietate                     |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 27,0                                                                        | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 2 | RESTRICTII LEGALE                                                  |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Restricții legale - coeficienti urbanistici                        | Intravilan                                                                                                                     | extravilan                                                                  | extravilan                                                                                | Intravilan                             |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 5%                                                                          | 5%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici |                                                                                                                                | 1,4                                                                         | 0,9                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 3 | CONDITII DE FINANȚARE                                              |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de finanțare                                              | normale                                                                                                                        | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru finanțare                                   |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 4 | CONDITII DE VÂNZARE                                                |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de vânzare                                                | normale                                                                                                                        | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții de vânzare                         |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 5 | CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE                                  |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | cheltuieli imediat după cumpărare                                  | fără                                                                                                                           | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
|   | Corecție unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru cheltuieli                                  |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 6 | CONDITII DE PIATĂ                                                  |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții ale pieței                                                | prezent                                                                                                                        | prezent                                                                     | prezent                                                                                   | prezent                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții ale pieței                         |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 7 | LOCALIZARE                                                         |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Localizare                                                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces principal | Arad - Zona Micalaca, între Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Păncu | Arad - Zona Micalaca, între Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundară | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | -5%                                                                         | 25%                                                                                       | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru localizare                                  |                                                                                                                                | -1,4                                                                        | 4,7                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 26,9                                                                        | 23,6                                                                                      | 27,5                                   |
| 8 | TIPUL DRUMULUI DE ACCES                                            |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Tipul drumului                                                     | principal                                                                                                                      | principal                                                                   | secundar                                                                                  | secundar                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 5%                                                                                        | 5%                                     |
|   | Corecție totală pentru tipul drumului                              |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 1,2                                                                                       | 1,4                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 26,9                                                                        | 24,8                                                                                      | 28,9                                   |
| 9 | CARACTERISTICI FIZICE                                              |                                                                                                                                |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| a | Marime (suprafață)                                                 | 975,00                                                                                                                         | 5.000,00                                                                    | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 5%                                                                          | 10%                                                                                       | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru dimensiuni                                  |                                                                                                                                | 1,3                                                                         | 2,5                                                                                       | 0,0                                    |
| b | Formă                                                              | neregulată                                                                                                                     | regulată                                                                    | regulată                                                                                  | regulată                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru formă                                       |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| c | Front stradal - deschidere la fațadă                               | 20,94                                                                                                                          | 11,5                                                                        | 68                                                                                        | 27                                     |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru front stradal                               |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| d | Raport front/adâncime                                              | 7/16                                                                                                                           | 0                                                                           | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru raport                                      |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| e | Topografie                                                         | plan                                                                                                                           | plan                                                                        | plan                                                                                      | plan                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                                | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru topografie                                  |                                                                                                                                | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală caracteristici fizice                              |                                                                                                                                | 1,3                                                                         | 2,5                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                                | 28,3                                                                        | 27,3                                                                                      | 28,9                                   |

|    | Elementul de COMPARAȚIE                     | Proprietatea subiect | Comparabila A        | Comparabila B        | Comparabila C        |
|----|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 10 | UTILITĂȚI DISPONIBILE                       |                      |                      |                      |                      |
| a  | electricitate                               | da                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| b  | apă                                         | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| c  | canalizare                                  | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| d  | gaze naturale                               | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| e  | alte                                        | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri diferențe branșament (EUR)    |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri alocate la suprafață (EUR/mp) |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 28,3                 | 27,3                 | 28,9                 |
| 11 | CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA                |                      |                      |                      |                      |
|    | Zonare                                      | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial |
|    | CMBU                                        | mixt                 | mixt                 | mixt                 | mixt                 |
|    | Corecție unitară sau procentuală            |                      | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|    | Corecție totală pentru zonare               |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 28,3                 | 27,3                 | 28,9                 |
|    | Preț corectat (Eur/mp)                      |                      | € 28                 | € 27                 | € 29                 |
|    | Corecție totală netă                        | (absolut)            | 1,3                  | 9,3                  | 1,4                  |
|    |                                             | (procentual)         | 5%                   | 52%                  | 5%                   |
|    | Corecție totală brută                       | (absolut)            | 4,1                  | 9,3                  | 1,4                  |
|    |                                             | (procentual)         | 15%                  | 52%                  | 5%                   |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Suprafata (mp)         | 975        |
| Opinie EUR / mp        | € 29,0     |
| Valoare estimata _EURO | 28.300     |
| Valoare _RON           | 140.000    |
| Curs valutar           | 4,9483     |
| Data evaluarii         | 07.12.2021 |

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
  - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Localizare:
  - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 5% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
  - Comparabila B a fost ajustată pozitiv cu 25% pentru o localizare inferioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și B, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Tipul drumului de acces:
  - Comparabilele B și C au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru un drum de acces inferior (secundar) fata de subiect (principal); ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, respectiv A și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
  - Comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si A, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
  - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 10% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile C deoarece proprietatii C i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 29 Euro/mp.

Valoarea terenului este: **28.300 Euro (140.000 lei).**

#### **Parcela 4.335 mp - CF 358239**

| Nr crt.                                             | Criterii și elemente de comparație | Teren de evaluat                                                                                                              | Terenuri de comparație                                                      |                                                                                           |                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                     |                                    |                                                                                                                               | A                                                                           | B                                                                                         | C                                      |
| 0                                                   | Tipul comparabil                   |                                                                                                                               | ofertă                                                                      | ofertă                                                                                    | ofertă                                 |
| 1                                                   | Drepturi de proprietate transmise: | deplin                                                                                                                        | deplin                                                                      | deplin                                                                                    | deplin                                 |
| 2                                                   | Restricții legale                  | intravilan                                                                                                                    | extravilan                                                                  | extravilan                                                                                | intravilan                             |
| 3                                                   | Condiții de finanțare              | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 4                                                   | Condiții de vânzare                | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 5                                                   | Cheltuieli imediat după cumpărare  | fără                                                                                                                          | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
| 6                                                   | Condițiile pieței                  | prezent                                                                                                                       | prezent                                                                     | prezent                                                                                   | prezent                                |
| 7                                                   | Localizare                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar | Arad - Zona Micalaca, intre Selgros si Inter Cars, front la Str. Radu Pancu | Arad - Zona Micalaca, intre Str. Siriei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
| 8                                                   | Tipul drumului de acces            | secundar                                                                                                                      | principal                                                                   | secundar                                                                                  | secundar                               |
| Caracteristici fizice                               |                                    |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 9                                                   | Suprafata (mp)                     | 4.335,00                                                                                                                      | 5.000,00                                                                    | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
| 10                                                  | Forma                              | neregulata                                                                                                                    | regulata                                                                    | regulata                                                                                  | regulata                               |
| 11                                                  | Front stradal (m) - aprox          | 12                                                                                                                            | 12                                                                          | 68                                                                                        | 27                                     |
| 12                                                  | Raport front / adâncime            | 1/16                                                                                                                          | 0                                                                           | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
| 13                                                  | Topografie                         | plan                                                                                                                          | plan                                                                        | plan                                                                                      | plan                                   |
| Utilități (distanța până la punct de racordare - m) |                                    |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 14                                                  | electricitate                      | da                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 15                                                  | apă                                | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 16                                                  | canalizare                         | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 17                                                  | gaze naturale                      | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 18                                                  | alte                               | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 19                                                  | Amenajări existente                | fara                                                                                                                          | fara                                                                        | fara                                                                                      | fara                                   |
| 20                                                  | Zonare                             | comercial-industrial                                                                                                          | comercial-industrial                                                        | comercial-industrial                                                                      | comercial-industrial                   |
| 21                                                  | CMBU                               | mixt                                                                                                                          | mixt                                                                        | mixt                                                                                      | mixt                                   |
| Pret total (EURO)                                   |                                    |                                                                                                                               | 150.000                                                                     | 414.360                                                                                   | 44.990                                 |
| Pret / mp (EURO)                                    |                                    |                                                                                                                               | 30                                                                          | 20                                                                                        | 31                                     |
| Ecart-ul de negociere a ofertei (%)                 |                                    |                                                                                                                               | -10%                                                                        | -10%                                                                                      | -10%                                   |

Grila de comparatii este urmatoarea:

|   | Elementul de COMPARATIE                                            | Proprietatea subiect                                                                                                          | Comparabila A                                                              | Comparabila B                                                                             | Comparabila C                          |
|---|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|   | Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație      |                                                                                                                               | 27,0                                                                       | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 1 | DREPTUL DE PROPRIETATE                                             |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Drepturi de proprietate transmise                                  | deplin                                                                                                                        | deplin                                                                     | deplin                                                                                    | deplin                                 |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală pentru Drepturi de proprietate                     |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 27,0                                                                       | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 2 | RESTRICTII LEGALE                                                  |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Restricții legale - coeficienti urbanistici                        | intravilan                                                                                                                    | extravilan                                                                 | extravilan                                                                                | intravilan                             |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 5%                                                                         | 5%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici |                                                                                                                               | 1,4                                                                        | 0,9                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                       | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 3 | CONDITII DE FINANȚARE                                              |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de finanțare                                              | normale                                                                                                                       | normale                                                                    | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru finanțare                                   |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                       | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 4 | CONDITII DE VÂNZARE                                                |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de vânzare                                                | normale                                                                                                                       | normale                                                                    | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții de vânzare                         |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                       | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 5 | CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE                                  |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | cheltuieli imediat după cumpărare                                  | fără                                                                                                                          | fără                                                                       | fără                                                                                      | fără                                   |
|   | Corecție unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | corecție totală pentru cheltuieli                                  |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Pret corectat (Eur/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                       | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 6 | CONDITII DE PIATĂ                                                  |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții ale pieței                                                | prezent                                                                                                                       | prezent                                                                    | prezent                                                                                   | prezent                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții ale pieței                         |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                       | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 7 | LOCALIZARE                                                         |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Localizare                                                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar | Arad - Zona Micalaca, Intre Selgros si Inter Cars, front la Str. Radu Panu | Arad - Zona Micalaca, Intre Str. Sirnei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | -25%                                                                       | 0%                                                                                        | -20%                                   |
|   | Corecție totală pentru localizare                                  |                                                                                                                               | -7,1                                                                       | 0,0                                                                                       | -5,5                                   |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 21,3                                                                       | 18,9                                                                                      | 22,0                                   |
| 8 | TIPUL DRUMULUI DE ACCES                                            |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
|   | Tipul drumului                                                     | secundar                                                                                                                      | principal                                                                  | secundar                                                                                  | secundar                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | -5%                                                                        | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru tipul drumului                              |                                                                                                                               | -1,1                                                                       | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 20,2                                                                       | 18,9                                                                                      | 22,0                                   |
| 9 | CARACTERISTICI FIZICE                                              |                                                                                                                               |                                                                            |                                                                                           |                                        |
| a | Marime (suprafață)                                                 | 4.335,00                                                                                                                      | 5.000,00                                                                   | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 5%                                                                                        | -5%                                    |
|   | Corecție totală pentru dimensiuni                                  |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,9                                                                                       | -1,1                                   |
| b | Formă                                                              | neregulată                                                                                                                    | regulată                                                                   | regulată                                                                                  | regulată                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru formă                                       |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| c | Front stradal - deschidere la fațadă                               | 12,48                                                                                                                         | 11,5                                                                       | 68                                                                                        | 27                                     |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru front stradal                               |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| d | Raport front/adâncime                                              | 1/16                                                                                                                          | 0                                                                          | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | -5%                                                                                       | -5%                                    |
|   | Corecție totală pentru raport                                      |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | -0,9                                                                                      | -1,1                                   |
| e | Topografie                                                         | plan                                                                                                                          | plan                                                                       | plan                                                                                      | plan                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru topografie                                  |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală caracteristici fizice                              |                                                                                                                               | 0,0                                                                        | 0,0                                                                                       | -2,2                                   |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 20,2                                                                       | 18,9                                                                                      | 19,8                                   |

|    | Elementul de COMPARAȚIE                     | Proprietatea subiect | Comparabila A        | Comparabila B        | Comparabila C        |
|----|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 10 | UTILITĂȚI DISPONIBILE                       |                      |                      |                      |                      |
| a  | electricitate                               | da                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| b  | apă                                         | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| c  | canalizare                                  | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| d  | gaze naturale                               | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| e  | alte                                        | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri diferențe bransament (EUR)    |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri alocate la suprafață (EUR/mp) |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 20,2                 | 18,9                 | 19,8                 |
| 11 | CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA                |                      |                      |                      |                      |
|    | Zonare                                      | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial |
|    | CMBU                                        | mixt                 | mixt                 | mixt                 | mixt                 |
|    | Corecție unitară sau procentuală            |                      | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|    | Corecție totală pentru zonare               |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 20,2                 | 18,9                 | 19,8                 |
|    | Preț corectat (Eur/mp)                      |                      | € 20                 | € 19                 | € 20                 |
|    | Corecție totală netă                        | (absolut)            | -6,8                 | 0,9                  | -7,7                 |
|    |                                             | (procentual)         | -25%                 | 5%                   | -28%                 |
|    | Corecție totală brută                       | (absolut)            | 9,5                  | 2,8                  | 7,7                  |
|    |                                             | (procentual)         | 35%                  | 16%                  | 28%                  |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Suprafata (mp)         | 4.335      |
| Opinie EUR / mp        | € 19,0     |
| Valoare estimata _EURO | 82.400     |
| Valoare _RON           | 407.700    |
| Curs valutar           | 4,9483     |
| Data evaluarii         | 07.12.2021 |

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
  - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
- Localizare:
  - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 25% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
  - Comparabila C a fost ajustată negativ cu 20% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
- Tipul drumului de acces:
  - Comparabila A a fost ajustat negativ cu 5% pentru un drum de acces superior (principal) fata de subiect (secundar); de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
  - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
  - Comparabila C a fost ajustata negativ cu 5% pentru o suprafata mai mica fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si C, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Caracteristici fizice (raport front/adancime):
  - Comparabilele B si C au fost ajustate negativ cu 5% pentru un raport front/adancime superior (adecvat) fata de proprietatea subiect (inferior – deficitar); ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si B, respectiv A si C, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila proprietatii comparabile B deoarece proprietatii B i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 19 Euro/mp.

Valoarea terenului este: **82.400 Euro (407.700 lei).**

#### Parcela 955 mp - CF 357384

| Nr crt.                                                    | Criterii și elemente de comparație | Teren de evaluat                                                                                                              | Terenuri de comparație                                                      |                                                                                           |                                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                            |                                    |                                                                                                                               | A                                                                           | B                                                                                         | C                                      |
| 0                                                          | Tipul comparabiliei                |                                                                                                                               | ofertă                                                                      | ofertă                                                                                    | ofertă                                 |
| 1                                                          | Drepturi de proprietate transmise: | deplin                                                                                                                        | deplin                                                                      | deplin                                                                                    | deplin                                 |
| 2                                                          | Restricții legale                  | Intravilan                                                                                                                    | extravilan                                                                  | extravilan                                                                                | Intravilan                             |
| 3                                                          | Condiții de finanțare              | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 4                                                          | Condiții de vânzare                | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
| 5                                                          | Cheltuieli imediat după cumpărare  | fără                                                                                                                          | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
| 6                                                          | Condițiile pieței                  | prezent                                                                                                                       | prezent                                                                     | prezent                                                                                   | prezent                                |
| 7                                                          | Localizare                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar | Arad - Zona Micalaca, intre Selgros si Inter Cars, front la Str. Radu Pincu | Arad - Zona Micalaca, intre Str. Siriei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
| 8                                                          | Tipul drumului de acces            | secundar                                                                                                                      | principal                                                                   | secundar                                                                                  | secundar                               |
| <b>Caracteristici fizice</b>                               |                                    |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 9                                                          | Suprafața (mp)                     | 955,00                                                                                                                        | 5.000,00                                                                    | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
| 10                                                         | Forma                              | regulata                                                                                                                      | regulata                                                                    | regulata                                                                                  | regulata                               |
| 11                                                         | Front stradal (ml - aprox)         | 15                                                                                                                            | 12                                                                          | 68                                                                                        | 27                                     |
| 12                                                         | Raport front / adâncime            | 4/16                                                                                                                          | 0                                                                           | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
| 13                                                         | Topografie                         | plan                                                                                                                          | plan                                                                        | plan                                                                                      | plan                                   |
| <b>Utilități (distanța până la punct de racordare - m)</b> |                                    |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| 14                                                         | electricitate                      | da                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 15                                                         | apă                                | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 16                                                         | canalizare                         | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 17                                                         | gaze naturale                      | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 18                                                         | alte                               | nu                                                                                                                            | 0                                                                           | 0                                                                                         | 0                                      |
| 19                                                         | Amenașări existente                | fara                                                                                                                          | fara                                                                        | fara                                                                                      | fara                                   |
| 20                                                         | Zonare                             | comercial-industrial                                                                                                          | comercial-industrial                                                        | comercial-industrial                                                                      | comercial-industrial                   |
| 21                                                         | CMBU                               | mixt                                                                                                                          | mixt                                                                        | mixt                                                                                      | mixt                                   |
| Pret total (EURO)                                          |                                    |                                                                                                                               | 150.000                                                                     | 414.360                                                                                   | 44.990                                 |
| Pret / mp (EURO)                                           |                                    |                                                                                                                               | 30                                                                          | 20                                                                                        | 31                                     |
| Ecart-ul de negociere a ofertei (%)                        |                                    |                                                                                                                               | -10%                                                                        | -10%                                                                                      | -10%                                   |

Grila de comparatii este urmatoarea:

|   | Elementul de COMPARAȚIE                                            | Proprietatea subiect                                                                                                          | Comparabila A                                                               | Comparabila B                                                                             | Comparabila C                          |
|---|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|   | Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație      |                                                                                                                               | 27,0                                                                        | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 1 | DREPTUL DE PROPRIETATE                                             |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Drepturi de proprietate transmise                                  | deplin                                                                                                                        | deplin                                                                      | deplin                                                                                    | deplin                                 |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală pentru Drepturi de proprietate                     |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 27,0                                                                        | 18,0                                                                                      | 27,5                                   |
| 2 | RESTRICTII LEGALE                                                  |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Restricții legale - coeficienti urbanistici                        | Intravilan                                                                                                                    | extravilan                                                                  | extravilan                                                                                | Intravilan                             |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 5%                                                                          | 5%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici |                                                                                                                               | 1,4                                                                         | 0,9                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 3 | CONDIȚII DE FINANȚARE                                              |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de finanțare                                              | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru finanțare                                   |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 4 | CONDIȚII DE VÂNZARE                                                |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții de vânzare                                                | normale                                                                                                                       | normale                                                                     | normale                                                                                   | normale                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții de vânzare                         |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 5 | CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE                                  |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Cheltuieli imediat după cumpărare                                  | fără                                                                                                                          | fără                                                                        | fără                                                                                      | fără                                   |
|   | Corecție unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru cheltuieli                                  |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 6 | CONDIȚII DE PIAȚĂ                                                  |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Condiții ale pieței                                                | prezent                                                                                                                       | prezent                                                                     | prezent                                                                                   | prezent                                |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru condiții ale pieței                         |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 28,4                                                                        | 18,9                                                                                      | 27,5                                   |
| 7 | LOCALIZARE                                                         |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Localizare                                                         | Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Seigros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar | Arad - Zona Micalaca, Intre Seigros si Inter Cars, front la Str. Radu Panou | Arad - Zona Micalaca, Intre Str. Siriei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara | Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | -25%                                                                        | 0%                                                                                        | -20%                                   |
|   | Corecție totală pentru localizare                                  |                                                                                                                               | -7,1                                                                        | 0,0                                                                                       | -5,5                                   |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 21,3                                                                        | 18,9                                                                                      | 22,0                                   |
| 8 | TIPUL DRUMULUI DE ACCES                                            |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
|   | Tipul drumului                                                     | secundar                                                                                                                      | principal                                                                   | secundar                                                                                  | secundar                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | -5%                                                                         | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru tipul drumului                              |                                                                                                                               | -1,1                                                                        | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 20,2                                                                        | 18,9                                                                                      | 22,0                                   |
| 9 | CARACTERISTICI FIZICE                                              |                                                                                                                               |                                                                             |                                                                                           |                                        |
| a | Marime (suprafață)                                                 | 955,00                                                                                                                        | 5.000,00                                                                    | 20.718,00                                                                                 | 1.470,00                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 5%                                                                          | 10%                                                                                       | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru dimensiuni                                  |                                                                                                                               | 1,0                                                                         | 1,9                                                                                       | 0,0                                    |
| b | Formă                                                              | regulată                                                                                                                      | regulată                                                                    | regulată                                                                                  | regulată                               |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru formă                                       |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| c | Front stradal - deschidere la fatada                               | 15,36                                                                                                                         | 11,5                                                                        | 68                                                                                        | 27                                     |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru front stradal                               |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| d | Raport front/adâncime                                              | 4/16                                                                                                                          | 0                                                                           | 4/16                                                                                      | 8/16                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru raport                                      |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
| e | Topografie                                                         | plan                                                                                                                          | plan                                                                        | plan                                                                                      | plan                                   |
|   | Corecția unitară sau procentuală                                   |                                                                                                                               | 0%                                                                          | 0%                                                                                        | 0%                                     |
|   | Corecție totală pentru topografie                                  |                                                                                                                               | 0,0                                                                         | 0,0                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Corecție totală caracteristici fizice                              |                                                                                                                               | 1,0                                                                         | 1,9                                                                                       | 0,0                                    |
|   | Preț corectat (EUR/mp)                                             |                                                                                                                               | 21,2                                                                        | 20,8                                                                                      | 22,0                                   |

|    | Elementul de COMPARAȚIE                     | Proprietatea subiect | Comparabila A        | Comparabila B        | Comparabila C        |
|----|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 10 | UTILITĂȚI DISPONIBILE                       |                      |                      |                      |                      |
| a  | electricitate                               | da                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| b  | apă                                         | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| c  | canalizare                                  | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| d  | gaze naturale                               | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| e  | alte                                        | nu                   | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)   |                      | 0                    | 0                    | 0                    |
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri diferențe bransament (EUR)    |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | total costuri alocate la suprafață (EUR/mp) |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 21,2                 | 20,8                 | 22,0                 |
| 11 | CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA                |                      |                      |                      |                      |
|    | Zonare                                      | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial | comercial-industrial |
|    | CMBU                                        | mixt                 | mixt                 | mixt                 | mixt                 |
|    | Corecție unitară sau procentuală            |                      | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
|    | Corecție totală pentru zonare               |                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | 21,2                 | 20,8                 | 22,0                 |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                      | € 21                 | € 21                 | € 22                 |
|    | Corecție totală netă                        | (absolut)            | -5,8                 | 2,8                  | -5,5                 |
|    |                                             | (procentual)         | -21%                 | 16%                  | -20%                 |
|    | Corecție totală brută                       | (absolut)            | 10,5                 | 2,8                  | 5,5                  |
|    |                                             | (procentual)         | 19%                  | 16%                  | 20%                  |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Suprafata (mp)         | 955        |
| Opinie EUR / mp        | € 21,0     |
| Valoare estimata _EURO | 20.100     |
| Valoare _RON           | 99.500     |
| Curs valutar           | 4,9483     |
| Data evaluarii         | 07.12.2021 |

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
  - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Localizare:
  - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 25% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
  - Comparabila C a fost ajustată negativ cu 20% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Tipul drumului de acces:
  - Comparabila A a fost ajustat negativ cu 5% pentru un drum de acces superior (principal) fata de subiect (secundar); de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
  - Comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si A, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
  - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 10% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile B deoarece proprietatii B i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 21 Euro/mp.

Valoarea terenului este: **20.100 Euro (99.500 lei).**

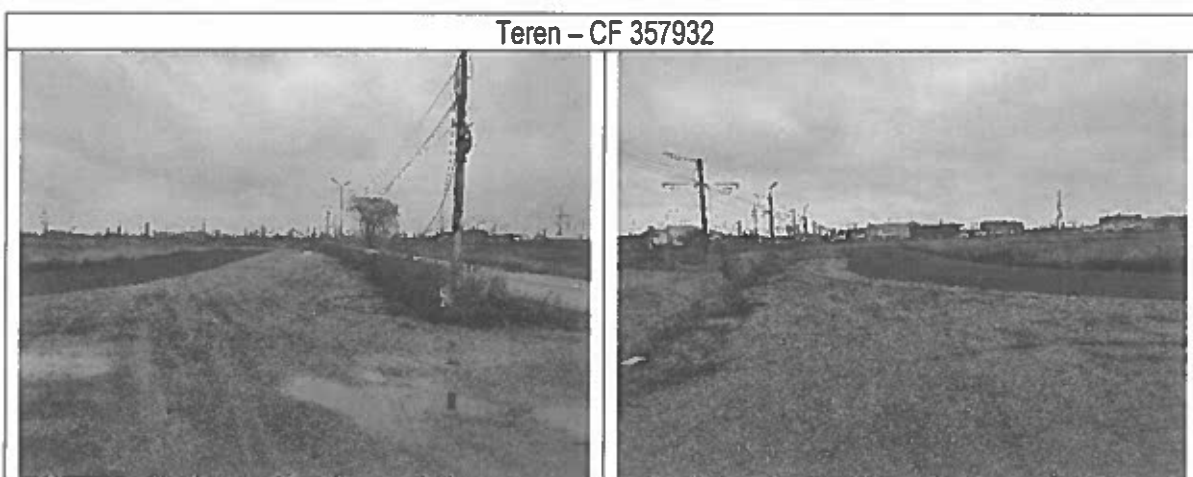
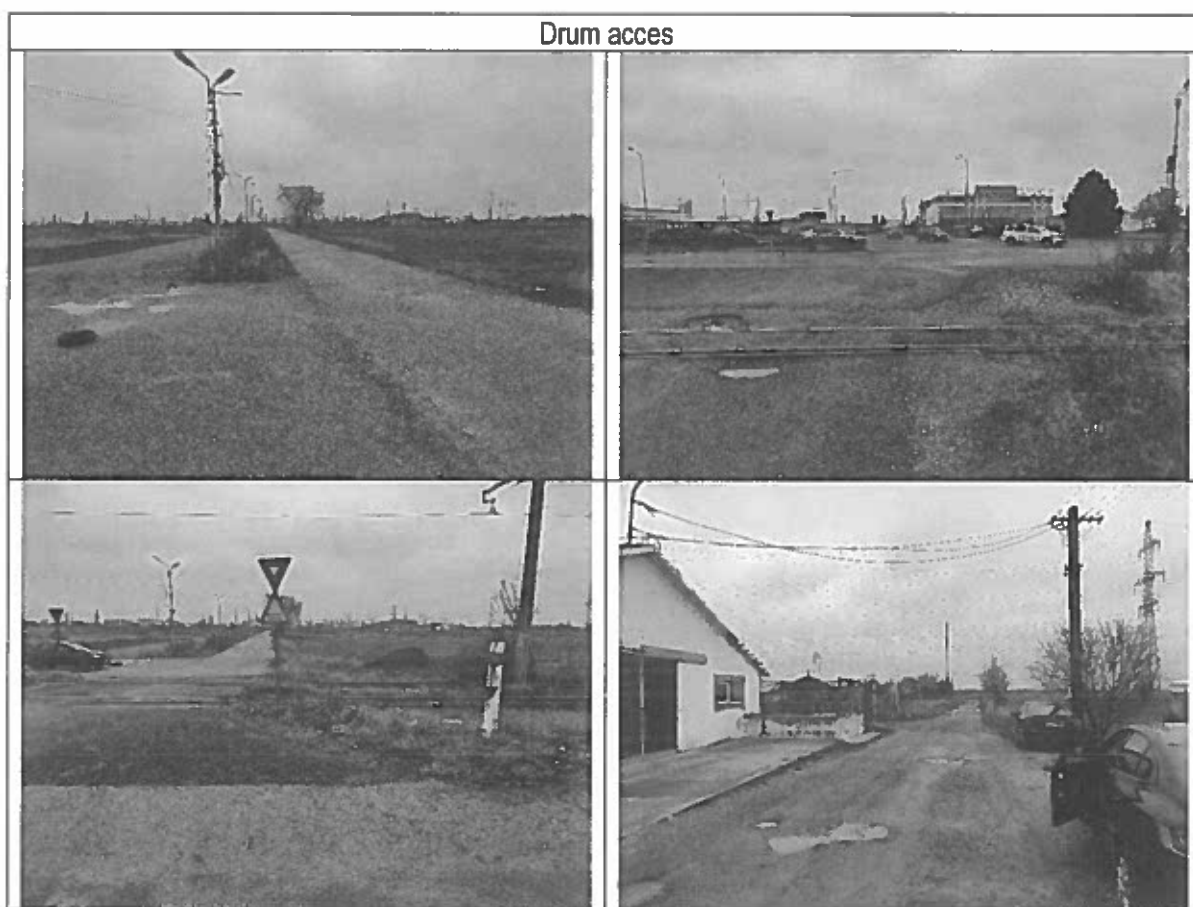
#### 4.1.3 Rezultatul metodei

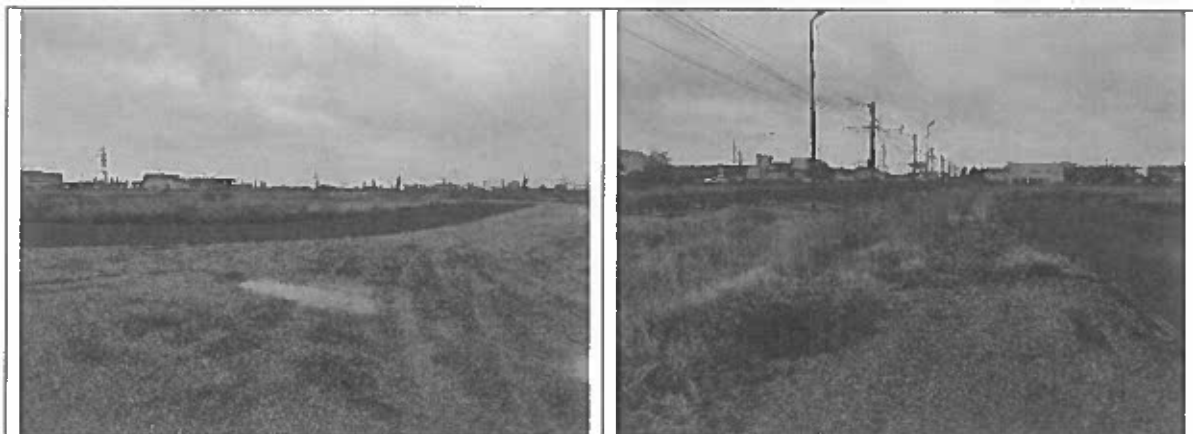
Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

|                                      |          |   |           |          |                    |
|--------------------------------------|----------|---|-----------|----------|--------------------|
| Parcela CF 357392:                   | 975 mp   | × | 29 EUR/mp | =        | 28.300 EUR         |
|                                      |          |   |           |          | 140.000 LEI        |
| Parcela CF 358239:                   | 4.335 mp | × | 19 EUR/mp | =        | 82.400 EUR         |
|                                      |          |   |           |          | 407.700 LEI        |
| Parcela CF 357384:                   | 955 mp   | × | 21 EUR/mp | =        | 20.100 EUR         |
|                                      |          |   |           |          | 99.500 LEI         |
| <b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI</b> |          |   |           | <b>=</b> | <b>130.800 EUR</b> |
|                                      |          |   |           |          | <b>647.200 LEI</b> |

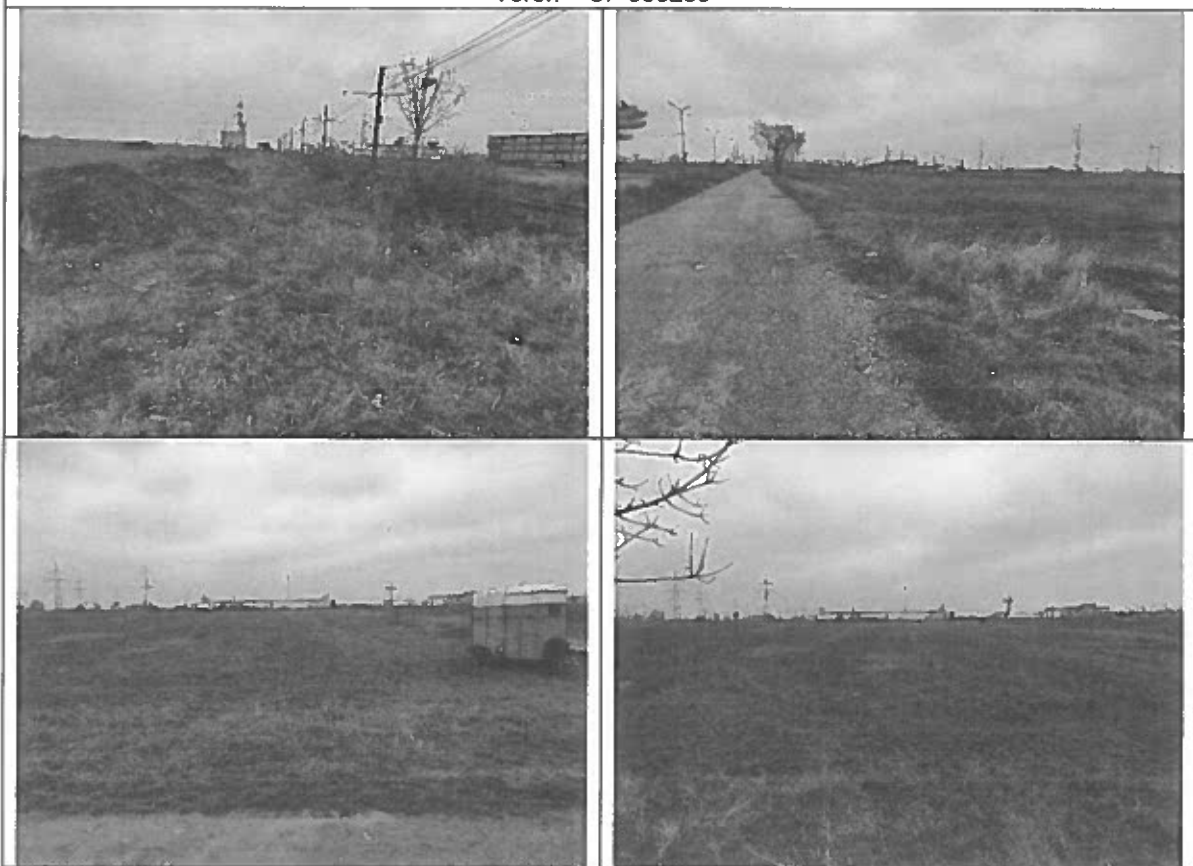
## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii suplimentare





Teren – CF 358239

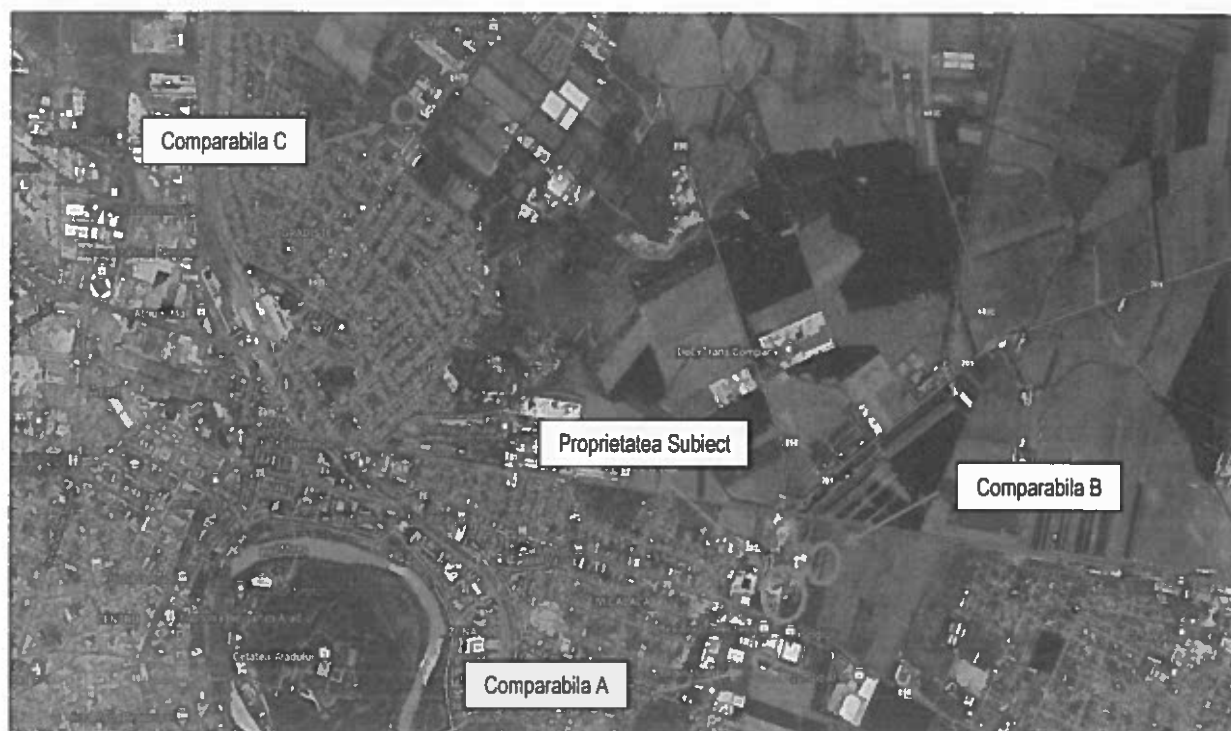


Teren – CF 357384



## 6.2 Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)

### Localizarea comparabilelor folosite



**Comparabile folosite**

Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-zona-selgros-ID5NK6Y.html#d98a0e9b43;promoted>

Vanzator

**Daniel**

Pe OLX din iulie 2012

Activ azi la 10:54

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

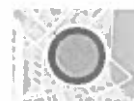
074 202 5509

Trimite mesaj

Localizare

Arad,  
Arad

la 481m de tine



Dyson V11 Absolute Extra ...

Aspirator fără fir Dyson V11™  
Detachable. Se adaptează  
curăță în profunzime  
3.499,99 lei

Postat 07 decembrie 2021

**vând teren extravilan zona Selgros****150 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 30 000 m²

**Descriere**

Vând teren extravilan in Arad, cartier Micalaca, 30.000 metri pătrați, front stradal 68 m, lungime 405 m (lungime aproape pana la drumul de la REAL), toate utilitățile, între SELGROS și INTERCARS, pret 30 €/ m.p., se poate vinde oricat, (minim 5000 metri patrati)  
parcele de 5000 metri pătrați, are lungimea de 405 metri si front stradal 11,5 metri  
PROPRIETAR -nu suntem firma de intermediari  
DECI NU SUNATI CU ABERAȚII  
1 HECTAR=300.000 EURO

ID: 85737008

Vizualizări: 1668

Raportează

**Daniel**

Pe OLX din iulie 2012

Activ azi la 10:54

**074 202 5509**

## Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-cu-potential-industrial-arad-dn-7/3q6f7124q4g9725725f8212568ih2008.html>

**Teren cu potențial Industrial - arad / dn 7**  
Arad, Arad Micalea Vezi pe harta

414 360 EUR

Valabil din 08.12.2021 03:20:31

Salveaza anuntul pe mail tau!

0741243640

Mesaj

Adeauga lista ?

Contacteaza in mod sigur

Fa oferta

Vizualizat: 19

Reporteaza

**Diana Dascalu**  
Vezi toate anunturile

Trimite mesaj

Distribuie anuntul pe

Google romimo.ro

212

## Specificatii

|                     |                              |                  |                              |
|---------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 20718,0 m <sup>2</sup>       | Front stradal    | 68                           |
| Destinatie          | Industrial                   | Amenajare strazi | Asfaltate, iluminat strad... |
|                     |                              | +                |                              |
| Alte caracteristici | Acces auto, Oportunitati ... |                  |                              |
|                     | +                            |                  |                              |

## Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre vânzare un teren pretabil pentru activități industriale, prestări servicii, aflat în apropiere de sensul giratoriu de la Selgros, respectiv drumul european Arad-Deva.  
Terenul are o suprafață de 20.700 mp cu un front stradal de 68m!  
Accesul pana la parcela se face pe un drum asfaltat, iar în zona sunt disponibile toate utilitățile.  
Conform PUZ primărie, exista următorii indicatori: P=3, CUT 2.1 și POT 60%.

Pentru mai multe detalii, contactează-mă cu încredere!

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0741243640

## Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gradiste/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130IG>

Oportunitate teren intravilan de 1470 mp in Arad, Gradistele

Arad, zona Grădiște - Vezi hartă

Actualizat ieri

**44.990 EUR**

30,61 EUR / mp



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de

**BLITZ** BLITZ  
BLITZ PRO  
BLITZ ARAD**02-64- 333 777**Alte telefoane:  
0264 333 777Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului X3SH130IG, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH130IG>  
găsită pe Imobiliare.ro☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile  
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

## Detalii

Blitz va ofera ocazia de a achizitiona un teren intravilan de 1470 mp cu frontul stradal de 27 ml. Utilitatile sunt foarte aproape de teren. Terenul este plat, iar strada este publica, a Primariei. Liber de sarcini.

BLITZ 70861TV

## Caracteristici

|                 |         |                      |             |
|-----------------|---------|----------------------|-------------|
| Suprafață teren | 1470 mp | Tip teren            | constructii |
|                 |         | Clasificare teren    | intravilan  |
|                 |         | Construcție pe teren | Nu          |

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gradiste/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP3?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

Arad, zona Grădiște - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

40 EUR + TVA / mp    Comision 0% cumpărător



 [Tipăreste anunțul](#)
 [Distribuie](#)

 [Sesizează o problemă](#)

Anunt publicat de



ADRIAN LUCA  
proprietar

0743 177 477

Alte telefoane;

0728 945 095

 Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului **XVD403NP3**, de pe [Imobiliare.ro](http://Imobiliare.ro)

• Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NP3> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESA3

## Caratteristiche

|                  |         |                       |             |
|------------------|---------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 4000 mp | Tip teren:            | construcții |
| Front stradal:   | 50 m    | Clasificare teren:    | intravilan  |
|                  |         | Construcție pe teren: | Nu          |

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gai/teren-constructii-de-vanzare-XV0603HEJ?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

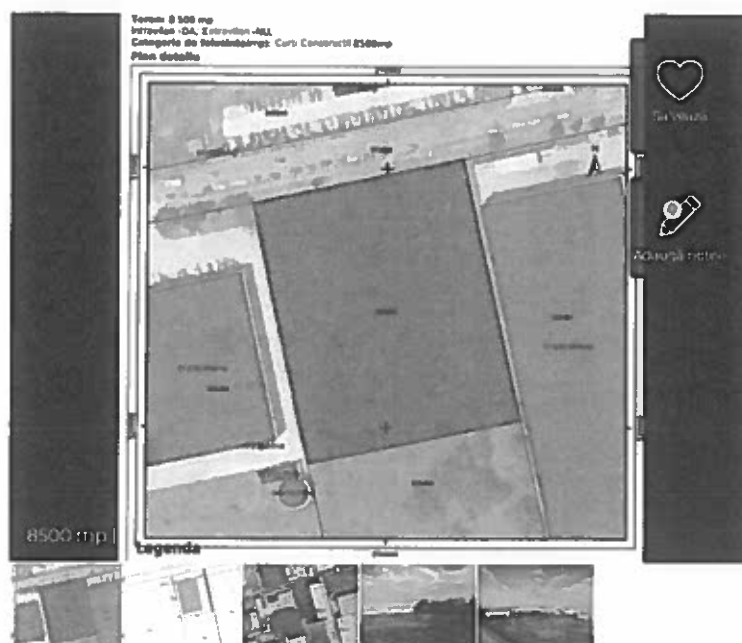
**Teren, Constructii, 8500 mp, F.S. de 82 m, Strada III Zona Industriala Vest Arad**

Arad, zona Gar - Vezi hartă

Actualizat în 12/11/2021

**340.000 EUR**

40 EUR / mp Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Anunț publicat de:



**CRSTDANIELA**  
proprietar

**0726 563 029**

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0603HEJ de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603HEJ> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

## Detalii

Direct proprietar. Teren constructii in zona industriala Vest Arad, strada asfaltata si racordata la utilitati, pretabil hala depozitare, fabrica, biroul vamal se afla pe aceasi strada.

## Caracteristici

|                  |         |                       |             |
|------------------|---------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 8500 mp | Tip teren:            | constructii |
| Front stradal:   | 82.31 m | Clasificare teren:    | intravilan  |
|                  |         | Construcție pe teren: | Nu          |

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP5?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

**Vand parcele de 5.000 mp la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil pe DN 7**

Arad, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

**150.000 EUR + TVA**

30 EUR + TVA / mp | Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



**ADRIAN LUCA**  
proprietar

**0743 177 477**

Alte telefoane:

0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului **XV0403NP5**, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NP5>  
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile  
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

## Detalii

Vand parcele de 5.000 mp - 10.000 mp teren intravilan la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil cu front stradal si acces direct din DN7. Posibilitati de plata in rate pe 12 luni.

## Caracteristici

|                  |         |                       |             |
|------------------|---------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 5000 mp | Tip teren:            | constructii |
| Front stradal:   | 50 m    | Clasificare teren:    | intravilan  |
|                  |         | Construcție pe teren: | Nu          |

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOR?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

**Vand parcele de 5000 mp - pret 30 - 35 EUR mp cu PUZ, UTILITATI, DRUM ASFALTAT**

Arad, zona Nord - Vezi hartă

Actualizat în 12.11.2021

**175.000 EUR + TVA**

35 EUR + TVA / mp Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



**ADRIAN LUCA**  
proprietar

**0743 177 477**

Alte telefoane:  
0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului **XV0403NOR**, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NOR>  
găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile  
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

## Caracteristici

|                  |         |                       |             |
|------------------|---------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 5000 mp | Tip teren:            | constructii |
| Front stradal:   | 50 m    | Clasificare teren:    | intravilan  |
|                  |         | Construcție pe teren: | Nu          |

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOV?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imovidviz=2388584390>

**Vand parcele de 2000 mp la 30 euro / mp cu PUZ si UTILITATI**

Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

**50.000 EUR + TVA**

25 EUR + TVA / mp | Comision 0% cumpărător



Tipărește anunț

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



**ADRIAN LUCA**  
proprietar

**0743 177 477**

Alte telefoane:  
0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului XV0403NOV, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NOV> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile  
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

## Detalii

Aradul NOU - zona noua cu PUZ si UTILITATI

## Caracteristici

|                  |         |                       |             |
|------------------|---------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 2000 mp | Tip teren:            | constructii |
| Front stradal:   | 40 m    | Clasificare teren:    | intravilan  |
|                  |         | Construcție pe teren: | Nu          |

## 6.3 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

## Extrase CF



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357392 Arad

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 137967 |
| Zisă       | 07     |
| Lună       | 09     |
| Anul       | 2021   |

Cod verificare  
100107538895



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 357392                          | 975             | Teren neîmprejmuit;    |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                    |                                                                                                                                                                                                | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>63822 / 07/05/2021</b>                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 446, din 05/05/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;                                                                  |                                                                                                                                                                                                |           |
| B1                                                                                                                                       | Se înființează cartea funciara 357392 a imobilului cu numărul cadastral 357392 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 302653 înscris în cartea funciara 302653; | A1        |
| Autorizație nr. 276, din 05/04/2001;                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                |           |
| B2                                                                                                                                       | Se notează cesiunea cu titlu de garanție a tuturor drepturilor din autorizația de construire nr.276/05.04.2001, emisă de Primăria Municipiului Arad                                            | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83443 din 30/11/2007; (provenite din conversie CF 60558) |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Administrativ nr. CF 302653, din 24/02/2019 emis de OCPI ARAD;                                                                       |                                                                                                                                                                                                |           |
| B3                                                                                                                                       | se noteaza repositionarea imobilului                                                                                                                                                           | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17769 din 25/02/2019;                                    |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 268, din 08/04/2019 emis de Vasilache Mihaela Stefana;                                                                  |                                                                                                                                                                                                |           |
| B4                                                                                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1                                                                                             | A1        |
| 1) DEDEMAN S.R.L., CIF:2816464                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36879 din 09/04/2019;                                    |                                                                                                                                                                                                |           |

## C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

Carte Funciară Nr. 357392 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

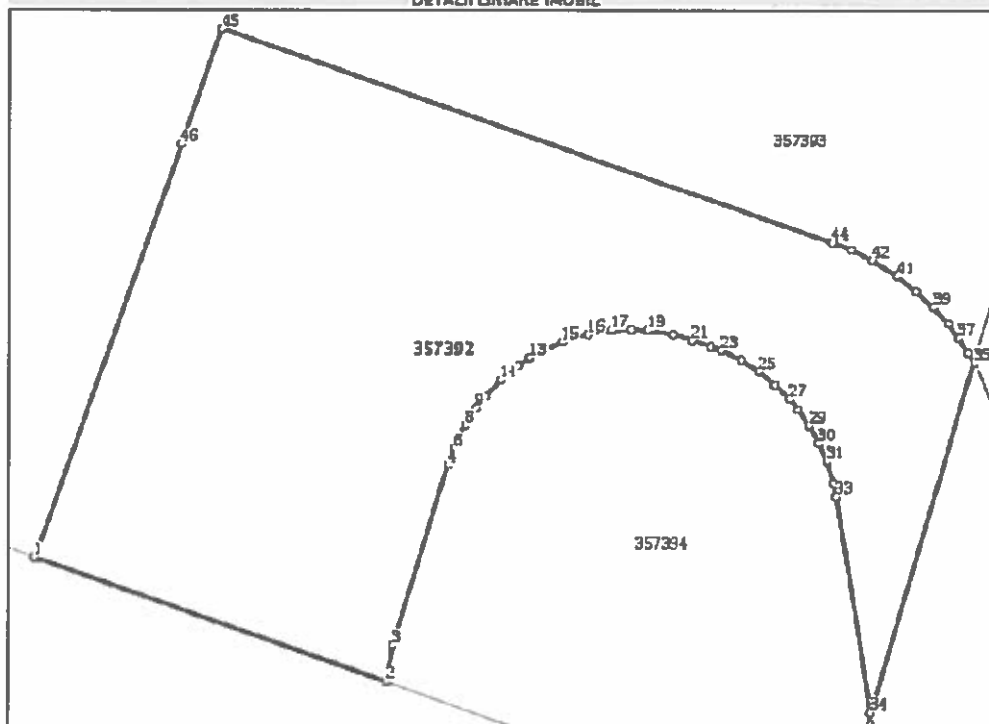
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 357392       | 975             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Ingrașământ | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | arabil              | DA          | 975            | -     | -       | -        | LOT 1                  |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 21.477          | 2             | 3             | 2.137           | 3             | 4             | 10.776          |
| 4             | 5             | 0.435           | 5             | 6             | 0.615           | 6             | 7             | 0.817           |
| 7             | 8             | 0.663           | 8             | 9             | 1.188           | 9             | 10            | 0.919           |
| 10            | 11            | 1.235           | 11            | 12            | 1.296           | 12            | 13            | 0.834           |
| 13            | 14            | 0.951           | 14            | 15            | 1.103           | 15            | 16            | 1.573           |
| 16            | 17            | 1.346           | 17            | 18            | 1.178           | 18            | 19            | 0.932           |
| 19            | 20            | 1.475           | 20            | 21            | 1.163           | 21            | 22            | 1.139           |
| 22            | 23            | 0.63            | 23            | 24            | 1.255           | 24            | 25            | 1.214           |

## Carte Funciară Nr. 357392 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 25               | 26               | 1.268              | 26               | 27               | 1.146              | 27               | 28               | 0.786              |
| 28               | 29               | 1.125              | 29               | 30               | 1.149              | 30               | 31               | 1.119              |
| 31               | 32               | 1.28               | 32               | 33               | 0.833              | 33               | 34               | 12.55              |
| 34               | 35               | 20.943             | 35               | 36               | 0.662              | 36               | 37               | 0.99               |
| 37               | 38               | 1.05               | 38               | 39               | 1.273              | 39               | 40               | 1.375              |
| 40               | 41               | 1.409              | 41               | 42               | 1.71               | 42               | 43               | 1.358              |
| 43               | 44               | 1.144              | 44               | 45               | 37.365             | 45               | 46               | 7.003              |
| 46               | 1                | 25.222             |                  |                  |                    |                  |                  |                    |

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 07/09/2021, 11:37



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358239 Arad

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 137974 |
| Zua        | 07     |
| Luna       | 09     |
| Anul       | 2021   |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 358239                          | 4.335           | Teren neimprejuit;     |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>113385 / 09/07/2021</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Notarial nr. 750, din 08/07/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                      | Se înființează cf. 358239 a imobilului cu nr. cad. 358239/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 6 imobile:<br>~ nr.cad.357224\cf.357224;<br>~ nr.cad.357214\cf.357214;<br>~ nr.cad.357220\cf.357220;<br>~ nr.cad.357212\cf.357212;<br>~ nr.cad.357366\cf.357366;<br>~ nr.cad.357368\cf.357368;                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1        |
| Act Administrativ nr. CF 332467, din 16/06/2015 emis de OCPI ARAD;      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                      | se notează repositionarea imobilului<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 357224/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63826 din 07/05/2021; pozitie transcrisa din CF 332467/Arad, inscisa prin incheierea nr. 61137 din 11/06/2019;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| Act Administrativ nr. CF 341236, din 05/11/2018 emis de OCPI ARAD;      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B11                                                                     | se notează repositionarea imobilului<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 357366/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; pozitie transcrisa din CF 341236/Arad, inscisa prin incheierea nr. 33957 din 03/04/2019;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| B14                                                                     | se notează repositionarea imobilului<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 357368/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; pozitie transcrisa din CF 341236/Arad, inscisa prin incheierea nr. 33957 din 03/04/2019;</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| Act Notarial nr. 750, din 08/07/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B17                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, incheierea nr. 63826 din 07/05/2021; incheierea nr. 24458 din 25/02/2021; incheierea nr. 63820 din 07/05/2021; incheierea nr. 24457 din 25/02/2021; incheierea nr. 63828 din 07/05/2021; incheierea nr. 24327 din 24/02/2021; incheierea nr. 63827 din 07/05/2021; incheierea nr. 24322 din 24/02/2021; incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; incheierea nr. 24318 din 24/02/2021; incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; incheierea nr. 24318 din 24/02/2021; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) DEDEMAN SRL, CIF:2816464 | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

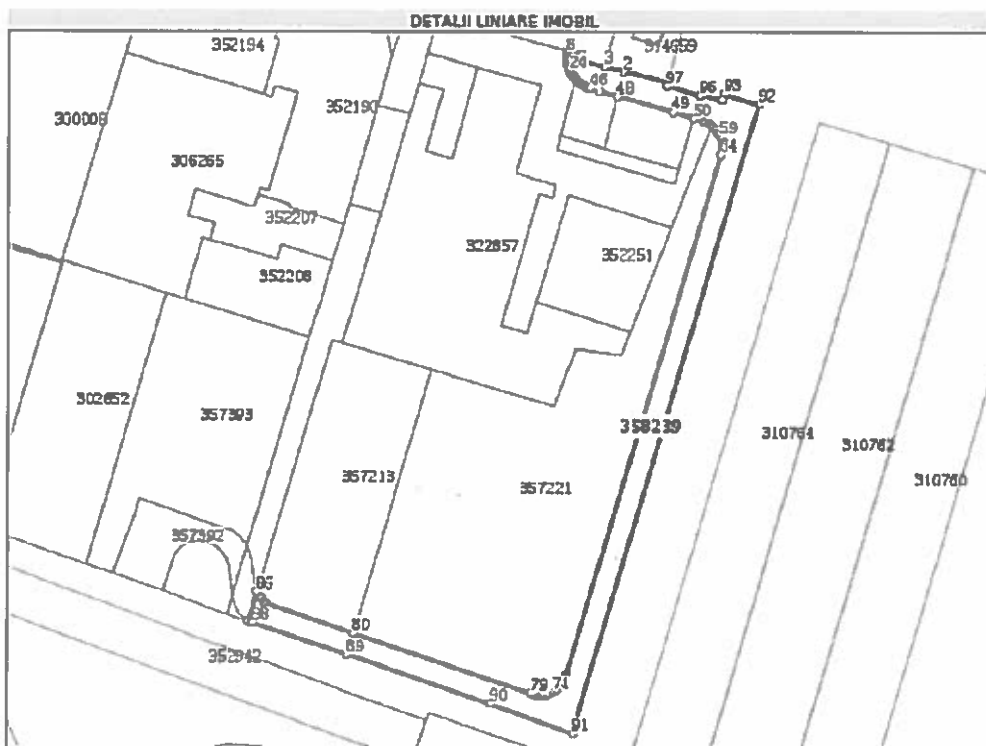
Carte Funciară Nr. 358239 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 358239       | 4.335           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr. Ct. | Categorie folosință | Intra viilan | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|--------------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1       | arabil              | DA           | 4.335          | -    | -       | -        | LOT 1                  |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 18.581          | 2             | 3             | 7.674           | 3             | 4             | 10.287          |
| 4             | 5             | 2.343           | 5             | 6             | 5.86            | 6             | 7             | 0.452           |
| 7             | 8             | 0.452           | 8             | 9             | 0.451           | 9             | 10            | 0.453           |
| 10            | 11            | 0.452           | 11            | 12            | 0.452           | 12            | 13            | 0.452           |
| 13            | 14            | 0.452           | 14            | 15            | 0.452           | 15            | 16            | 0.452           |
| 16            | 17            | 0.452           | 17            | 18            | 0.453           | 18            | 19            | 0.451           |
| 19            | 20            | 0.453           | 20            | 21            | 0.451           | 21            | 22            | 0.452           |
| 22            | 23            | 0.452           | 23            | 24            | 0.452           | 24            | 25            | 0.452           |

## Carte Funciară Nr. 358239 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 25               | 26               | 0.452              | 26               | 27               | 0.452              | 27               | 28               | 0.452              |
| 28               | 29               | 0.452              | 29               | 30               | 0.452              | 30               | 31               | 0.452              |
| 31               | 32               | 0.451              | 32               | 33               | 0.452              | 33               | 34               | 0.284              |
| 34               | 35               | 0.405              | 35               | 36               | 0.596              | 36               | 37               | 0.521              |
| 37               | 38               | 0.545              | 38               | 39               | 0.434              | 39               | 40               | 0.703              |
| 40               | 41               | 0.528              | 41               | 42               | 0.567              | 42               | 43               | 0.723              |
| 43               | 44               | 0.708              | 44               | 45               | 0.644              | 45               | 46               | 0.602              |
| 46               | 47               | 3.51               | 47               | 48               | 7.808              | 48               | 49               | 23.396             |
| 49               | 50               | 9.005              | 50               | 51               | 3.906              | 51               | 52               | 1.053              |
| 52               | 53               | 1.063              | 53               | 54               | 1.041              | 54               | 55               | 0.764              |
| 55               | 56               | 1.005              | 56               | 57               | 1.546              | 57               | 58               | 1.328              |
| 58               | 59               | 1.455              | 59               | 60               | 1.671              | 60               | 61               | 1.552              |
| 61               | 62               | 1.433              | 62               | 63               | 1.645              | 63               | 64               | 1.497              |
| 64               | 65               | 219.503            | 65               | 66               | 0.745              | 66               | 67               | 1.433              |
| 67               | 68               | 1.552              | 68               | 69               | 1.669              | 69               | 70               | 1.627              |
| 70               | 71               | 1.412              | 71               | 72               | 1.36               | 72               | 73               | 1.293              |
| 73               | 74               | 1.97               | 74               | 75               | 0.837              | 75               | 76               | 0.871              |
| 76               | 77               | 0.877              | 77               | 78               | 1.075              | 78               | 79               | 0.932              |
| 79               | 80               | 76.524             | 80               | 81               | 37.555             | 81               | 82               | 1.033              |
| 82               | 83               | 1.457              | 83               | 84               | 1.193              | 84               | 85               | 1.471              |
| 85               | 86               | 0.622              | 86               | 87               | 12.479             | 87               | 88               | 1.839              |
| 88               | 89               | 40.138             | 89               | 90               | 61.965             | 90               | 91               | 34.995             |
| 91               | 92               | 264.927            | 92               | 93               | 14.681             | 93               | 94               | 2.594              |
| 94               | 95               | 8.799              | 95               | 96               | 0.82               | 96               | 97               | 14.133             |
| 97               | 1                | 1.361              |                  |                  |                    |                  |                  |                    |

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

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

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

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

Data și ora generării,

07/09/2021, 11:39



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357384 Arad

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 137972 |
| Ziua       | 07     |
| Luna       | 09     |
| Anul       | 2021   |

Cod verificare  
100107538346



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str. Siriei, Nr. 8, Jud. Arad

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                           |
|---------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| A1      | 357384                          | 955             | Teren neîmprejmuit;<br>trup izolat de intravilan |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                 |                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 63824 / 07/05/2021                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Notarial nr. 441, din 05/05/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;                               |                                                                                                                                                                                             |           |
| B1                                                                                                    | Se întindea cartea funciara 357384 a imobilului cu numărul cadastral 357384 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352971 înscris în cartea funciara 352971; | A1        |
| Act Notarial nr. 195, din 23/02/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;                               |                                                                                                                                                                                             |           |
| B3                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1                                                                                                       | A1        |
| 1) DEDEMAN SRL, CIF:2816464                                                                           |                                                                                                                                                                                             |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 352971/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 24515 din 25/02/2021; |                                                                                                                                                                                             |           |

#### C. Partea III. SARCINI

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

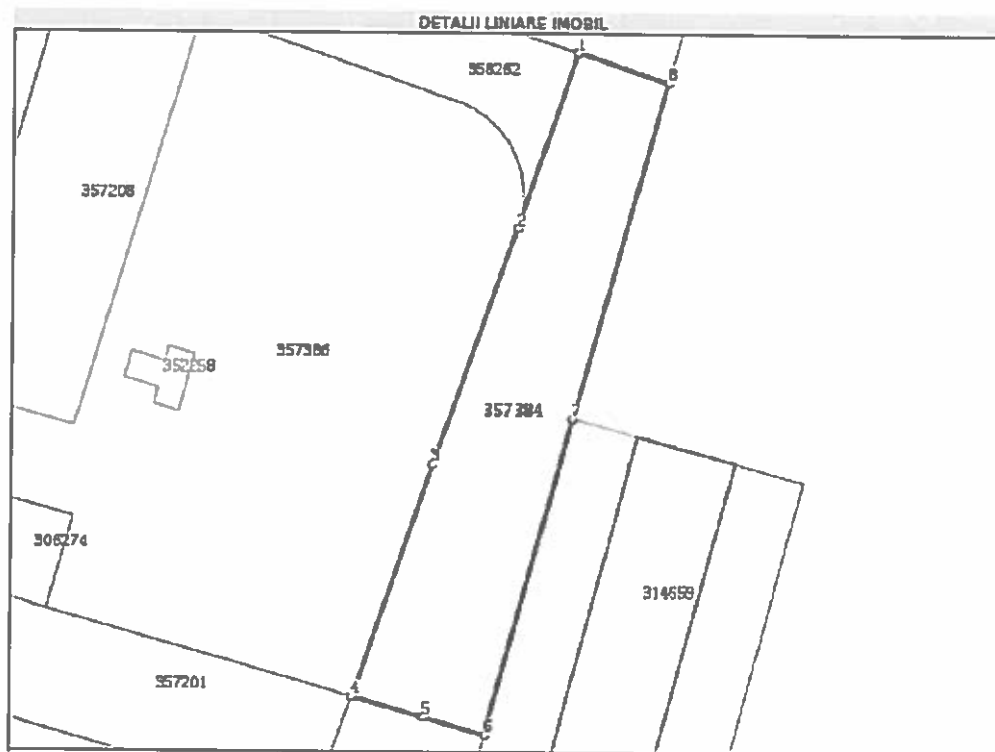
Carte Funciară Nr. 357384 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe    |
|--------------|-----------------|---------------------------|
| 357384       | 955             | trup izolat de intravilan |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

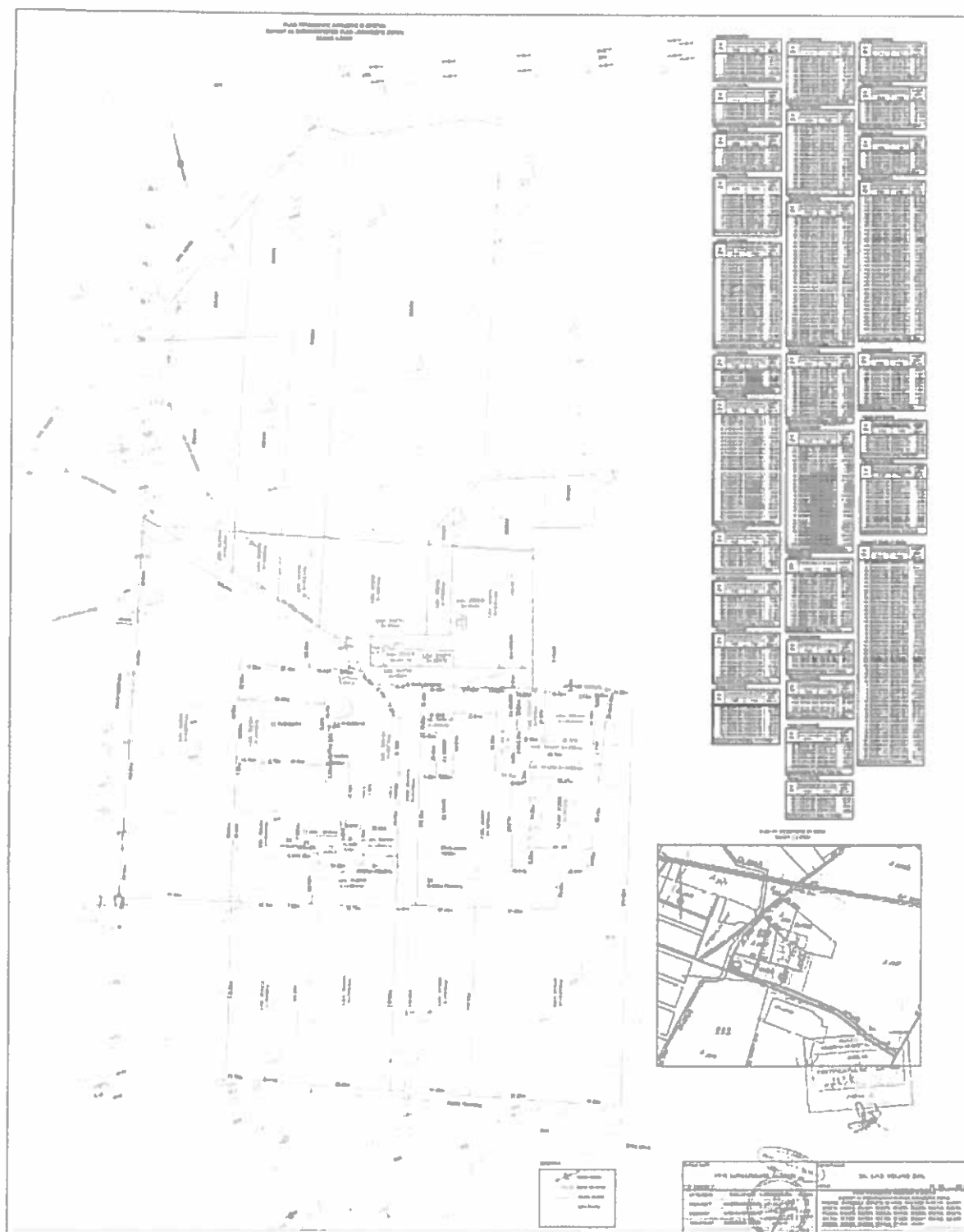
| Nr. Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | arabil              | DA          | 955            | -     | -       | -        | LOT 1                  |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 20.486                   |
| 2             | 3             | 27.510                   |
| 3             | 4             | 26.943                   |
| 4             | 5             | 8.269                    |
| 5             | 6             | 7.089                    |
| 6             | 7             | 35.988                   |

### Plan amplasament



Act de alipire

ACT DE **ALIPIRE** **DUPLICAT**

Subscriu, **DEDEMAN SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul ~~Bacău~~ **Bacău**, strada Alexei Tolstoi nr.8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de domnul **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șeptilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182417 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de proprietară a următoarelor imobile:

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357212 a municipiului Arad, compus din suprafața de 384 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357212;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 253, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357214 a municipiului Arad, compus din suprafața de 329 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357214;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357220 a municipiului Arad, compus din suprafața de 3315 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357220;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357224 a municipiului Arad, compus din suprafața de 179 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357224;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357366 a municipiului Arad, compus din suprafața de 41 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357366;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357368 a municipiului Arad, compus din suprafața de 87 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357368;

Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act, a fost dobândit de către subscrisa după cum urmează :

- prin cumpărare de la societatea **INSTAL GAS CORPORATION SRL**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 200/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la societatea **KINDERMAN 24 COM SRL**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 201/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la domnul **Mureșan Ion Cristian**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 192/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău;



**ROMANIA**  
**Uniunea Națională a Notarilor Publici**

**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL**

**VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA**

**Licența de funcționare nr. 59/1963/07.03.2016**

**Sediul : Bacău, strada Mihai Viteazul nr. 5, scara C, parter**

**Tel/fax: 0234/577543; email: notarvasilache@yahoo.com**

## **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.750**

**Anul 2021, Luna IULIE, Ziua 08**

Eu **Mihaela Ștefana Vasilache** notar public, la solicitarea părții, m-am deplasat în Bacău, strada Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, la sediul social al societății **DEDEMAN SRL**, unde am găsit pe:

1. **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șepilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182417 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de reprezentant legal al **DEDEMAN S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul social în mun. Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/2621/1992, având Cod unic de înregistrare 2816464;

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act exprimă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,**  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput tarif ANCP în sumă de 60 lei cu chit nr.358781/2021 (2.2.2.)

S-a încasat onorariul în sumă de 470 lei + 89,3 lei TVA cu OP/ 2021, conform facturii emise de acest birou notarial.

**Notar public,**  
**VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA**

**"Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Mihaela Ștefana Vasilache, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul."**



ACT DE

**DUPLICAT**  
ALIPIRE

Subscrisa, **DEDEMAN SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoi nr.8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de domnul **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șeptilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182417 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de proprietară a următoarelor imobile:

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357204 a municipiului Arad, compus din suprafața de 268 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357204;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357207 a municipiului Arad, compus din suprafața de 138 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357207;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357216 a municipiului Arad, compus din suprafața de 248 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357216;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357218 a municipiului Arad, compus din suprafața de 608 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357218;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357222 a municipiului Arad, compus din suprafața de 147 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357222;

\*\*\*\* - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Siriei nr. 8, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357385 a municipiului Arad, compus din suprafața de 402 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357385;

Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act, a fost dobândit de către subscrisa după cum urmează :

- prin cumpărare de la Sandici Ionel Doru și Sandici Gheorghe Sorin, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 198/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la domnul Băcuș Gabriel Alexandru, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 196/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău;

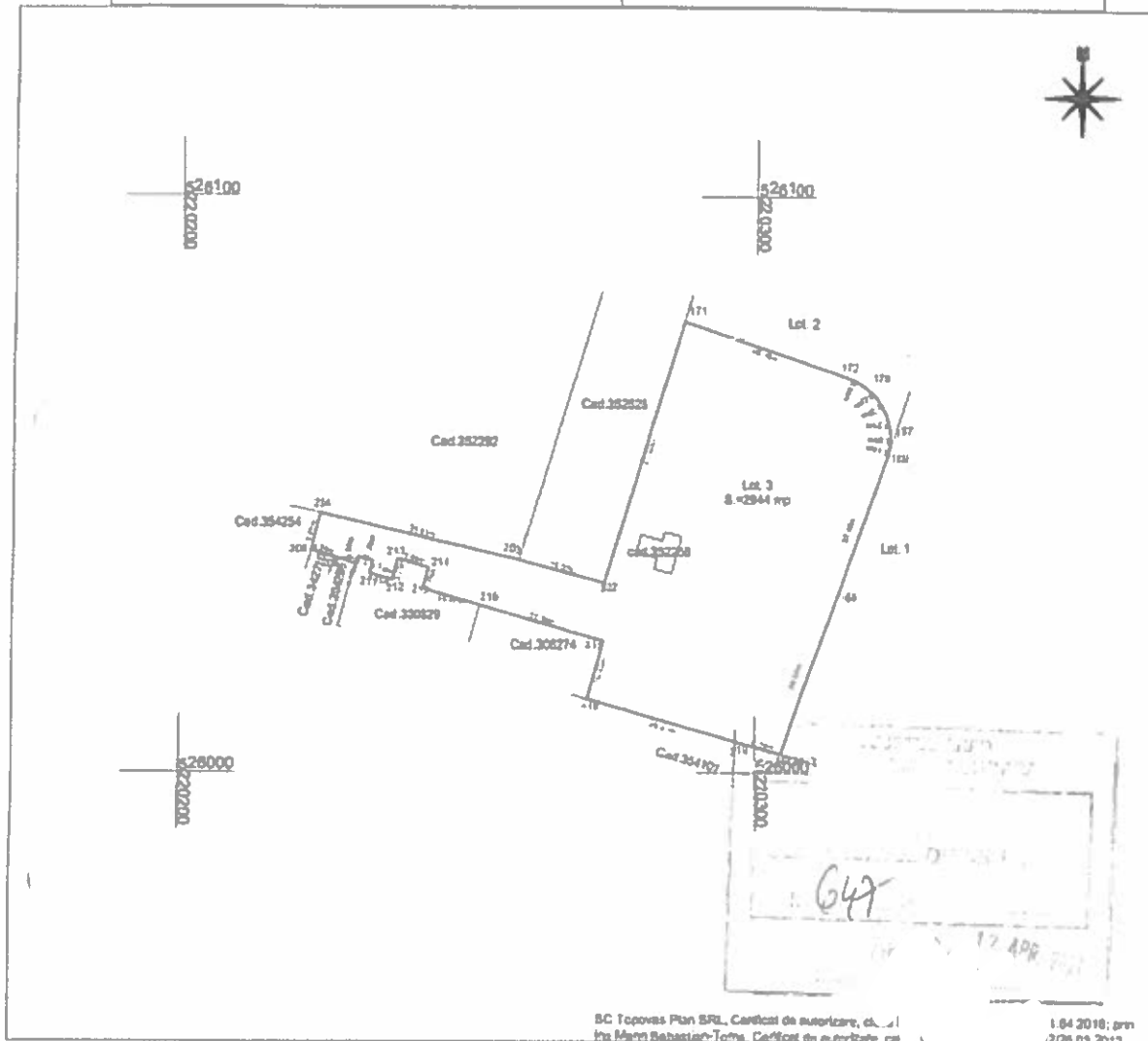
- prin cumpărare de la Mureșan Calin Sebastian și Mureșan Laura Lucia, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 195/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR.1.38 la regulamentul

Scara 1:1000

| Nr. cadastral       | Suprafata masurata a imobilului (mp)      | Adresa imobilului                         |
|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                     | 2944                                      | Intre Vitan Arad, str. Sines, nr.8, Lot.3 |
| Nr. Cartea Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): |                                           |
|                     | Arad                                      |                                           |



SC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, nr. 1/1

Ing. Marius Sebastian Toma, Certificat de autorizare, nr. 1/1

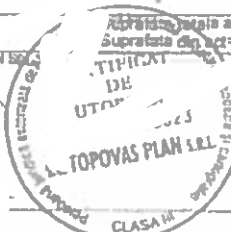
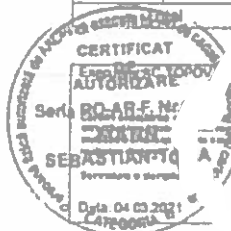
1:64 3010; prin  
2025.03.2012

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentuni            |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------|
| 1           | A                      | 2944           | LOT 3, Neimplantat |
| Total       |                        | 2944           | -                  |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentuni |
|-----|------------|----------------------------------|---------|
| -   | -          | -                                | -       |



Suprafata masurata a imobilului masurata = 2944 mp  
Suprafata din act = 2944 mp

Tipul:

Conținutul imobilului în baza de date topografică și planimetrică este corect și complet

Semnatura și poartă:

Data:

11CLM 13/ 2022



#### PROIECTARE

CONSULTANȚĂ  
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

#### CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

REDUCĂRI TOPOGRAFICE  
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSEDE

#### EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
BUNURI MOBILE

REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII  
URBANISTICĂ P.U.D., P.U.Z. ȘI P.U.G.

DEZMEMBRĂRI CONTOPIRI  
DETERMINĂRI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE  
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE  
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURILE ȘI LITIGII DE HOTĂRÂRE  
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETĂȚI COMERCIALE  
CONSULTANȚĂ EXPERTIZE JUDICIARE



SOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN  
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII  
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

#### CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. 108/3838/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRAȘOV  
TEL: 0040-268-647166 | 0040-268-647168  
STR. PROMONDA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI  
TEL: 0040-752-071701

## RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)  
A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF 354254 ARAD,  
CF 354109 ARAD, CF 357391 ARAD, 357389 ARAD ȘI CF 357201  
ARAD, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA SELGROS-CALEA RADNEI**

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**

**EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487**

**CONTRACT: 8140 / 4 / 8 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)**

**ADMINISTRATOR,  
ORMENIȘAN DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 14.12.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - terenuri intravilane - situate în municipiul Arad, zona Calea Radnei, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietăților imobiliare ale căror proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrise în CF 354254 nr. cad. 354254, CF 354109 nr. cad. 354109, CF 357391 nr. cad. 357391, CF 357389 nr. cad. 357389, CF 357201 nr. cad. 357201.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - categorie de folosință drum. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă / de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOARE<br/>IMOBILE</b> | <b>68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru<br/>suprafata de 5752 mp - conform extras CF)</b><br>la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de<br>referință a evaluării 14.12.2021 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei DECEMBRIE 2021;

~~— valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;~~

- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9492 RON = 1 EURO;

- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicându principiile conținute în:

**SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)

**SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

**SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)

**SEV 103** - Raportare (IVS 103)

**SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)

**SEV 105** - Abordări și metode de evaluare

**SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

**SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară

**GME 630** - Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

**Beres Aron (leg. 10662)**

**Membru titular ANEVAR – EPI, EBM**

## CUPRINS

### OPINIA ASUPRA VALORII

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

#### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

#### 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
  - 3.2.1. Situația juridică
  - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

#### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

#### 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

#### 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

#### 8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

**Raportul de evaluare conține 55 de pagini**

## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

**Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021, în vederea înregistrării în evidențele contabile si pentru efectuarea unui schimb.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

**Obiectul raportului de evaluare** îl constituie terenurile intravilane în suprafață totală de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum.

**Dreptul de proprietate supus evaluării:** a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

**Adresa proprietății** – zona Calea Radnei, municipiul Arad, județul Arad.

**Tipul valorii estimate** este "valoarea justă" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării."

Conform prevederi Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

**Data evaluării** este 14.12.2021, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 14.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 14.12.2021.

**Moneda raportului** este RON si EURO

**Declararea valorii:**

**V piață = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)**

### 1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza planurilor și documentelor transmise de către reprezentanții primăriei. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2021.

Cu stimă,

**Beres Aron (leg. 10662)**

**Membru titular ANEVAR – EPI, EBM**

## Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Danina Star SRL, prin evaluator Beres Aron, în baza comenzii transmise de către Primăria Arad.

**EVALUATOR:** Beres Aron

**Legitimatie ANEVAR:** Nr. 10662 valabilă 2021

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

### 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

**Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției 75, județul Arad.

### 2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață / juste a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - terenuri intravilane - situate în zona Calea Radnei, mun. Arad, județul Arad.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 5752 mp - conform extrase CF anexate

## **2.5. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii justă a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de juste este următoarea: *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 14.12.2021, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

## **2.6. Data evaluării**

Inspekția proprietății a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele și schița transmisă de către reprezentanții beneficiarului.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada decembrie 2021;

Data evaluării este 14.12.2021;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9492 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 14.12.2021.

## **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din planul pus la dispoziție de către client. Acest document este anexat la prezentul raport de evaluare.

## **2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate au fost:

- HCLM nr. 482 / 2020 și HCLM 511 / 2020;
- Extrase CF;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- **reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;**

- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, lajumat.ro;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare municipiul Arad.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

### **Ipoteze:**

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- **aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare**
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (terenuri aferente drumurilor)
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- **în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client**
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- ~~nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului~~
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a

**Ipoteze speciale:** nu sunt

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

### **2.11. Conformitatea cu SEV**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii juste (de piață - în accepțiunea Ordinului 3471 / 2008), în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### **2.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Viena”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

#### **3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare**

##### **3.2.1. Situația juridică**

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea **MUNICIPIULUI ARAD** - domeniul privat, este compusă din terenurile intravilane în suprafață de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum - conform extrase CF.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând **MUNICIPIULUI ARAD**; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Au fost identificate restricții de utilizare a imobilului - terenuri cu categoria de folosință drum

- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

##### **3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 a municipiului Arad, proprietar fiind **MUNICIPIUL ARAD** - domeniul privat.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință drum;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Șiria / Calea Radnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 5752 mp - conform extrase CF;
- forma: neregulată;

- categoria de folosință: drum;
- terenul nu este împrejmuit;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: terenurile reprezintă calea de acces la terenurile din zonă;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea căii ferate (nu sunt specificate restricții sau interdicții cu privire la acest aspect în certificatul de urbanism);
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

### **Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

#### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:**

|                 |                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pasul 1.</b> | <b>Definirea produsului imobiliar<br/>(analiza productivității proprietății)</b>                 |
| <b>Pasul 2.</b> | <b>Delimitarea pieței specifice<br/>(aria pieței și aria competitivă)</b>                        |
| <b>Pasul 3.</b> | <b>Analiza cererii</b>                                                                           |
| <b>Pasul 4.</b> | <b>Analiza ofertei<br/>(investigarea și previziunea concurenței)</b>                             |
| <b>Pasul 5.</b> | <b>Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă</b>                                             |
| <b>Pasul 6.</b> | <b>Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br/>(conceptele penetrării de piață)</b> |

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință drum.

Suprafață teren – 5752 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren aferent drum

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificate câteva comparabile.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber construibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - la teren (conform CU);
  - **Forma:** regulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituite, oferite spre vânzare în zona Micalaca din municipiul Arad;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor din zona Micalaca din municipiul Arad.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

*Cererea privind Cumpararea:*

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

*Cererea privind Inchirierea:*

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere scăzută.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliară există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietăți imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare, pentru ca, apoi, să crească ușor.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, iar începând cu 30 martie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 5-60 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-20%  
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități/utilități, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, restricții etc;

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

#### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

## Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Arad, județul Arad.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Cale de acces       | Da            | Da             | Da                 | Da                 |
| Comercial           | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                 |
| Rezidențial         | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                 |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **de teren aferent drum**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație specială - drum (ținând cont de utilizările permise conform documente de urbanism)*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

## **Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

### **6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă**

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În anexa nr. 8.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**V teren = 68.028 euro, echivalent a 336.684 lei - pentru suprafata de 5752 mp (conform extras CF)**

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

## **Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 5752 mp (conform extrase CF), situate în municipiul Arad, nr. cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, înscrise în Cartea Funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practice pe piața specifică în luna decembrie 2021.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Arad, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este aceea de drum.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

**V = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei - abordarea prin piață (pentru suprafața de 5752 mp - conform extras CF)**

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

### **7.1. Raportarea valorii**

În urma acestei analize, valoarea justă estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii decembrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9492 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**VALOARE  
IMOBIL**

**68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru  
suprafata de 5752 mp - conform extras CF)**  
la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de  
referință a evaluării 14.12.2021

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**EVALUATOR,**  
**Membru ANEVAR Beres Aron**

## Cap. 8. Anexe

### 8.1. Abordări în evaluare

#### Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între *5-60 EUR/mp*.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE                                    | TERENURI COMPARABILE                |                                                                   |                                                                   |                                      |
|----------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|          |                                                           | SUBIECT                             | Comparabila A                                                     | Comparabila B                                                     | Comparabila C                        |
| 0        | 1                                                         | 2                                   | 3                                                                 | 4                                                                 | 5                                    |
|          | Suprafata (mp)                                            | 5.752                               | 1.040                                                             | 10.500                                                            | 15.000                               |
|          | Elemente specifice tranzactiei                            |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 1        | Pret oferta/vanzare (Euro/mp)                             |                                     | 27,4                                                              | 26,0                                                              | 46,7                                 |
|          | Tipul                                                     |                                     | oferta                                                            | oferta                                                            | oferta                               |
|          | Cuanta ajustare %                                         | -5%                                 | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | -1,23                                                             | -1,17                                                             | -2,10                                |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 26,17                                                             | 24,83                                                             | 44,57                                |
| 2        | Dreptul de proprietate transmis                           | deplin                              | deplin                                                            | deplin                                                            | deplin                               |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 26,17                                                             | 24,83                                                             | 44,57                                |
| 3        | Restrictii de utilizare                                   | intravilan - teren aferent drum     | intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD | intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD | intravilan                           |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | -50%                                                              | -50%                                                              | -65%                                 |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | -12,95                                                            | -12,42                                                            | -28,97                               |
| 4        | Conditii de finantare                                     | la piata                            | la piata                                                          | la piata                                                          | la piata                             |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
| 5        | Conditii de vanzare                                       | independent                         | independent                                                       | independent                                                       | independent                          |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
| 6        | Conditii ale pietei                                       | 14.12.2021                          | similar                                                           | similar                                                           | similar                              |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
|          | Elemente specifice proprietatii                           |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 7        | Localizare                                                | Arad - Micalaca - zona Calea Radnei | Arad - Micalaca str. Zoe nr. 9A                                   | Arad - Micalaca - langa calea ferata (str. Zoe)                   | Arad - Micalaca - zona ANL / Selgros |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | -5%                                  |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | -0,78                                |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 14,82                                |
|          | Caracteristici fizice                                     |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 8        | Suprafata (mp)                                            | 5.752                               | 1.040                                                             | 10.500                                                            | 15.000                               |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | -2%                                                               | 5%                                                                | 7%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | -0,20                                                             | 0,62                                                              | 1,04                                 |
| 9        | Destinatia (CMBU teren)                                   | strada                              | rezidential                                                       | rezidential                                                       | rezidential                          |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | -0,59                                                             | -0,62                                                             | -0,74                                |
| 10       | Topografia/forma                                          | neregulat, plan                     | regulat, plan                                                     | regulat, plan                                                     | regulat, plan                        |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | -1                                                                | -1                                                                | -0,74                                |
| 11       | Utilitati                                                 | apa, energie electrica              | similar                                                           | similar                                                           | similar                              |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
| 12       | Acces                                                     | acces din Calea Radnei / str. Sirei | acces din str. Zoe                                                | acces din str. Zoe                                                | acces din zona ANL                   |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
| 13       | Alti factori                                              | nu                                  | nu                                                                | nu                                                                | nu                                   |
|          | Cuanta ajustare %                                         |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Cuanta ajustare (Euro/mp)                                 |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | Total ajustare caracteristici fizice %                    |                                     | -11%                                                              | -5%                                                               | -3%                                  |
|          | Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)            |                                     | -1,39                                                             | -0,62                                                             | -0,44                                |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 12                                                                | 12                                                                | 14                                   |
|          | Constructie demolabila pe teren                           | nu                                  | nu                                                                | nu                                                                | nu                                   |
|          | Valoare corectie (%)                                      |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)                                |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|          | PRET CORECTAT (Euro/mp)                                   |                                     | 11,83                                                             | 11,79                                                             | 14,37                                |
|          | Ajustare totala bruta absoluta (Euro)                     |                                     | 14,34                                                             | 14,28                                                             | 32,27                                |
|          | Ajustare totala procentuala absoluta (%)                  |                                     | 55%                                                               | 58%                                                               | 72%                                  |
|          | Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: |                                     | A                                                                 |                                                                   |                                      |
|          | VALOAREA UNITARA (Euro/mp)                                |                                     | 11,83                                                             | 11,79                                                             | 49,92                                |
|          | Valoare de piata:                                         | 68.028 €                            |                                                                   |                                                                   | 336.684 lei                          |

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

-5%

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restricții de utilizare**

Având în vedere restricțiile aferente categoriei de folosință drum, comparabilele se ajustează negativ.

**Condiții de finanțare**

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Condiții de vânzare**

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustari.

**Condiții de piata (data)**

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru condiții de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - Micalaca - zona Calea Radnei

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs. locație subiect:

A: similare

B: similare

C: mai buna

Ajustările aplicate pentru localizare:

pt. A: 0%

pt. B: 0%

pt. C: -5%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit între zona unde se afla proprietatea de evaluat și zona în care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafața**

Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustată cu -2%

Comparabila B, cu suprafața mai mare, este corectată cu

5%

Comparabila C, fiind mai mare, o corectăm cu 7%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat)

**Ajustări pentru destinația terenului**

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferite. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Destinația terenului A - rezidențial - superioară proprietății subiect

- Necesită aplicarea unei ajustări de

-5%

Destinația terenului B - rezidențial - superioară proprietății subiect

- Comparabila are nevoie de o ajustare de

-5%

Destinația terenului C - rezidențial - superioară proprietății subiect

- Terenului i s-a aplicat o ajustare de

-5%

**Ajustări pentru topografie**

Deoarece comparabila A are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :

-5%

Deoarece comparabila B are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :

-5%

Deoarece comparabila C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :

-5%

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

**Ajustări pentru utilități**

Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Ajustări pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietatea subiect.

**Ajustări pentru deschidere**

Deoarece comparabila A are aceleași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B are aceleași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila C are aceleași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.

**Ajustări pentru alți factori**

Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

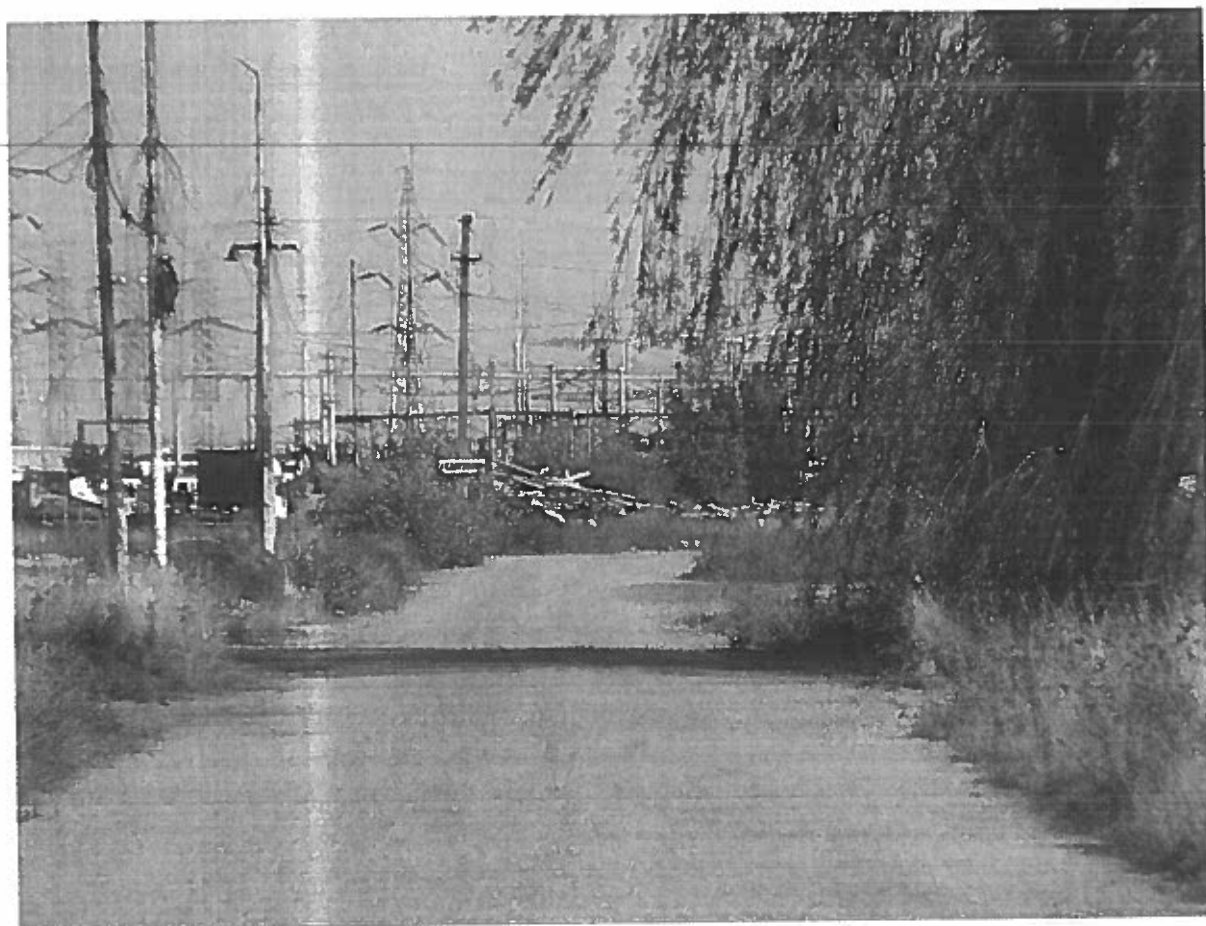
0%

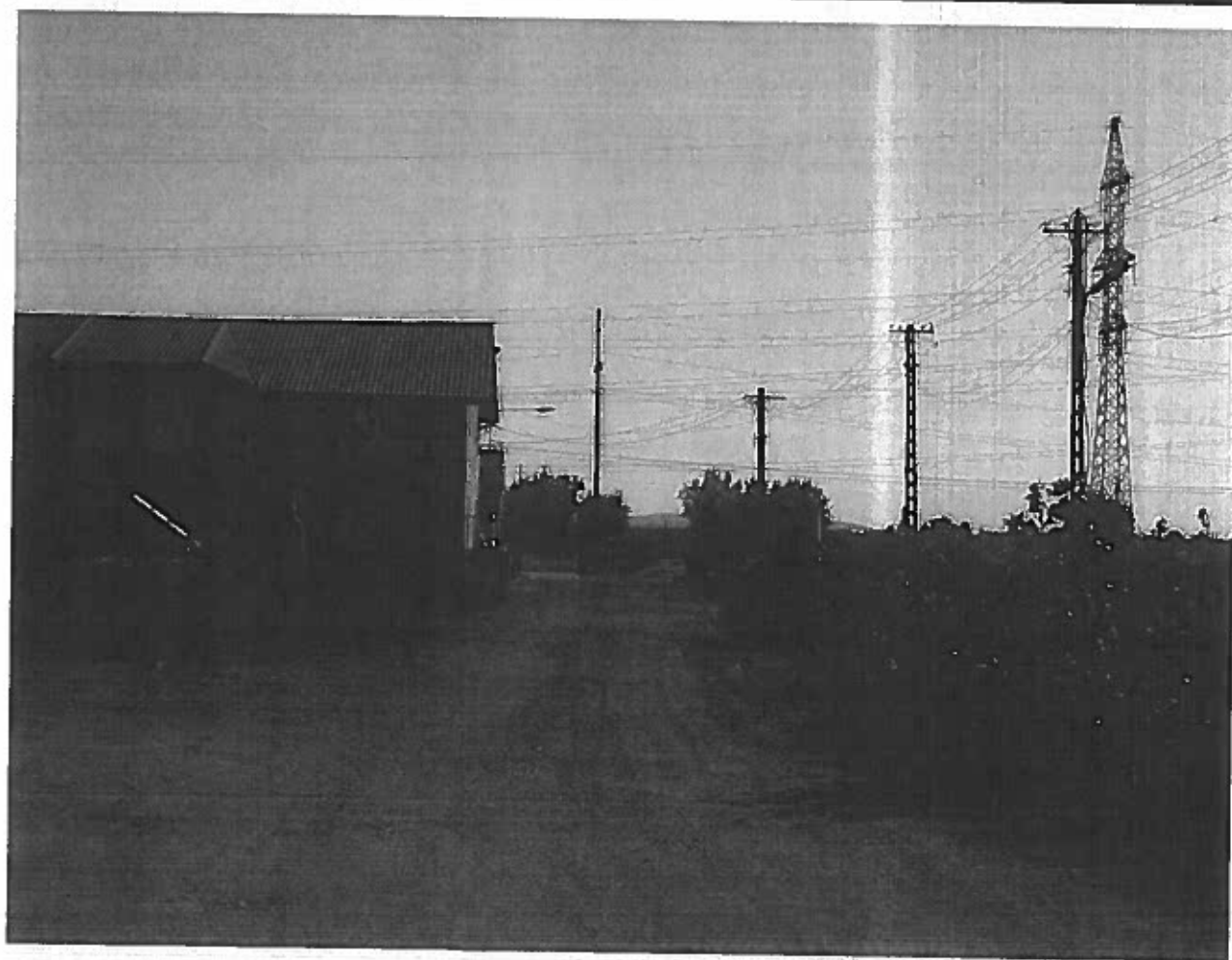
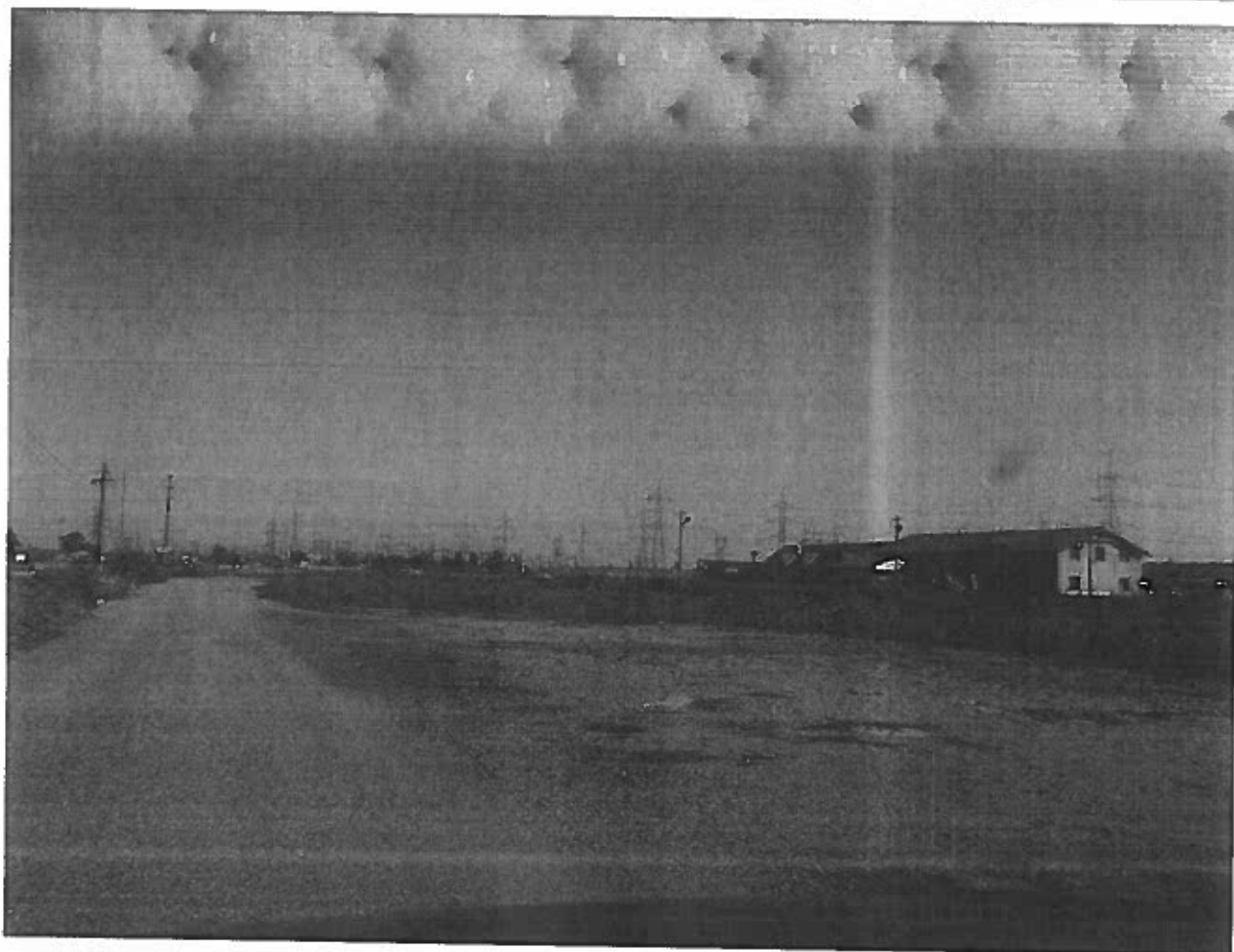
Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Valoarea corecțiilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.

**8.2. Fotografii ale proprietății**

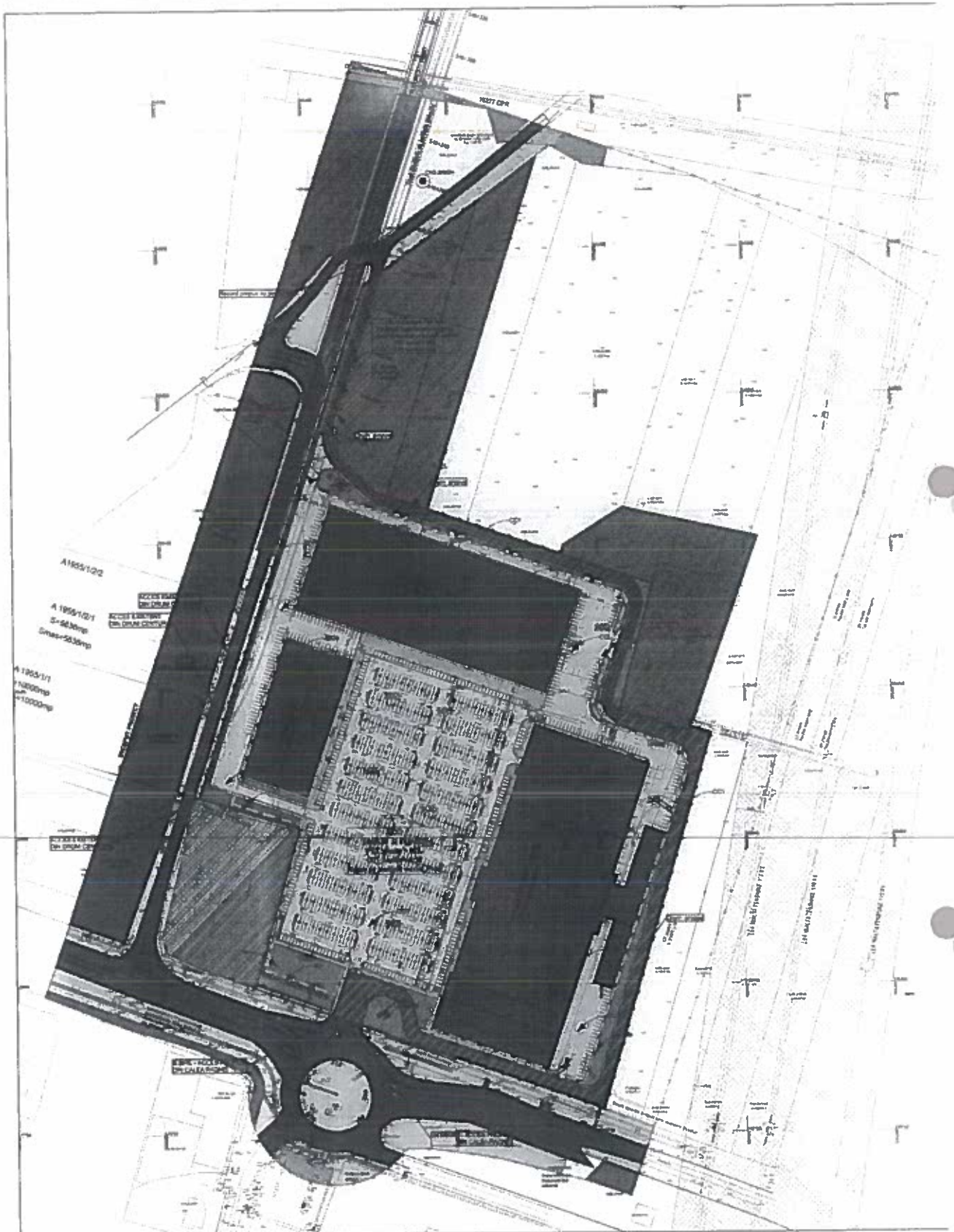






**8.3. Localizare, plan de amplasament, schite**



[illegible]

**PLAN URBANISTIC ZONAL****PUZ SI RLU****ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE  
CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MIJLOACE  
PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE  
SI RACORD CU STRADA SIRIEI****03 PROPUNERE MOBILARE****LEGENDA:****LIMITE:**

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE A CONSTRUCTIILOR CU  
EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE  
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
- ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII DE COMERT/SERVICII - POSIBILA MOBILARE
- TEREN PROPUIS PENTRU REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR -RACORD CU  
STRADA SIRIEI
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI PROPUSE

**CIRCULATII**

- CAROSABIL CALEA RADNEI
- CAROSABIL VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CF - In curs de executie
- DRUM PROPUIS PENTRU SCHIMB DE TERENURI
- DRUM PROPUIS
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI PROPUSE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII EST ARAD
- REALIZARE DRUM PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI
- ACCES AUTO PROPUIS INTRARE IESIRE INCINTA
- ACCES PROPUIS LA DRUMUL COLECTOR
- STATIE DE TRAMVAI
- CALE FERATA CFR

**ZONE DE PROTECTIE**

- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE  
ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M

## 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)

Meseje
Contul meu
Adauga anunt nou

Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Arad / Terenuri - Arad

## 504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.

**Vanzator**

**Ioana**  
Pe OLX din noiembrie 2014  
Activ pe 13 iunie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Sună vânzătorul Trimite mesaj

**Localizare**

Arad, Arad

Postat 13 iunie 2021

### micalaca teren strada zoe de vânzare!!!

## 28 500 €

PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică
Extravilan / Intravilan, Intravilan
Suprafata utila 966 m²

### Descriere

Persoană fizică, vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp + 74 mp cota comună. Terenul este înregistrat la cadastru, are certificat cadastral și este liber de sarcini (vezi poza 1). Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Ca utilități, la aprox 50m curent, apă caldă, gazul în capătul străzii.

ID: 205458099
Vizualizări: 2747
Raportare

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

**Ioana**  
Pe OLX din noiembrie 2014  
Activ pe 13 iunie 2021

xxx xxx xxx Arad

**Comparabila 1**



Mesaje



Contul meu

Adauga anunt nou

[Acasa](#) [Pentru clienti](#) [Imobiliare](#) [Terorizati](#) [Terorizati](#) [Arad](#) [Terorizati](#) [Pentru](#)

## 504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



Vanzator



Daniel

 Pe CLY din 2016  
 Activ din 16-03-21

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0761 334 070

Trimite mesaj

Localizare

Arad,  
Arad

Anunțuri de Google

Terorizati Arad

Da, eu se... la acest anunt? P

Postat 27 iulie 2021

## Vand teren rezidential Micalaca

26 €



PROMOTIAZA



REACTUALIZEAZA

Firma

Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata utila: 10.000 mp

## Descriere

Vand teren intravilan Micalaca strada Zoe

Terenul in suprafata de 10.500 mp este intravilan si conform certificatului de urbanism este propus ca zona rezidentiale cu o inaltime de P+2+M

Front strada 6,3 m la strada Zoe

2 Accese: unul din strada Sirei si unul din strada Constanta

Terenul se poate parcela in 19 loturi de casa conform planului atasat in prezentare

Canalizare in fata terenului

Curent si apa in vecinatate

Pret 26€ negociabil

Accept si schimburi cu imobii in Arad + diferenta din partea cumparatorului

Proprietar persoana fizica

Nu se plateste comision

Telefon 07\*\*\*\*\*70

© 2014-2021

Vanzatori: 1000

Anunțuri



Daniel

 Pe CLY din 2016  
 Activ din 16-03-21


0761 334 070

Scoti mesajul din



Adauga enunț nou

Puti adauga forme in formulare: jpg, png, gif, doc, docx, xls

Trimite

Comparabila 2



**8.5. Documente**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. F43254 Arad

Nr. Carte: 150403

2018 06

10 10

A 10 2021

Cadastru

1010540206



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Loc. Arad

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1        | 354754                       | 2 040           | Teren de construcție I |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 28293 / 10/03/2020<br>Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,<br>B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, dată actuală<br>1/1<br>1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

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

Carte Funciara Nr. 354254 Comuna Doros/Municipiul Anad

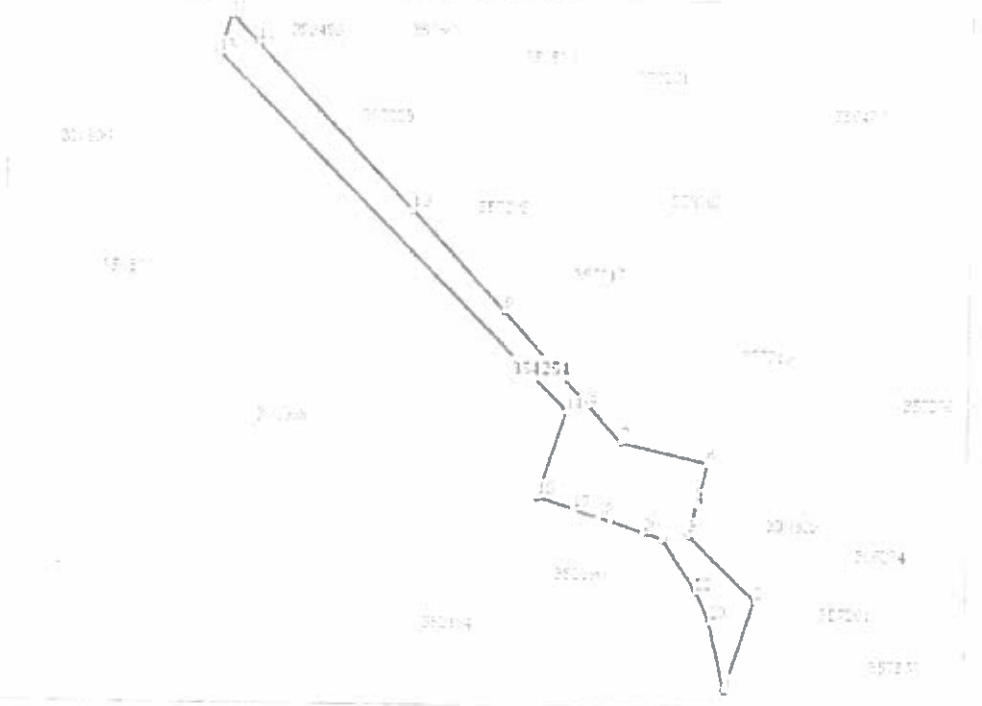
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinte |
|---------------|----------------|------------------------|
| 354254        | 2.040          |                        |

Suprafata este determinata in planul de proiectie sterc 10

## ETALE INIARE MOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. | Categorie | Suprafata (mp) | Carla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|-----|-----------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1   | drum      | A              | 2.040 |         | DE1959   |                        |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment - (m) | Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment - (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 23.443                | 2             | 3             | 23.658                |
| 3             | 4             | 7.462                 | 4             | 5             | 4.044                 |
| 5             | 6             | 8.809                 | 6             | 7             | 22.582                |
| 7             | 8             | 12.045                | 8             | 9             | 31.659                |
| 9             | 10            | 34.188                | 10            | 11            | 57.071                |
| 11            | 12            | 9.871                 | 12            | 13            | 10.04                 |

Carte Funciară nr. 354254 - Localitatea: Oraș Municip. Arad

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 13               | 14               | 125.04                 | 14               | 15               | 22.275                 |
| 15               | 16               | 0.09                   | 16               | 17               | 9.507                  |
| 17               | 18               | 6.423                  | 18               | 19               | 3.305                  |
| 19               | 20               | 8.709                  | 20               | 21               | 5.146                  |
| 21               | 22               | 15.454                 | 22               | 23               | 8.169                  |
| 23               | 1                | 17.374                 |                  |                  |                        |

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informații din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 11/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legea în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al înstăuitorului public și entităților care a solicitat prezentarea acestor extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancp.ro/verificare](http://www.ancp.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneexa (C) la document, care este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:52



ANCP

Ag. de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Partea I. art. 12, 354109 A 1d

A. 156463  
Z. 06  
L. 10  
A. 2021



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Privatizat

Nr. CF nr. 351423

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt. | Nr. cadastral | Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|---------------|----------------|-----------------|------------------------|
| A2       | 354109        |                | 552             | prin parcelare         |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 14772 / 12/02/2020<br>Act Administrativ nr. 31 din 31/01/2020 emis de Consiliul local al Municipiului Arad.<br>Se descrie C.F. nr. 354109 /UAT Arad în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G. și ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354109 /UAT Arad descris în partea I, adus din Cf nr. 351423 /UAT Arad. | A1        |
| B4 Inhabilitare drept de PROPRIETATE, PRIVATA dobândit prin Lege, cu art. 14 al 1<br>31 MUNICIPIUL ARAD CIF:3519925                                                                                                                                                                                                                                                                             | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

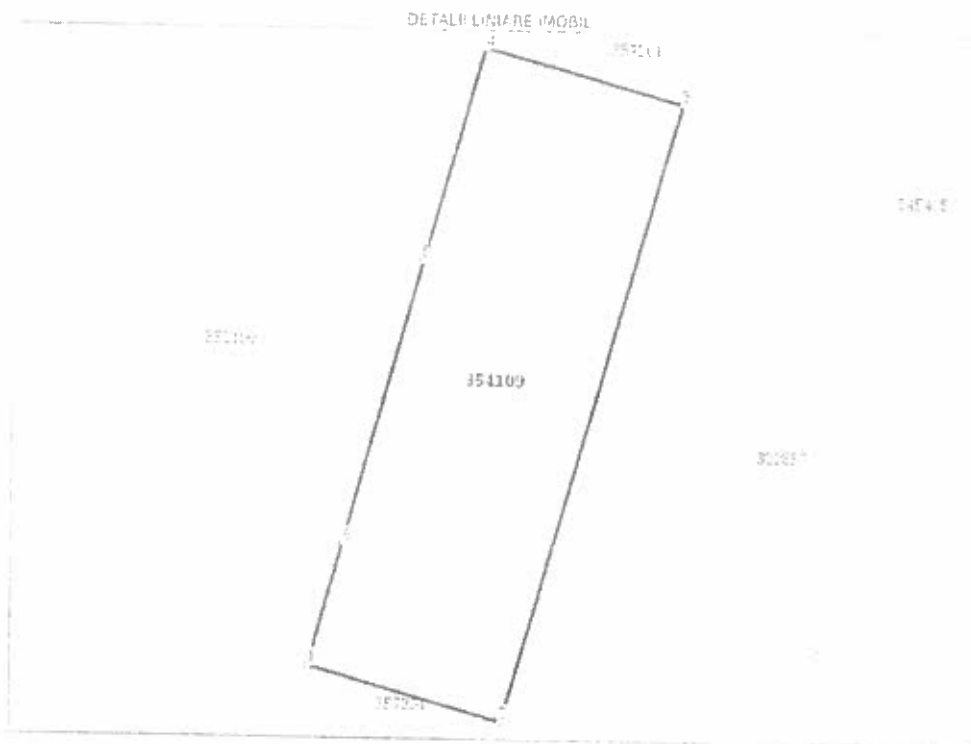
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

Carte Func. nr. 354109 - Județ Iași, Municipiul Iași, Arh. I  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafață (mp) | Observații / Rețea |
|---------------|----------------|--------------------|
| 354109        | 552            | drept servitute    |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70



## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Formă | Suprafață (mp) | Tara | Parcelă | Nr. topa        | Dispoziții / Referințe |
|----------|---------------------|-------|----------------|------|---------|-----------------|------------------------|
| 1        | drum                | DA    | 552            | -    | -       | 2654/662/c/2/18 | -                      |

## Lungime Segmente

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

| Punct Inceput | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 13.129              |
| 2             | 3             | 41.607              |
| 3             | 4             | 13.385              |
| 4             | 5             | 14.347              |
| 5             | 6             | 19.084              |
| 6             | 1             | 8.172               |

Carte Funciară Nr. 354/09 Comuna Dăneștii de Sus, Județul Arad

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 m (metru)
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului prin prezentarea olografă, cu acceptul expres sau prin acordul al instituției care o elaborează, care a solicitat prezentarea acestor extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în acest codul de verificare, sau în 30 de zile calendaristice de la data generării documentului.

Data și ora generării:

06.10/2021 13:51



ANCP

(Pentru terenuri agricole și terenuri agricole, zona ARAD)  
 Județul Arad, Municipiul Arad, Localitatea Arad

# EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară nr. 357391/ARAD

Numărul 150478  
 Căsuță 06  
 Căsuță 10  
 Anul 2021



TEREN în vânzare

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. în cadastrul Nr.<br>Crt. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 357391                                | 616             | Ter. în vânzare        |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 64553 / 10/05/2021<br>Act Administrativ nr. 215, din 18-04-2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Act Administrativ nr. 509235 din 22-04-2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Act Administrativ nr. 523, din 31-03-2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.<br>Se înființează cartea funciară 357391 a imobilului cu numărul<br>B1 cadastral 357391 / LAT Arad, rezultat din dezmembrarea terenului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciară 354268.<br>Act Administrativ nr. 60, din 19-02-2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad.<br>B2 Înțelegere drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1<br>C1 MUNICIPIUL ARAD CF 3519925, proprietate privată<br>OBSERVAȚII: buzele transmise din CF 354268-Arăd, înscrisa prin înțelegerea nr. 2019 din 10-02-2020. | A1        |

## C. Partea III. SARCINI

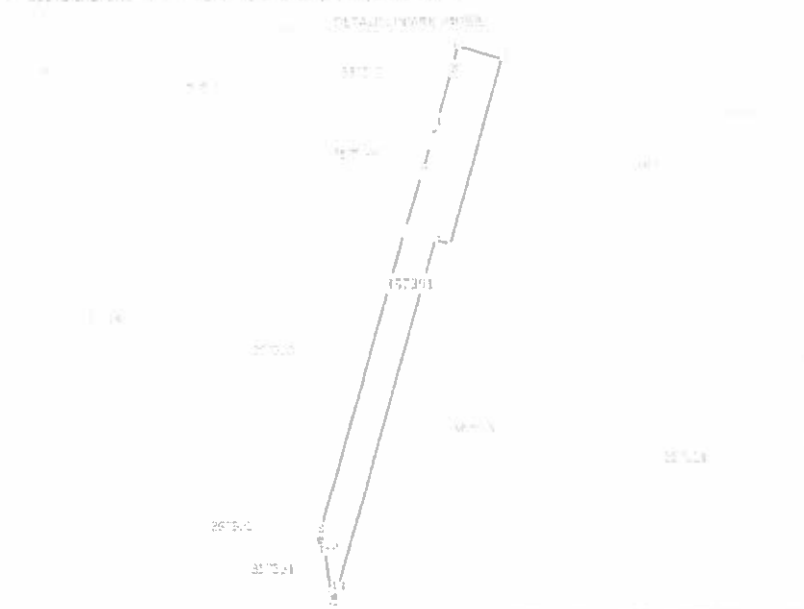
| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                   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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (m <sup>2</sup> ) | Cote cat. Referinta |
|---------------|-----------------------------|---------------------|
| 14734         | 1.618                       |                     |

\* Suprafata este calculata din proiecte SCRU 70



Date referitoare la teren

| Categorie folieanta | Lot  | Suprafata (m <sup>2</sup> ) | Teza  | Parcela | Nr. scdp | Observatii Referinte |
|---------------------|------|-----------------------------|-------|---------|----------|----------------------|
| 1                   | drum | 1A                          | 1.618 | -       | 1        | 10 <sup>-2</sup>     |

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimii lor segmentelor sunt copiate din proiecte în plan

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 13.129              |
| 2             | 3             | 8.278               |
| 3             | 4             | 15.707              |
| 4             | 5             | 5.875               |
| 5             | 6             | 9.171               |
| 6             | 7             | 16.901              |

Acta Cadastrală Nr. 357296, 2021-2022-2023-2024

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>-- (m) |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 7                | 8                | 88.23                     |
| 8                | 9                | 0.631                     |
| 9                | 10               | 0.919                     |
| 10               | 11               | 0.886                     |
| 11               | 12               | 1.699                     |
| 12               | 13               | 1.014                     |
| 13               | 14               | 11.527                    |
| 14               | 15               | 2.664                     |
| 15               | 16               | 106.387                   |
| 16               | 17               | 4.46                      |
| 17               | 1                | 54.974                    |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate la planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasă de cartă funciară generată prin sistemul informatic integrat al ANCP (Cadastrul) din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 17 din Legea nr. 455/2001, modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestor extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind modul de verificare online disponibil în site. Căsuța de verificare este valabilă 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

06/10/2021 12:50



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

ANCP

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357489 Arad

150475  
06  
10  
2021



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1       | 357389                       | 24              | Teren neînregistrat    |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

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

64553 / 10/05/2021

Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Act Administrativ nr. 569235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD, Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD,

Se înlocuiește cartea funciară 357389 a imobilului cu numărul B1 cadastral 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciară 354268.

Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;

B2 Înțelegere drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală

A1

1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată

OBSECVATII: pozitie transmisa din CF 354268/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 26299 din 10/03/2020

#### C. Partea III. SARCINI

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

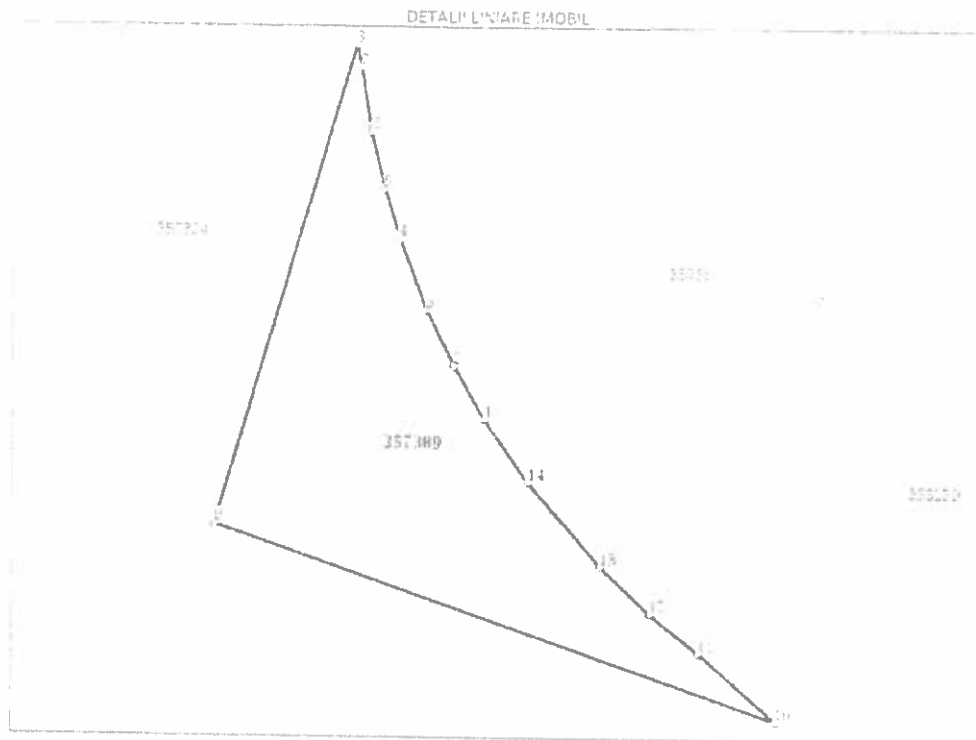
NU SUNT

Carte Funciară Nr. 357269 Titlu de Proprietate Anual  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (m <sup>2</sup> ) | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------------------|------------------------|
| 357269        | 24                          |                        |

Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70



## Date referitoare la teren

| Nr. lot | Categorie folosință | Intre plan | Suprafața (m <sup>2</sup> ) | Titlu | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|------------|-----------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | drum                | DA         | 24                          | -     | -       | -        | LOT 1                  |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 0.938                    |
| 2             | 3             | 0.953                    |
| 3             | 4             | 1.158                    |
| 4             | 5             | 0.802                    |
| 5             | 6             | 0.895                    |
| 6             | 7             | 1.004                    |

Carte Funciară Nr. 357389 Coșova (Județul Mureș) - Arad

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m [m]) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 7                | 8                | 0.357                      |
| 8                | 9                | 7.671                      |
| 9                | 10               | 9.193                      |
| 10               | 11               | 1.579                      |
| 11               | 12               | 0.857                      |
| 12               | 13               | 1.05                       |
| 13               | 14               | 1.704                      |
| 14               | 1                | 1.185                      |

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

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

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

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

Data și ora generării,

06/10/2021 12:49



Strada 100 Arad, Județul Arad  
București, România

ANEP

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

100 Arad, Județul Arad

100 Arad, Județul Arad  
100 Arad, Județul Arad  
100 Arad, Județul Arad



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa 100 Arad, Județul Arad

| Nr. înscrisului<br>Crt. | Suprafața* (mp)        | Observații / Referințe |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 1                       | 100 Arad, Județul Arad |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       | Referințe            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 64542 / 10/05/2021                                                                    |                      |
| Act Administrativ nr. 215 din 18.04.2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.                     |                      |
| Se înființează cartea funciară 357201 a imobilului cu numărul                         | A1                   |
| 61 cadastral 357201 / UAT Arad, rezultat din desmembrarea imobilului cu               |                      |
| cu numărul cadastral 354107 înscris în cartea funciară 354107.                        |                      |
| Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad |                      |
| 92 înscrisul drept de PROPRIETATE, debândând prin lege, cota acțiunii                 | A1                   |
| 100                                                                                   |                      |
| 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată                                  |                      |
| CD5CHVW înscrisul drept de PROPRIETATE, debândând prin lege, cota acțiunii            | 14736 din 12/02/2021 |

#### C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind desmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale<br>de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 100 SUT                                                                                            |           |

Anexa nr. 1 la Portea 1

Teren

| No. cadastru                                              | Suprafață (m <sup>2</sup> ) | Observații / Referințe |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 347204                                                    | 1.415                       | teren agricol          |
| Suprafața totală a terenului este de 1.415 m <sup>2</sup> |                             |                        |



Date referitoare la teren

| No. cadastru | Suprafață (m <sup>2</sup> ) | Teren         | Portea | Ar. teren | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------------------|---------------|--------|-----------|------------------------|
| 347204       | 1.415                       | teren agricol |        |           | 14.7.1                 |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt copiate din proiect și în plan

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1                | 2                | 20.561                 |
| 2                | 3                | 21.104                 |
| 3                | 4                | 11.332                 |
| 4                | 5                | 1.423                  |
| 5                | 6                | 0.511                  |
| 6                | 7                | 0.558                  |

Carte funciară nr. 25/2021 - 09.10.2021

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 0.656                    |
| 8                | 9                | 11.002                   |
| 9                | 10               | 6.741                    |
| 10               | 11               | 26.21                    |
| 11               | 12               | 22.387                   |
| 12               | 13               | 22.917                   |
| 13               | 14               | 8.159                    |
| 14               | 15               | 23.658                   |
| 15               | 16               | 23.443                   |
| 16               | 17               | 20.847                   |
| 17               | 18               | 13.385                   |
| 18               | 19               | 12.748                   |
| 19               | 20               | 12.875                   |
| 20               | 1                | 16.397                   |

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

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

Fișierul de Carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPR conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 colaborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru actități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi emisă și în formă fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității la care a solicitat prezentarea acestuia, exclusiv.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă [www.ancpr.ro/verificare](http://www.ancpr.ro/verificare) folosind codul de verificare disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

25/10/2021, 09:59



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 482  
din 16 noiembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent

"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71182/A5/02.10.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 66172/A5/28.09.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 63132/A5/29.09.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/28.09.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD  
adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Las Vegas S.R.L.

2. Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019

3. Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, din CF și 107.919 mp din măsurători, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan, edificate cu construcții și drumuri, conform extraselor de carte funciară:

| Nr. crt. | Extras CF | Categoria de folosință | Destinație construcție                                                                                                                                                   | Suprafață (mp) Conform acte CF | Suprafață (mp) Conform măsurători | Proprietari                                  |
|----------|-----------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| 01.      | 352525    | Arabil intravilan      | -                                                                                                                                                                        | 1.023,00                       | 1.023,00                          | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 02.      | 352493    | Arabil intravilan      | -                                                                                                                                                                        | 658,00                         | 658,00                            | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 03.      | 306274    | Arabil intravilan      | 306274-C1- construcții anexă                                                                                                                                             | 234,00                         | 234,00                            | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 04.      | 322857    | Arabil intravilan      | 322857-C1-construcții anexă<br>322857-C2-construcții administrative și social cultural<br>322857-C3-construcții anexă                                                    | 7.650,00                       | 7.650,00                          | Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana |
| 05.      | 306265    | Arabil intravilan      | 306265-C1- construcții anexă                                                                                                                                             | 5.422,00                       | 5.422,00                          | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 06.      | 330829    | Arabil intravilan      | 330829-C1-construcții anexă                                                                                                                                              | 267,00                         | 267,00                            | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 07.      | 352971    | Arabil intravilan      | 352971-C1-construcții anexă                                                                                                                                              | 4.301,00                       | 4.301,00                          | Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian     |
| 08.      | 352528    | Arabil intravilan      | -                                                                                                                                                                        | 872,00                         | 872,00                            | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 09.      | 352207    | Arabil intravilan      | 352207-C1-construcții industriale și edilitare<br>352207-C2-construcții administrative și social culturale<br>352207-C3-construcții anexă<br>352207-C4-construcții anexă | 1.044,00                       | 1.044,00                          | Mureșan Călin Sebastian                      |

|     |        |                   |                                                                                                                                                                                                      |           |           |                            |
|-----|--------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 10. | 352190 | Arabil intravilan | 352190-C1-construcții industriale și edilitare<br>352190-C2-construcții industriale și edilitare<br>352190-C3-construcții industriale și edilitare<br>352190-C4-construcții industriale și edilitare | 5.073,00  | 5.073,00  | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 11. | 352208 | Arabil intravilan | 352208-C1-construcții anexă                                                                                                                                                                          | 1.500,00  | 1.500,00  | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 12. | 352292 | Arabil Extravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 4.129,00  | 4.093,00  | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 13. | 304295 | Arabil intravilan | 304295-C1-construcții administrative și social culturale                                                                                                                                             | 76,00     | 76,00     | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 14. | 303470 | Arabil Extravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 15.200,00 | 15.200,00 | Mureșan Ioan Cristian      |
| 15. | 352258 | Arabil intravilan | 352258-C1- construcții anexă                                                                                                                                                                         | 30,00     | 30,00     | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 16. | 342710 | Arabil intravilan | 342710-C1-construcții administrative și social culturale                                                                                                                                             | 17,00     | 17,00     | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 17. | 345415 | Arabil intravilan | 345415-C1-construcții anexă                                                                                                                                                                          | 550,00    | 550,00    | Mureșan Ioan               |
| 18. | 354254 | Drum              | DE 1959                                                                                                                                                                                              | 2.040,00  | 2.040,00  | Municipiul Arad            |
| 19. | 302652 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 5.000,00  | 5.000,00  | Dedeman SRL                |
| 20. | 332467 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 576,00    | 576,00    | Kinderman 24 Com S.R.L.    |
| 21. | 354107 | Drum servitute    | -                                                                                                                                                                                                    | 1.740,00  | 1.740,00  | Municipiul Arad            |
| 22. | 341237 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 300,00    | 300,00    | Kinderman 24 Com S.R.L.    |
| 23. | 306283 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 2.875,00  | 2.875,00  | Băcuș Gabriel-Alexandru    |
| 24. | 300008 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 16.200,00 | 16.200,00 | Dedeman SRL                |
| 25. | 352251 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 1.872,00  | 1.872,00  | Las Vegas SRL              |
| 26. | 352194 | Arabil intravilan | 352194-C1- construcții industriale și edilitare                                                                                                                                                      | 2.260,00  | 2.260,00  | Las Vegas SRL              |
| 27. | 303484 | Arabil extravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 5.000,00  | 5.000,00  | Instal Gas Corporation SRL |
| 28. | 352304 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 1.024,00  | 1.024,00  | Kinderman 24 Com S.R.L.    |
| 29. | 354268 | Drum              | DE 1962                                                                                                                                                                                              | 1.811,00  | 1.811,00  | Municipiul Arad            |
| 30. | 341236 | Arabil intravilan | 341236-C1- construcții anexă                                                                                                                                                                         | 3.286,00  | 3.286,00  | Lucan Laura Camelia        |
| 31. | 302653 | Arabil intravilan | -                                                                                                                                                                                                    | 7.000,00  | 7.000,00  | Dedeman SRL                |

|     |        |                   |   |          |          |                                              |
|-----|--------|-------------------|---|----------|----------|----------------------------------------------|
| 32. | 352262 | Arabil extravilan | - | 1.372,00 | 1.372,00 | Sandici Ionel-Doru<br>Sandici Gheorghe-Sorin |
| 33. | 352492 | Arabil intravilan |   | 6.965,00 | 6.965,00 | Băcuș Gabriel-Alexandru                      |
| 34. | 354109 | Drum servitute    |   | 552,00   |          | Municipiul Arad                              |

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

### 2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ:

#### Funcțiuni permise:

2.1.1. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic/locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei și racordarea la rețelele edilitare existente.

2.1.2. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

a. **funcțiune dominantă:** zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

b. **funcțiuni complementare admise:** circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

2.1.3. Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare a terenului - maxim 0,90.

### 2.2. Indicatori maximi propuși:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Sc = 55.140 mp

Sd = 187.500 mp

### 2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00 m la cornișă
- Max. 22,00 m la coamă
- Max. 28,00 m înălțimea totemului, conform aviz AACR

### 2.4. Regim de aliniere:

2.4.1. Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

- La nord minim 9,00m
- La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m
- La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m
- La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.
- Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

2.4.2. Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

2.4.3. Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

2.4.4. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și construcții tehnico edilitare.

2.4.5. Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

## 2.5. Spații verzi:

2.5.1. Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 5,00%, avându-se în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea de comerț și servicii și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5.2. Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

2.5.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

## 2.6. Parcări

2.6.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. nr. 525/1996.

2.6.2. Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

## 2.7. Circulații și accese:

2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier principal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip girajie existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip girajie existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip girajie și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

a. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza  $R = 15,00$  m;

b. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleară cu o lungime de 25,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda

existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza  $R = 15,00$  m;

c. pentru intrare și ieșire din girația existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;

d. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;

e. dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011;

f. refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza  $R=9,00$  m și  $R = 30,00$  m.

2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

2.7.6. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

**2.8. Utilități:** Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art. 3. Prezenta hotărâre intră în vigoare condiționat de adoptarea hotărârii privind schimbul de terenuri având ca obiect drumurile de exploatare din incinta reglementată prin prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Las Vegas S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 16.11.2020

Cod PMA -S4-02



ROMANIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA Nr. 511**  
din 18 decembrie 2020

privind modificarea art. 3 din Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 89723 din 14.12.2020,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 89699 din 14.12.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad și Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea art. 3,

Analizând Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad,

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

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), d), alin. (7) lit. k), m), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și 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**

adoaptă prezenta  
**HOTĂRÂRE**

Art. I. Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467,

354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, se modifică după cum urmează:

1. Art. 3 se modifică și va avea următorul cuprins: *Autorizațiile de construire necesare realizării obiectivelor care fac obiectul prezentei hotărâri se emit ulterior efectuării schimbului de imobile în vederea realizării accesului în incintă și a drumului public.*

Art. II. Celelalte prevederi rămân nemodificate.

Art. III. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică de Serviciul Administrație Publică Locală tuturor celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.1 / 28.12.2021**  
**Teren intravilan arabil 975 mp**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren**  
**intravilan CF357392 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**

Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **22.11.2021**

Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

**Termenii de referință ai verificării**

|                                                          |                                 |                                                    |                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Identificarea evaluatorului verficator</b>            |                                 |                                                    |                                     |
| 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 verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR |                                 |                                                    |                                     |
| MANAȚE DANIEL / 13.804                                   |                                 |                                                    |                                     |

|                                                                              |                 |                                                    |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b> |                 |                                                    |                                                             |
| Denumire                                                                     | DARIAN DRS S.A. | Adresa                                             | Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Județ Cluj |
| CUI                                                                          | RO201020        | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0027 / 13.614                                               |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                                |                 |                                                    |                                                             |
| Lazăr Cristian - Marius / 13.614                                             |                 |                                                    |                                                             |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raportul de evaluare supus verificării</b>                               | <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                                                                                                                     |
| RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF357392 Arad (RESV) | Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, întabulat în extrasul CF357392 Arad, în suprafață de 975 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L. |

|                                                                                        |                           |                             |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Cliantul raportului verificat</b>                                                   |                           |                             |                                                            |
| Cliant                                                                                 | Societatea DEDEMAN S.R.L. | Tip                         | Persoana Juridică                                          |
| CIF                                                                                    | RO2816464                 | Calitatea                   | Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect |
| <b>Utilizator desemnat al evaluării</b>                                                |                           |                             |                                                            |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat |                           | Adresa                      |                                                            |
|                                                                                        |                           | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | Județ Arad                                                 |
| <b>Cliantul verificării</b>                                                            |                           |                             |                                                            |
| Cod fiscal                                                                             |                           | Adresa                      |                                                            |
| Municipiul Arad 3519925                                                                |                           | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | Județ Arad                                                 |
| <b>Utilizator desemnat al verificării</b>                                              |                           |                             |                                                            |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat  |                           | Adresa                      |                                                            |
|                                                                                        |                           | Arad                        | Județ Arad                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scopul verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării. |

| 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 | Valoarea de piață         |          | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat                                                                                                                                                        |
| CF357392 Lot 1, cu acces din Calea Radnei                                      | Teren intravilan, arabil                                              | 975                                  | 975                                                                                                   | DEDEMAN S.R.L.       | 140.000 lei               | 28.300 € | Teren intravilan, categoria arabil, suprafață = 975 mp, FS = 21 ml; utilități: EE la limita terenului; formă teren: neregulată cu raport latimi adecvat; acces: din Calea Radnei; PUZ Zonă pentru comerț |
| Data evaluării în raportul verificat                                           | Abordări / Reconciliere                                               | Utilități                            | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                                                          |                      | Valoarea de piață unitară |          |                                                                                                                                                                                                          |
| 07.12.2021                                                                     | Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date | EE la limita parcelei                | Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad |                      | 143,6 lei                 | 29,0 lei |                                                                                                                                                                                                          |

**Tipul valorii estimate**

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

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

**Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE**

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

**Comunicarea cu evaluatorul**

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

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

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

| 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 (28.12.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 07.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4,9483                                  | 28.12.2021 | 28.12.2021                    | 4,9491                                                                   |

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

**Declararea conformității cu SEV**

pentru Raportul de evaluare verificat  
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020  
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

**Tip verificare**

Cu inspecție

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

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea 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 prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndrăgățite 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.

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

Intrarea 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 mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Declarația privind verificarea

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

#### Cuprins

Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

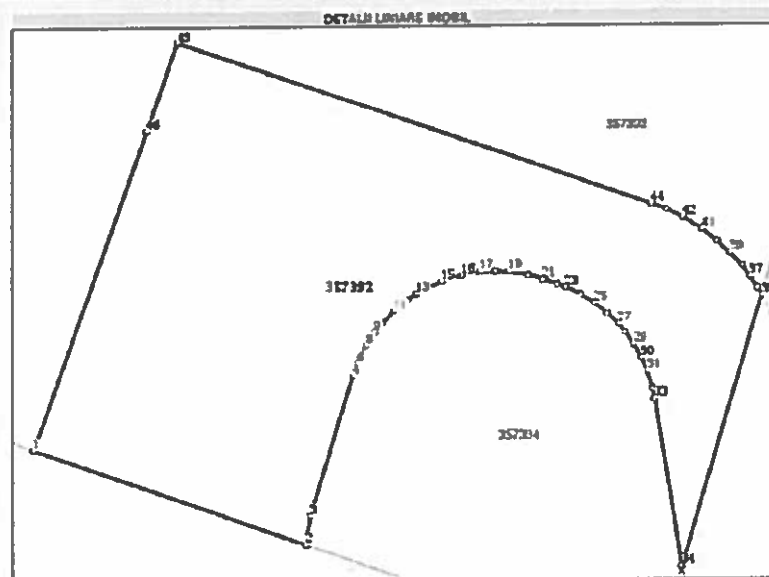
Semnatura  
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



## Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) ☒

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat  | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa                                    | Valoare de piață teren | Valoare unitară de piață teren |
|--------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Teren intravilan, arabil | 975            | Arad       | CF357392 Lot 1, cu acces din Calea Radnei | 28.300 €               | 29 €                           |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.2 / 28.12.2021**  
**Teren intravilan arabil 4.335 mp**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren**  
**intravilan CF358239 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**

Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **22.11.2021**

Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE 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                                                              | DARIAN DRS S.A. | Adresa                                             | Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Județ Cluj |
| CUI                                                                   | RO201020        | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0027 / 13.614                                               |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                         |                 |                                                    |                                                             |
| Lazăr Cristian - Marius / 13.614                                      |                 |                                                    |                                                             |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raportul de evaluare supus verificării                                      | Dreptul de proprietate evaluat                                                                                                                                                             |
| RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF358239 Arad (RESV) | Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, întabulat în extrasul CF358239 Arad, în suprafață de 4335 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L. |

|                                                                                        |                             |           |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| Clientul raportului verificat                                                          |                             |           |                                                            |
| Client                                                                                 | Societatea DEDEMAN S.R.L.   | Tip       | Persoana Juridică                                          |
| CIF                                                                                    | RO2816464                   | Calitatea | Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect |
| Utilizator desemnat al evaluării                                                       | Adresa                      |           |                                                            |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | Județ     | Arad                                                       |
| Clientul verificării                                                                   | Cod fiscal                  |           |                                                            |
| Municipiul Arad                                                                        | 3519925                     | Județ     | Arad                                                       |
| Utilizator desemnat al verificării                                                     | Adresa                      |           |                                                            |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat  | Arad                        | Județ     | Arad                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Scopul verificării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării. |

| 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 | Valoarea de piață         |          |
| CF358239 Lot 1, cu acces din Calea Radnei peste linia de tramvai               | Teren intravilan, arabil                                              | 4.335                                | 4.335                                                                                                 | DEDEMAN S.R.L.       | 407.700 lei               | 82.400 € |
| Data evaluării în raportul verificat                                           | Abordări / Reconciliere                                               | Utilități                            | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                                                          |                      | Valoarea de piață unitară |          |
| 07.12.2021                                                                     | Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date | EE la limita parcelei                | Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad |                      | 94,0 lei                  | 19,0 €   |

**Tipul valorii estimate**

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

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

**Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE**

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

**Comunicarea cu evaluatorul**

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

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

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chiriile de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

| 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 (28.12.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 07.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4,9483                                  | 28.12.2021 | 28.12.2021                    | 4,9491                                                                   |

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

**Declararea conformității cu SEV**

pentru Raportul de evaluare verificat  
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

**Tip verificare**

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei

Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea 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 prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publ24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului 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.

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

Intrarea 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 mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Declarația privind verificarea

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

#### Cuprins

Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

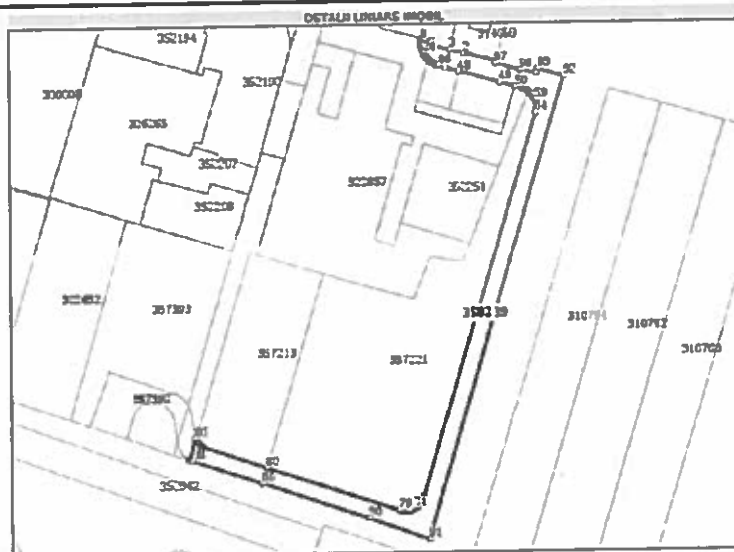
Semnatura  
Stampila



**Tip verificare**

**Cu inspecție**

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



## Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) ☒

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat  | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa                                                   | Valoare de piață teren | Valoare unitară de piață teren |
|--------------------------|----------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Teren intravilan, arabil | 4.335          | Arad       | CF358239 Lot 1, cu acces din Calea Radnei peste linia de | 82.400 €               | 19 €                           |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.3 / 28.12.2021**  
**Teren intravilan arabil 955 mp**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren  
intravilan CF357384 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**

Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **22.11.2021**

Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

# Termenii de referință ai verificării

## Identificarea evaluatorului verficator

|                                                          |                                 |                                                    |                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR | MANAȘ DANIEL / 13.804           |                                                    |                                     |

## Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

|                                               |                                  |                                                    |                                                             |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Denumire                                      | DARIAN DRS S.A.                  | Adresa                                             | Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Județ Cluj |
| CUI                                           | RO201020                         | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0027 / 13.614                                               |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR | Lazăr Cristian - Marius / 13.614 |                                                    |                                                             |

## Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF357384 Arad (RESV)

## Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF357384 Arad, în suprafață de 955 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L.

## Cliantul raportului verificat

|        |                           |           |                                                            |
|--------|---------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| Cliant | Societatea DEDEMAN S.R.L. | Tip       | Persoana Juridică                                          |
| CIF    | RO2816464                 | Calitatea | Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect |

## Utilizator desemnat al evaluării

|                                                                                        |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Adresa                                                                                 |                             |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 |
| Județ                                                                                  | Arad                        |

## Cliantul verificării

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Cod fiscal              | Adresa                      |
| Municipiul Arad 3519925 | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 |
| Județ                   | Arad                        |

## Utilizator desemnat al verificării

|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Adresa                                                                                |      |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad |
| Județ                                                                                 | Arad |

## Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării.

| 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 | Valoarea de piață         |          | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat                                                                                                                                                                                          |
| CF357384 Lot 1, cu acces din str. Șiriei                                       | Teren intravilan, arabil                                              | 955                                  | 955                                                                                                   | DEDEMAN S.R.L.       | 99.500 lei                | 20.100 € | Teren intravilan, categoria arabil, suprafață = 955 mp, FS = 15 ml la drum secundar, cu acces indirect din str. Șiriei; utilități: EE la limita parcelei; formă teren: regulată cu raport front / adâncime adecvat; PUZ Zonă pentru comerț |
| Data evaluării în raportul verificat                                           | Abordări / Reconciliere                                               | Utilități                            | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                                                          |                      | Valoarea de piață unitară |          |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 07.12.2021                                                                     | Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date | EE la limita parcelei                | Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad |                      | 104,2 lei                 | 21,0 €   |                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipul valorii estimate</b><br><i>"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."</i> și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.<br>Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE</b><br>RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.<br>Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).<br>Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.<br>Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comunicarea cu evaluatorul</b><br>Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării</b><br>RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.<br>Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.<br>Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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 (28.12.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 07.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4,9483                                  | 28.12.2021 | 28.12.2021 *                  | 4,9491                                                                   |

**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.

|                                          |                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Declarația de conformitate cu SEV</b> | <b>Tip verificare</b>                                                                                          |
| pentru Raportul de evaluare verificat    | Cu inspecție                                                                                                   |
| pentru Raportul de verificare            | Inspecția a fost realizată în prezența doamnei<br>Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul |

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

**Ipoteze VOE**

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului 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.

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**  
Nu este cazul

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

Intrarea 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 mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

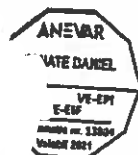
#### Declarația privind verificarea

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

#### Cuprins

Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura  
Stampila

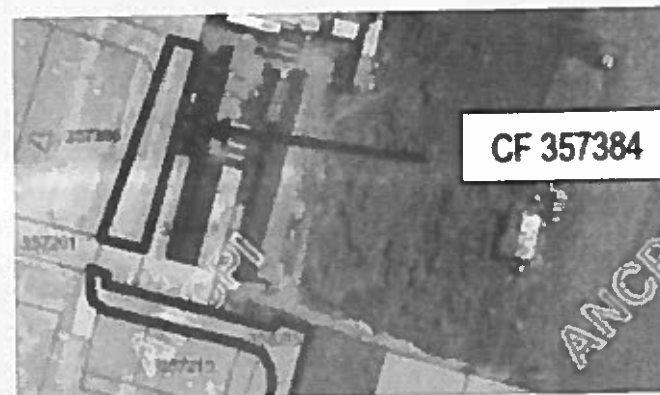
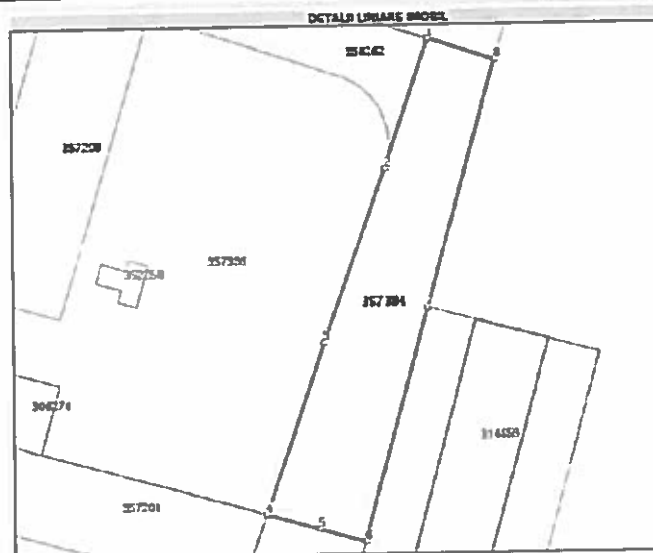


**Tip verificare**

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



**Cu inspecție**



## Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) ☒

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat  | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa                                   | Valoare de piață teren | Valoare unitară de piață teren |
|--------------------------|----------------|------------|------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Teren intravilan, arabil | 955            | Arad       | CF357384 Lot 1, cu acces din str. Șiriei | 20.100 €               | 21 €                           |

Semnatura  
Stampila



***Anexa Verificare cu Obiectiv Extins***

## Verificarea cu obiectiv extins

### Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Definiția valorii juste:

*"Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie între doua părți aflate în cunoștință de cauza, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv."*<sup>1</sup>

Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață:

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*<sup>2</sup>

Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă.

*"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."*<sup>3</sup>

Acest tip de valoare reprezintă rezultatul evaluării. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum.

Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

### Centralizator valori estimate în urma Verificării cu obiectiv extins (VOE)

|          |            |           |
|----------|------------|-----------|
| CF354109 | 552 m.p.   | 12.224 €  |
| CF357391 | 1.618 m.p. | 35.830 €  |
| CF357389 | 24 m.p.    | 531 €     |
| CF357201 | 1.518 m.p. | 33.615 €  |
| CF354254 | 2.040 m.p. | 45.200 €  |
|          | 5.752 m.p. | 127.400 € |

<sup>1</sup> Definiție cf. OMF 1.917/2005, OMF 3.471/2008.

<sup>2</sup> Definiție cf. SEV 2020 ANEVAR.

<sup>3</sup> Definiție cf. SEV 2020 ANEVAR.

## Verificarea cu obiectiv extins

Potrivit *GEV 630 Verificarea evaluării*, pct. 11, litera g, părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii.

În procesul de emisie a propriei concluzii privind tipul de valoare estimat am respectat cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării, respectiv SEV 2020 ANEVAR.

### Ipoteze specifice

- ✓ RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.
- ✓ În procesul de evaluare am realizat și propria cercetare de piață privind terenurile comparabile cu subiectul, vezi ANEXA Comparabile.

### Ipoteze speciale

- ✓ Nu s-au identificat ipoteze speciale.

### Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ✓ RESV cu anexele sale;
- ✓ Descrierea proprietății evaluate; extrase de carte funciară, certificat de urbanism, plan de amplasament etc.

### Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

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

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Portale web ce conțin și informații imobiliare: ex. [www.olx.ro](http://www.olx.ro), portale imobiliare: ex. [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.vdi.ro](http://www.vdi.ro), agenții imobiliare active pe piața locală: ex: Casadomi, Suciu Mircea, Real Investments etc.
- Volumul *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A, Vascu, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL, 2015;
- Metodologia de evaluare a proprietarilor imobiliare – ANEVAR, inclusiv Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare prezentată în cadrul cursului ANEVAR de *Verificarea evaluării* și cuprinsă în suportul de curs și seminarul de pregătire continuă aferent.
- Alte publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste etc.

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

### Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a realizat prin e-mail.

### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

## Verificarea cu obiectiv extins

- Intrarea în posesia unei copii a raportului de verificare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici raportul de verificare realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.
- Raportul de verificare sau oricare altă referințe la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Raportul de verificare este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
- Raportul de verificare este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:
  - Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
  - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
  - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
  - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
  - În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță.

## Declaraarea conformității cu SEV

Raportul de verificare solicitat de client ia în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 ANEVAR (SEV 2020 ANEVAR)**, precum și prevederile legale aflate în vigoare la data verificării. Având în vedere că se realizează verificarea cu obiectiv extins, exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării are în vedere:

**Standarde generale:**

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general),
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
- ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare.

## Verificarea cu obiectiv extins

*Standarde pentru active:*

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

*Standarde pentru active*

⇒ SEV 400 – Verificarea evaluării

### Formatul raportului

Formatul raportului de verificare este într-un format condensat, acceptat de client, conținând aspectele relevante cerute de standardele de evaluare a bunurilor. Alte informații relevante în verificare sunt disponibile în dosarul verificării.

### Abordările în evaluare. Metodele de evaluare

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

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

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

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

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

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

Asemănările și deosebirile dintre terenurile similare sunt analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

## Verificarea cu obiectiv extins

Pentru proprietățile rezidențiale de tip teren cu potențial de dezvoltare (ex. industrial / logistic / rezidențial etc.), comparația se realizează în principal în prețuri pe mp. Pentru prezentul raport a fost selectat *prețul pe mp.*

Grila de comparații este prezentată în continuare:

| Unități de comparație                             | Intravilan categ. Drum, 5 parcele de 24, 552, 1518, 1618 și 2040 mp, în total 5752 mp              | Terenuri de comparație                                                     |                                                                        |                                                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                    | Comparabila 1                                                              | Comparabila 2                                                          | Comparabila 3                                  |
| Preț ofertă inițială                              | -                                                                                                  | 28.500 €                                                                   | 294.000 €                                                              | 700.500 €                                      |
| Prețul ofertă inițială unitar                     | -                                                                                                  | 29,50 €/mp                                                                 | 28,00 €/mp                                                             | 46,70 €/mp                                     |
| Tipul comparabilei                                | -                                                                                                  | ofertă                                                                     | ofertă                                                                 | ofertă                                         |
| Elemente specifice tranzacției                    |                                                                                                    |                                                                            |                                                                        |                                                |
| Drepturi de proprietate transmise                 | absolut (integral)                                                                                 | absolut (integral)                                                         | absolut (integral)                                                     | absolut (integral)                             |
| Restricții legale                                 | Intravilan , categ. folosință: drum                                                                | Intravilan construcții, restricții de construire până la înlocuire PUZ/PUD | Intravilan agricol, restricții de construire până la înlocuire PUZ/PUD | nu e cazul                                     |
| Condiții de finanțare                             | numerar                                                                                            | numerar                                                                    | numerar                                                                | numerar                                        |
| Condiții de vânzare                               | nepărtinitoare                                                                                     | nepărtinitoare                                                             | nepărtinitoare                                                         | nepărtinitoare                                 |
| Condițiile pietei:                                | data evaluării                                                                                     | data evaluării                                                             | data evaluării                                                         | data evaluării                                 |
| Elemente specifice proprietății                   |                                                                                                    |                                                                            |                                                                        |                                                |
| Localizare:                                       | Arad - Micalaca - Sens giratoriu Zona Selgros (partea opusă)                                       | mai slabă: Arad - Micalaca - str. Zoe, nr. 9A                              | mai slabă: Arad - Micalaca, str. Zoe la sud, calea ferată la nord      | mai slabă: Arad - Micalaca -Zona ANL / Selgros |
| Caracteristici fizice                             |                                                                                                    |                                                                            |                                                                        |                                                |
| Suprafața totală teren:                           | 5.752 m.p.                                                                                         | 966 m.p.                                                                   | 10.500 m.p.                                                            | 15.000 m.p.                                    |
| Forma                                             | neregulată / neconstruitibil                                                                       | regulată / construitibil                                                   |                                                                        | regulată / construitibil                       |
| Front stradal (mp) / raport front adancime        | irelevant (drum)                                                                                   | ~ 19 ml                                                                    | 3/8                                                                    | ~ 137 ml 1 2/8                                 |
| Topografie / relief                               | plană / drept                                                                                      | similar                                                                    | similar                                                                | similar                                        |
| Eliberare teren (construcții demolabile)          | nu este cazul                                                                                      | nu este cazul                                                              | nu este cazul                                                          | da                                             |
| Utilități                                         | utilități în zonă                                                                                  | similar                                                                    | similar                                                                | similar                                        |
| CMBU                                              | stradă                                                                                             | rezidențială                                                               | mixă                                                                   | mixă                                           |
| Ajustări specifice tranzacționării                |                                                                                                    |                                                                            |                                                                        |                                                |
| Unități de comparație                             | Proprietatea subiect                                                                               | Comparabila 1                                                              | Comparabila 2                                                          | Comparabila 3                                  |
| Identificare                                      | Arad, ieșirea spre Deva - sens giratoriu Selgros, CF357389, CF354109, CF357201, CF357391, CF354254 | mai slabă: Arad - Micalaca - str. Zoe, nr. 9A                              | mai slabă: Arad - Micalaca, str. Zoe la sud, calea ferată la nord      | mai slabă: Arad - Micalaca -Zona ANL / Selgros |
| Data verificării                                  | dec.21                                                                                             | dec.21                                                                     | dec.21                                                                 | dec.21                                         |
| Suprafața cedată                                  | 5.752 m.p.                                                                                         | 966 m.p.                                                                   | 10.500 m.p.                                                            | 15.000 m.p.                                    |
| Preț ofertă ajustată                              | ?                                                                                                  | 28.500 €                                                                   | 294.000 €                                                              | 700.500 €                                      |
| Preț probabil de de tranzacționare                | ?                                                                                                  | -                                                                          | -                                                                      | -                                              |
| Preț de vânzare / ofertare unitar                 | ?                                                                                                  | 29,50 €/mp                                                                 | 28,00 €/mp                                                             | 46,70 €/mp                                     |
| Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)             | -                                                                                                  | ofertă                                                                     | ofertă                                                                 | ofertă                                         |
| Quantum total ajustare                            | -                                                                                                  | -1.430 €                                                                   | -14.700 €                                                              | -35.100 €                                      |
| Marja de negociere din piața specifică (%) / euro | -                                                                                                  | -5% -1,5 €                                                                 | -5% -1,4 €                                                             | -5% -2,3 €                                     |
| Preț unitar estimat de tranzacție                 | ?                                                                                                  | 28,0 €                                                                     | 26,6 €                                                                 | 44,4 €                                         |

## Verificarea cu obiectiv extins

|                                                        |                                                                             |                                                                                   |                                                                               |                                                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Dreptul de proprietate transmis</b>                 | <b>absolut</b>                                                              | <b>similar</b>                                                                    | <b>similar</b>                                                                | <b>similar</b>                                        |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| Preț ajustat                                           | 28,02 €/mp                                                                  | 26,60 €/mp                                                                        | 44,36 €/mp                                                                    |                                                       |
| <b>Restricții legale (reglementare urbanistică)</b>    | <b>Intravilan, categ. folosință: drum</b>                                   | <b>intravilan construcții, restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD</b> | <b>intravilan agricol, restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD</b> | <b>nu e cazul</b>                                     |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | -40%                                                  |
| Preț ajustat                                           | 28,02 €/mp                                                                  | 26,60 €/mp                                                                        | 26,60 €/mp                                                                    | -17,8 €                                               |
| <b>Condiții de finanțare</b>                           | <b>numerar</b>                                                              | <b>numerar</b>                                                                    | <b>numerar</b>                                                                | <b>numerar</b>                                        |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| Preț ajustat                                           | 28,02 €/mp                                                                  | 26,60 €/mp                                                                        | 26,60 €/mp                                                                    | 26,60 €/mp                                            |
| <b>Condiții de vânzare</b>                             | <b>nepărtințoare</b>                                                        | <b>nepărtințoare</b>                                                              | <b>nepărtințoare</b>                                                          | <b>nepărtințoare</b>                                  |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| Preț ajustat                                           | 28,02 €/mp                                                                  | 26,60 €/mp                                                                        | 26,60 €/mp                                                                    | 26,60 €/mp                                            |
| <b>Condiții de piață</b>                               | <b>data evaluării</b>                                                       | <b>data evaluării</b>                                                             | <b>data evaluării</b>                                                         | <b>data evaluării</b>                                 |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| Preț ajustat                                           | 28,02 €/mp                                                                  | 26,6 € /mp                                                                        | 26,6 €/mp                                                                     | 26,6 €/mp                                             |
| <b>Ajustări specifice proprietății</b>                 |                                                                             |                                                                                   |                                                                               |                                                       |
| <b>Localizare</b>                                      | <b>Arad - Micalaca - Sens giratoriu Zona Seigros (partea opusă)</b>         | <b>mai slab: Arad - Micalaca - str. Zoe, nr. 9A</b>                               | <b>mai slab: Arad - Micalaca, str. Zoe la sud, calea ferată la nord</b>       | <b>mai slab: Arad - Micalaca - Zona ANL / Seigros</b> |
| Quantum ajustare (%) / euro                            | 10%                                                                         | 3 €                                                                               | 10%                                                                           | 3 €                                                   |
| Preț ajustat                                           | 30,82 €/mp                                                                  | 29,3 €/mp                                                                         | 29,3 €/mp                                                                     | 29,3 €/mp                                             |
| <b>Caracteristici fizice</b>                           |                                                                             |                                                                                   |                                                                               |                                                       |
| <b>Suprafața</b>                                       | <b>5,752 m.p.</b>                                                           | <b>966 m.p.</b>                                                                   | <b>10,500 m.p.</b>                                                            | <b>15,000 m.p.</b>                                    |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| <b>Tip și Categorie teren</b>                          | <b>Intravilan, drum</b>                                                     | <b>Intravilan construcții,</b>                                                    | <b>Intravilan agricol</b>                                                     | <b>Intravilan construcții</b>                         |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | -5%                                                                         | -1,5 €                                                                            | -5%                                                                           | -1,5 €                                                |
| <b>Acces și Amenajări exterioare</b>                   | <b>acces din Calea Radnei / Sensul giratoriu Seigros și din str. Șirlei</b> | <b>acces mai slab (din str. Zoe)</b>                                              | <b>acces mai slab (din str. Zoe)</b>                                          | <b>acces mai slab (din Zona ANL, str. Voicilor)</b>   |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | 10%                                                                         | 3,1 €                                                                             | 10%                                                                           | 2,7 €                                                 |
| <b>Topografie / relief</b>                             | <b>drept</b>                                                                | <b>drept</b>                                                                      | <b>drept</b>                                                                  | <b>drept</b>                                          |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| <b>Utilități disponibile</b>                           | <b>utilități în zonă</b>                                                    | <b>comparabile</b>                                                                | <b>comparabile</b>                                                            | <b>comparabile</b>                                    |
| <b>Cheltuieli introduse utilizati</b>                  | <b>total</b>                                                                | <b>€ 0,0</b>                                                                      | <b>€ 0,0</b>                                                                  | <b>€ 0,0</b>                                          |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| <b>Forma în plan</b>                                   | <b>nerregulată / neconstruibili</b>                                         | <b>regulată / construibili</b>                                                    | <b>regulată / construibili</b>                                                | <b>regulată / construibili</b>                        |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | -10%                                                                        | -3,1 €                                                                            | -10%                                                                          | -2,9 €                                                |
| <b>Deschidere (front stradal)</b>                      | <b>irelevant (parcele înguste de tip drum)</b>                              | <b>~ 19 ml</b>                                                                    | <b>~ 63 ml</b>                                                                | <b>~ 137 ml</b>                                       |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | -10%                                                                        | -3,1 €                                                                            | -10%                                                                          | -2,9 €                                                |
| <b>Amenajări suplimentare</b>                          | <b>nu e cazul</b>                                                           | <b>nu e cazul</b>                                                                 | <b>nu e cazul</b>                                                             | <b>nu e cazul</b>                                     |
| Quantum ajustare unitară (%) / euro                    | 0%                                                                          | 0,0 €                                                                             | 0%                                                                            | 0,0 €                                                 |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro</b> | <b>-15%</b>                                                                 | <b>-4,6 €</b>                                                                     | <b>-16%</b>                                                                   | <b>-4,7 €</b>                                         |
| <b>Preț ajustat</b>                                    | <b>26,20 €</b>                                                              | <b>24,61 €</b>                                                                    | <b>24,61 €</b>                                                                | <b>24,61 €</b>                                        |
| <b>Utilizare</b>                                       |                                                                             |                                                                                   |                                                                               |                                                       |
| <b>Utilizare</b>                                       | <b>Drum și cale de acces spre celelalte terenuri construite din Zonă</b>    | <b>Neutilizat / Potențial rezidențial</b>                                         | <b>Intravilan agricol / Potențial logistic sau rezidențial</b>                | <b>Neutilizat / Potențial rezidențial</b>             |

## Verificarea cu obiectiv extins

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |                                                         |            |            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Total ajustare utilizare (%) / euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | -10%       | -2,6 €     | -10%                                                    | -2,5 €     | -10%       | -2,5 €      |
| Preț ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |            | 23,58 €    |                                                         | 22,14 €    |            | 22,38 €     |
| Componențe non-imobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Componențe non-imobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul                                              | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul  |
| Total ajustare componente non-imobiliare (%) / euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | 0%         | 0,0 €      | 0%                                                      | 0,0 €      | 0%         | 0,0 €       |
| Preț ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |            | 23,58 €    |                                                         | 22,14 €    |            | 22,38 €     |
| Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibl                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibl                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | nu e cazul | nu e cazul |            | da, o construcție demolabilă                            |            |            |             |
| Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | 0,0 €      |            | 0,0 €                                                   |            | 1.500,0 €  |             |
| Total ajustare Ch. pentru aducere la stadiu de teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | 0,0%       | 0,0 €      | 0,0%                                                    | 0,0 €      | 0,4%       | 0,1 €       |
| Preț ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |            | 23,58 €    |                                                         | 22,14 €    |            | 22,48 €     |
| Ajustare netă (%) / euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            | -10%       | -2,9 €     | -11%                                                    | -3,0 €     | -55%       | -24,5 €     |
| Ajustare totală brută                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |            | € 14,7     |                                                         | € 13,6     |            | € 31,8      |
| Ajustare totală brută procentuală                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            | 52%        |                                                         | 51%        |            | 72%         |
| Total număr ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            | 6          |                                                         | 6          |            | 8           |
| Suprafața totală                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            | 5.752 m.p. | Opinie unitară: preț ajustat C2, ajustarea brută minimă |            |            | 22,14 €     |
| Valoare de piață estimată, rotund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            | 127.400 €  | echivalent rotund a                                     |            |            | 630.520 lei |
| Curs valutar folosit 1 euro =                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |            | 4,9491 lei | la data de                                              |            |            | 28.12.2021  |
| Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5%, adecvată situației concrete de piață.                                                                                                                                                                                                                                                   |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Restricțiilor legale reflectă diferența dintre subiect (cu restricții de construire - drum) și C3, fără, estimată relativ la -40% pe baza diferenței de preț dintre C2 / C3.                                                                                                                                                                           |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Localizare reflectă diferența dintre subiect și comparabile, amplasate mai slab față de artera principală Calea Radnei, estimată relativ la +10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                                                                                                                      |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Tip și categorii teren reflectă diferența dintre Subiect (intravilan categoria drum) și comparabile estimată relativ la -5% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                                                                                                                                           |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Acces și amenajări exterioare reflectă diferența de acces și amenajări dintre Subiect (acces superior, din artera principală în zona sensului giratoriu, și, comparabile, cu acces mai îngreunat față de subiect, estimată relativ la +10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                            |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Formă în plan reflectă diferența dintre Subiect (neregulată / neconstruită) și comparabile (regulată / construită) estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                                                                                                                           |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Deschidere (front strada) reflectă diferența dintre Subiect (loale parcelele fiind drumuri, au un FS redus) și comparabile (cu FS adecvat suprafeței), estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                                                                                       |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Utilizare vizează diferențele dintre Subiect (drum) și Comparabile (cu potențial de dezvoltare rezidențială sau mixt), estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.                                                                                                                                                       |            |            |            |                                                         |            |            |             |
| Ajustarea Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibl reflectă diferența dintre subiect (fără) și C3 (o clădire demolabilă), estimată absolut la 1.500 euro repartizat pe suprafața C3, considerând un cost mediu de demolare de 25 euro/mp și acoperirea parțială a costurilor de demolare prin valorificarea parțială a materialelor recuperabile. |            |            |            |                                                         |            |            |             |

Comparabila C1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-arad-zona-micalaca-est-1Doc5t.html>

storia

Anunturi • Ansambluri rezidențiale • Campuri • Flagi • Credite • Cartuș de limită

23 Contul meu

Adauga anunt

↳ Inapoi la lista

Teren de vanzare » Arad (judet) » Arad » Micalaca » Teren intravilan Arad zona Micalaca Est



Teren intravilan Arad zona Micalaca Est

Arad (judet), Micalaca

28 500 €

30 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 966 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Teren de vanzare in Arad, zona Micalaca, Est, avand suprafata de 966 mp, 19 m front stradal si 51 m lungime.  
Pretul de promovare al acestui imobil este 28.500 euro negociabil.  
Pentru informatii suplimentare puteti contacta consultantii agentiei imobiliare la numarul de telefon: 0720.160.587

Agentie imobiliara  
Hera Imobiliare



Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



747 afiseaza numarul

Romania, Arad, Arad (localizare)

Vezi toate ofertele

Trimite mesajul

Administrarea sectorului de gaze este S.C. DLX  
Online Services S.R.L. (Storia.ro) Imobis  
Vizualizare promovare clientului similar

12/2020

Sunt interesat de aceasta proprietate  
si as dori sa obtin mai multe  
informatii inainte de a efectua o vizita  
la domiciliu.

40 11 0720.160.587 - 0720.160.587

Europe

Numar de contact

8  
Viora Roman  
Agentie  
0720 160 587

**Identificat și la adresa următoare, pus în vânzare inițial cu 36,2 euro/mp**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/arad/micalaca/teren-construcii-de-vanzare-XV04032HF>

Teren 966 mp intravilan, D=19m, Str Zoe 9A, zona Micalaca

35.000 €

Atad, Coria Medicis - Vozilmaria

1. **Abstract**

Comunicazione

36.23 ♦♦♦♦♦

Comunicazione

Comparabila C2 – listată și cu utilizare rezidențială (minicartier de case – ofertă 26 euro/mp, vezi RESV) și logistică (oferte distincte la 28 și 30 euro/mp)<sup>1</sup>

<https://www.real-investments.ro/proprietate/vand-teren-in-micalaca-zoe/>



**MAG**  
REAL INVESTMENTS

Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443







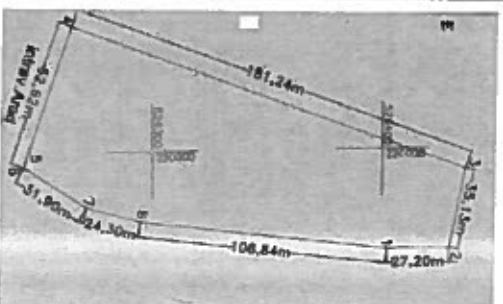
Adresa: Filipeni 100

Contact: +40 (0) 955 443

 +40 (0) 955 443



<sup>1</sup> În grila de comparații s-a lucrat cu oferta intermediară de 28 euro/mp.



ID Proprietate : RM 25901 property

România

+40 744 555 443

Detalii foto

Office@real.ro - Inmerti.ro

Vand teren in Arad. Vand teren in Arad, zona Micaleza-2loc, teren in suprafata de 1 ha cu front la sosea 60 m, teren intravilan agricol, rezervat pentru constructia hotel si zona bogata. Pret: 29 euro/mp.

Proprietati Recomandate

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-exterior-est-arad-223467.html>

VDI - Imobiliare

10500 m² • 10500 m² • 10500 m²

VAZARE • INCHEIERE • ANUNCIUL

RECELA NOTIERE • PROCESTAN DE LUX •

EXECUTARI • ACUMUL

ALUACA ANI

Arad - Micaleza-2loc - Arad - Exterior Est - Teren in suprafata de 1 ha cu front la sosea 60 m

Teren intravilan cu acces la centura

Interior Est Arad - Micaleza-2loc

315.000 EUR 30

Cabala Bp

10500 m²

0724.323

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

10500 m²

## Comparabila 3

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-micalaca-arad-87240.html>



ROMANIA • UNITATE • CONTACT

VANZARI • INCHEIERE • ANSAMBLURI • REGIM HOTELIER • PROPRIETATI DE LUX • EXECUTARI • ACHIZITII

ADAUGA ANUNTI

Arad | Terenuri de vanzare Arad | Micalaca | Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

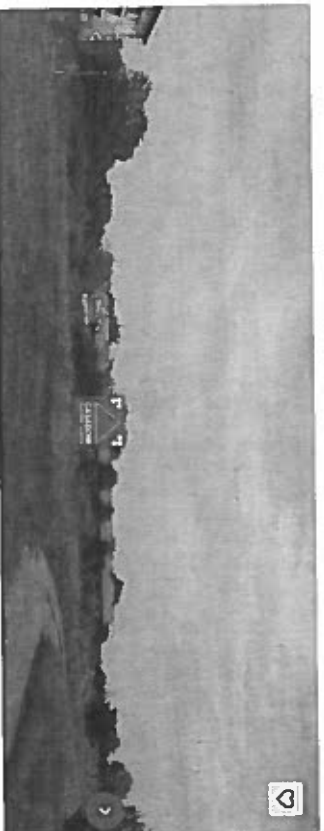
### Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

Micalaca, Arad - localitatea pe harta

15.000 mp  
Actualizat: 26 Decembrie 2020 Actualizat: 14 Iunie 2021 86.415 m<sup>2</sup> Distribuie Tipul teren

700.000 EUR 47  
PSI de 0,0125  
Adaptat proiect

Gabriel Buj  
gabrielbuj@gmail.com  
0722429298  
Bucuresti, Romania



Trimiteti  
E-mail  
Telefon  
Sunt interesat de oferta cu ID: VD282 87240  
☐ Prin completarea acestui formular sunt de acord cu [Termenii si conditiile site-ului](#)  
TRIMITI EMAIL

### Detalii proprietate

|                  |             |                  |
|------------------|-------------|------------------|
| Tip oferta:      | teren       | Suprafata teren: |
| Tip operatiune:  | de vanzare  | Tip Teren:       |
| Pret Vanzare:    | 700.000 EUR | Deschidere:      |
| Pret inchiriere: | 47 EUR      | Numar Fronturi:  |
| Judet:           | Arad        |                  |
| Localitate:      | Arad        |                  |
| Cartierul:       | Micalaca    |                  |

15000 mp  
Intravilan  
137  
1

### Descriere

Teren intravilan, cu constructie demolabila, zona Micalaca, 15.000 mp, deschidere 137 m, toate utilitatile in zona, cu blocuri P-3E-M in imediata vecinatate, acces rapid la mijloace de transport in comun, zone comerciale in apropiere, ideal constructie blocuri!

### Dotari

|                   |                                       |                            |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Acces Teren:      | Pietonal, Auto                        | Alte Caracteristici Teren: |
| Constructie Teren | Demolabila                            | Strazi Teren:              |
| Teren Pretabil:   | Case / vile, Birouri, Bloc, Agreement |                            |
| Utilitati:        |                                       | Apa                        |
| Vecinatati:       |                                       | Zona comerciala            |

***Anexa Extrase relevante din Raportul verificat***



|                                                |  |                                                  |  |
|------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|--|
| <b>PROIECTARE</b>                              |  | <b>CONSULTANTA</b>                               |  |
| ASPECTUAREA SI DESENI                          |  | REZISTENTA SI INSTALATI                          |  |
| <b>CADASTRU   TOPOGRAFIE   GEODEZIE</b>        |  | URBANISTICA PUD, PUZ SI PUD.                     |  |
| DESENI TOPOGRAFICI                             |  | DE ZONARE SI CONTOUR                             |  |
| DESENI CADASTRU SI PUD                         |  | DE TERENURI PLACIE GRI                           |  |
| <b>EXPERTIZE   EVALUARI</b>                    |  | EXPERTIZE DE GRANTURARE SI LUCRU DE HOTARARE     |  |
| PROIECTARE SI EVALUARE                         |  | EVALUARE SI LUCRU DE PROIECTARE                  |  |
| BUDGETARE                                      |  | CONSULTANTA EXPERTIZE ALOCARE                    |  |
| <b>CONTACT</b>                                 |  | <b>STR. GHEORGHE LAZAR NR 26, BRAȘOV</b>         |  |
| OFFICE GRANTURARE                              |  | TEL. 0040-268-547159   0040-268-547158           |  |
| WWW.DANINASTAR.RO                              |  | STR. PRODOMORACA 5, ETIA 3, SECTIUN 1, BUCUREȘTI |  |
| REG. COM. J08/38308 / 1992 COD FISCAL 83581471 |  | TEL. 0040-152-071701                             |  |

## RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)  
A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF 354254 ARAD,  
CF 354109 ARAD, CF 357391 ARAD, 357389 ARAD ȘI CF 357201  
ARAD, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA SELGROS-CALEA RADNEI

**BENEFICIAR:** MUNICIPIUL ARAD  
**EVALUATOR:** SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487  
**CONTRACT:** 8140 / 4 / 8 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

ADMINISTRATOR,  
ORMENIȘAN DANINA

## Cap.1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializările "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ TRIAC.

**Client** este PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Utilizator desemnat:** PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021, în vederea înregistrării în evidențele contabile si pentru efectuarea unui schimb. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

**Obiectul** raportului de evaluare îl constituie terenurile intravilane în suprafață totală de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum.

**Dreptul de proprietate supus evaluării:** a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

**Adresa proprietății** – zona Calea Radnei, municipiul Arad, județul Arad.

**Tipul valorii estimate** este "valoarea justă" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii".

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării."

Conform prevederi Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

**Data evaluării** este 14.12.2021, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 14.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 14.12.2021.

**Moneda raportului** este RON si EURO

**Declararea valorii:**

**V piață** = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

### 1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevarate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărintitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

### **Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare**

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Viena”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

#### **3.2. Prezentare generala a proprietății imobiliare**

##### **3.2.1. Situația juridică**

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenurile intravilane în suprafață de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum - conform extrase CF.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIULUI ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Au fost identificate restricții de utilizare a imobilului - terenuri cu categoria de folosință drum
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

##### **3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință drum;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Șiria / Calea Radnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 5752 mp - conform extrase CF;
- forma: neregulată;

- categoria de folosință: drum;
- terenul nu este împrejmuit;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: terenurile reprezintă calea de acces la terenurile din zona;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea căii ferate (nu sunt specificate restricții sau interdicții cu privire la acest aspect în certificatul de urbanism);
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

### Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

#### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN 6 PASI**

##### **PASI:**

|                 |                                                                                          |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Pasul 1.</b> | Definirea produsului imobiliar<br>(analiza productivității proprietății)                 |  |
| <b>Pasul 2.</b> | Delimitarea pieței specifice<br>(aria pieței și aria competitivă)                        |  |
| <b>Pasul 3.</b> | Analiza cererii                                                                          |  |
| <b>Pasul 4.</b> | Analiza ofertei<br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |  |
| <b>Pasul 5.</b> | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă                                            |  |
| <b>Pasul 6.</b> | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br>(conceptele penetrării de piață) |  |

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinate alternativa.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosința drum.

Suprafața teren – 5752 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren aferent drum

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificată câteva comparabile.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietatii imobiliare:* teren liber constructibil;
- *Caracteristicile proprietatii imobiliare:*
  - *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
  - *Calitatea terenului de fundare:* nu avem cunoștința de documente/informatii/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - *Utilități disponibile:* energie electrică, apă, gaz, canalizare - la teren (conform CU);
  - *Forma:* regulată;

- *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vânzare în zona Micalaca din municipiul Arad;

- *Proprietăți substituit disponibile:* au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor din zona Micalaca din municipiul Arad.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

### Cererea privind Cumpărarea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului credinței.

### Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, exista cerere scăzută.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliara există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietati imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare, pentru ca, apoi, să crească ușor.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o creștere incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.
- *Potențialii cumpărători*: proprietarii terenurilor învecinate din zona.
- *Interesul investițional*: există și este în continuă creștere. În ultimii cinci ani, preturile terenurilor au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietății*: preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

#### **Pasul 4. Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anunțat preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliara, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orase, iar începând cu 30 martie, datele indica o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietati imobiliare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piața au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, asezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: piața activă cu tranzacții relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 5-60 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-20%  
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

\* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurire, restricții etc;*

**În anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și ale proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

#### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

## Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

***Cea mai bună utilizare*** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

***Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber***

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Arad, județul Arad.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU |                 |                    |                    |
|---------------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Possibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Cale de acces       | Da            | Da              | Da                 | Da                 |
| Comercial           | Nu            | Nu              | Nu                 | Nu                 |
| Rezidențial         | Nu            | Nu              | Nu                 | Nu                 |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren aferent drum.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, ***cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație specială - drum (ținând cont de utilizările permise conform documente de urbanism).*** Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

**Cap. 8. Anexe**

**8.1. Abordări în evaluare**

**Metoda comparatiei directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Acastă metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între *5-60 EUR/mp*.

În metoda comparatiei directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietati similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatia), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

| Nr. Crt.                                                  | ELEMENTE DE COMPARATIE                         | TERENURI COMPARABILE                |                                                                   |                                                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                           |                                                | SUBJECT                             | Comparabila A                                                     | Comparabila B                                                     | Comparabila C                        |
| 0                                                         | 1                                              | 2                                   | 3                                                                 | 4                                                                 | 5                                    |
| Suprafata (mp)                                            |                                                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 5.752                                                     |                                                |                                     | 1.040                                                             | 10.500                                                            | 15.000                               |
| Elemente specifice tranzactiei                            |                                                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 1                                                         | Pret oferta/vanzare (Euro/mp)                  |                                     | 27,4                                                              | 26,0                                                              | 46,7                                 |
|                                                           | Tipul                                          |                                     | oferta                                                            | oferta                                                            | oferta                               |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | -5%                                 | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | -1,23                                                             | -1,17                                                             | -2,10                                |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 26,17                                                             | 24,83                                                             | 44,57                                |
| 2                                                         | Dreptul de proprietate transmis                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | deplin                              | deplin                                                            | deplin                                                            | deplin                               |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0,00                                                              | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 26,17                                                             | 24,83                                                             | 44,57                                |
| 3                                                         | Restrictiile de utilizare                      |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | intravilan - teren aferent drum     | intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD | intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD | intravilan                           |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | -50%                                                              | -50%                                                              | -65%                                 |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | -12,95                                                            | -12,42                                                            | -28,97                               |
| 4                                                         | Conditii de finantare                          |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | la piata                            | la piata                                                          | la piata                                                          | la piata                             |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
| 5                                                         | Conditii de vanzare                            |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | independent                         | independent                                                       | independent                                                       | independent                          |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
| 6                                                         | Conditii ale pietei                            |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | 14.12.2021                          | similar                                                           | similar                                                           | similar                              |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 15,60                                |
| Elemente specifice proprietatii                           |                                                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 7                                                         | Localizare                                     | Arad - Micalaca - zona Calea Radnei | Arad - Micalaca, str. Zoe, nr. 9A                                 | Arad - Micalaca - langa calea ferata (str. Zoe)                   | Arad - Micalaca - zona ANL / Selgros |
|                                                           | Quantum ajustare %                             |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | -5%                                  |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | -0,78                                |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 13,21                                                             | 12,42                                                             | 14,82                                |
| Caracteristici fizice                                     |                                                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| 8                                                         | Suprafata (mp)                                 | 5.752                               | 1.040                                                             | 10.500                                                            | 15.000                               |
|                                                           | Quantum ajustare %                             |                                     | -2%                                                               | 5%                                                                | 7%                                   |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | -0,20                                                             | 0,62                                                              | 1,04                                 |
| 9                                                         | Destinatia (CMBU teren)                        |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | strada                              | rezidential                                                       | rezidential                                                       | rezidential                          |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
| 10                                                        | Topografia/forma                               |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | neregulat, plan                     | regulat, plan                                                     | regulat, plan                                                     | regulat, plan                        |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | -5%                                                               | -5%                                                               | -5%                                  |
| 11                                                        | Utilitati                                      |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | apa, energie electrica              | similar                                                           | similar                                                           | similar                              |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
| 12                                                        | Acces                                          |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | acces din Calea Radnei / str. Sirei | acces din str. Zoe                                                | acces din str. Zoe                                                | acces din zona ANL                   |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
| 13                                                        | Alti factori                                   |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
|                                                           | Quantum ajustare %                             | nu                                  | nu                                                                | nu                                                                | nu                                   |
|                                                           | Quantum ajustare (Euro/mp)                     |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | Total ajustare caracteristici fizice %         |                                     | -11%                                                              | -5%                                                               | -3%                                  |
|                                                           | Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp) |                                     | -1,39                                                             | -0,62                                                             | -0,44                                |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 12                                                                | 12                                                                | 14                                   |
|                                                           | Construcție demolabilă pe teren                |                                     | nu                                                                | nu                                                                | nu                                   |
|                                                           | Valoare corectie (%)                           |                                     | 0%                                                                | 0%                                                                | 0%                                   |
|                                                           | Valoare corectie (Euro/mp)                     |                                     | 0,00                                                              | 0,00                                                              | 0,00                                 |
|                                                           | PRET CORECTAT (Euro/mp)                        |                                     | 11,83                                                             | 11,79                                                             | 14,37                                |
| Ajustare totala bruta absoluta (Euro)                     |                                                |                                     |                                                                   |                                                                   |                                      |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)                  |                                                |                                     | 14,34                                                             | 14,28                                                             | 32,27                                |
| Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila: |                                                |                                     | 55%                                                               | 58%                                                               | 72%                                  |
| VALEOAREA UNITARA (Euro/mp)                               |                                                |                                     | A                                                                 |                                                                   |                                      |
| Valoare de piata:                                         |                                                | 68.028 €                            | 11,83 € / mp                                                      | echivalent a                                                      | 336.684 lei                          |

**JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piaa sunt oferte. Astfel, acestea au fost decorate cu un procent de intrucut in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. | -5% |
| Dreptul de prop. transmis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Dreptul de proprietate a comparabililor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |

**Restricții de utilizare**

Avand in vedere restrictiile diferente categoriei de folosință drum, comparabilele se ajusteaza negativ.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piaa (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piaa.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - Micaieca - zona Calea Radnei

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile faa de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Localite comparabile vs. locatie subiect:

A: similare

B: similare

C: mai buna

Ajustari aplicate pentru localizare:

pt. A: 0%

pt. B: 0%

pt. C: -5%

Ajustările procentuale se stabilesc in urma analizei de piaa pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu

7%

-2%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu

5%

Valoarea ajustatorilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabililor si suprafata proprietatii de evaluat (-5% considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabililor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba accesul utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu accesul CMBU aliate in acelasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemnatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acesti element, tinand cont de diferenta in pretul platit faa de un teren cu o utilizare diferenta de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -

rezidential

- suprafata proprietatii subiect

- Necesita aplicarea unei ajustari de

-5%

Destinatia terenului B -

rezidential

- suprafata proprietatii subiect

- Comparabila are nevoie de o ajustare de

-5%

Destinatia terenului C -

rezidential

- suprafata proprietatii subiect

- Terenului s-a aplicat o ajustare de

-5%

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :  
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :  
Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :  
Valoarea ajustatorilor tine cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit faa de un imobil ce are o forma diferita faa forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Valoarea ajustatorilor tine cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit faa de un imobil ce dispune de utilitati diferite faa de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Ajustari pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Valoarea ajustatorilor tine cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit faa de un imobil ce dispune de acces diferit-un drum amenajat diferit faa de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru deschidere**

Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Valoarea ajustatorilor tine cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit faa de un imobil ce dispune de o deschidere diferita faa de deschiderea proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoscat un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila faa de terenul subiecti evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

## 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)



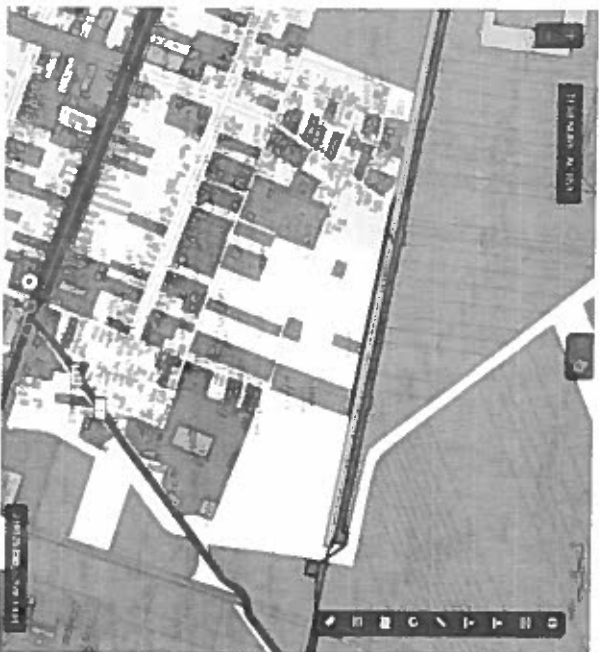
Mesaje Contul meu

[Adauga anunt nou](#)

[Pagina principală](#) / [Ajutor](#) / [Termeni](#) / [Termeni de utilizare](#) / [Contact](#) / [Ajut](#)

### 504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



Vanzator



**Ioana**  
pe OLX din noiembrie 2014  
Activ pe 13 iulie 2021

[Mai multe anunțuri de acest vânzător](#)



**Ioana**  
pe OLX din noiembrie 2014  
Activ pe 13 iulie 2021

[1](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

[Trimite mesaj](#)

Localizare

[Auză](#)  
Auză



Pornit 13 iulie 2021

micalaca teren strada zoe de vânzare!!!

**28 500 €**

☒ PROMOVAȚIA ☐ REACTUALITIZAREA

Persoana fizică

[Extindeți / reanunțați anunțul](#)

Suprafața utilă: 966 m²

**Descriere**

Persoana fizică, vânzare teren intravilan în Micalaca de strada Zoe, nr 9A, în suprafața totală de 966 mp + 74 mp coră comună. Terenul este înregistrat la cadastrul teritoriului cadastral și este liber de sarcini (vezi poza în Utilități). Se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă arădă în plan de dezvoltare. Ca utilități, la aproximativ 50m curent, apă caldă, gaze în capătul străzii.

37 ZIMBATO

Volum: Nr. 7147

[Exportați](#)



[Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)



**Ioana**  
pe OLX din noiembrie 2014  
Activ pe 13 iulie 2021



xxx xxx xxx

[Atrage](#)

**Comparabila 1**



Mape



Contul meu

Adauga un nou

Deschideți aplicația în aplicația Google Maps

## 504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time



00

Localizare  
Mica  
Mica



Asigurați-vă de Google

Terenul este în

Un teren este în posesia unui teren



Terenul este în

## Vand teren rezidential Micalaca

26 €

☒ PROMOTIUA ☐ ACTUALIZATA

Prima

Estimare / estimare terenului

Suprafata este de 1000 m²

### Descriere

Vand teren rezidential Micalaca situat in zona

terenul este in suprafata de 10.500 mp este terenul si conform certificatului de urbanism este terenul ca zona rezidentiala cu o masura de P 2.14

front strada 6.1 m strada 208

2 Accede: unul din strada Sirei si unul din strada Constanta

terenul se poate parca in 19 locuri de parcare conform planului atasat in prezentare

Canalizare in laia tehnica

Curent si apa in vecinatate

Pret 26€ negociabil

Accept si schimb cu teren in Alad - clientii din partea campelorului

Proprietar persoana fizica

Nu se plateste comision

Telefon 07\*\*\*\*79

0 204 1111

Vandere 300

12 terenuri



Daniel

19.03.2019 19:00:00

Actiuni de 08.11



0751 334 070

Scoti terenul din

Adauga comentarii

Pe baza de terenuri rezidentiala 300 mp 1000 m² 1000 m² 1000 m²

Terenul

Comparabila 2



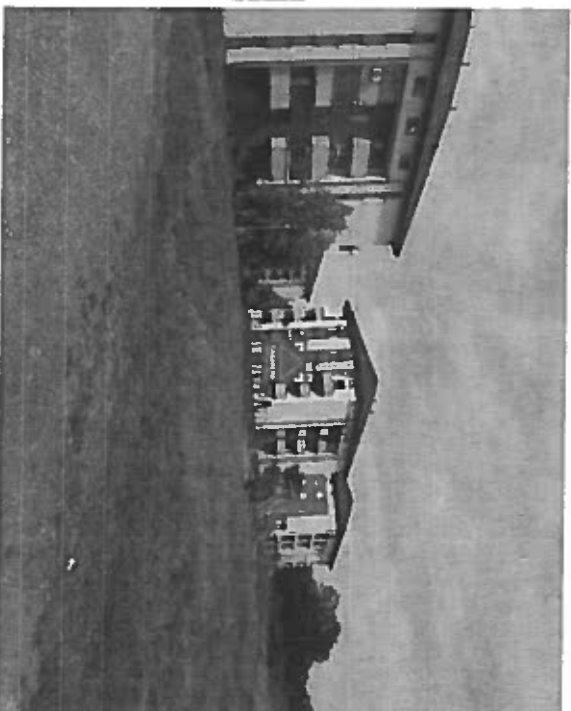
Agentie imobiliara in Aiud

Adauga oferta la >

Home > Vanzari > Imobilitati > Ansambluri rezidentiale > Despre Noi > Adauga > Blog > Contact

Cauta oferta ID a

## Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca



Inchirie Partajare 2

### Descriere teren

Teren intravilan cu constructie demolabila, zona Micalaca 15 000 mp deschidere 137 m toate utilitatile in zona, cu blocuri si case in imediata vecinatate, acces rapid la mijloc de transport in comun, zone comerciale in apropiere, ideal constructie blocuri.

### Oferte similare

### Contacteaza agentul

Gabrielă Bej  
Broker Imobiliar  
0724249298  
casadomini@gmail.com

Nume \*

Telefon \*

E-mail \*

Message

Sunt interesat de oferta cu ID 213

Cod \* ~~ROULETTE~~

Trimite >

### ID Oferta: 213

**Pret Vanzare:** € 700.000  
**Zona:** Micalaca  
**Suprafata:** 15000 mp  
**Reper:** Micalaca  
**Fronturi:** 1  
**Localizare:** Intravilan  
**Deschidere:** 137 m  
**Tip teren:** Constructi  
**Acces teren:** Auto Pictorial  
**Strazi:** Asfaltate  
**Regim inaltura:**  
**Pretabil:** Agreement Birou  
**Actualizat la:** 13 Iunie 2021  
**Numar de zisari:** 110

**Pret inchiriere:** € 17

### Caracteristici generale

✓ Distanța utilitatilor în zona  
Utilitatii: Apa

✓ Constructie: Demolabila  
✓ Alte caracteristici: Barometru, strada, oportunitate de investitie, Teren ampremut

EUR 0 mp 0

EUR 0 mp 0

EUR 0 mp 0

417 772 EUR 0 mp 0

Teren cu deschidere mica, la intrare principala

Comparabila 3

8.5. Documente



ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE  
Carte Funciară Nr. 354254 Arad



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Ct. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / referințe  |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Ar      | 354254                       | 2.040           | Teren intravilan, nr. 1 |

B. Partea II. Proprietari și acte

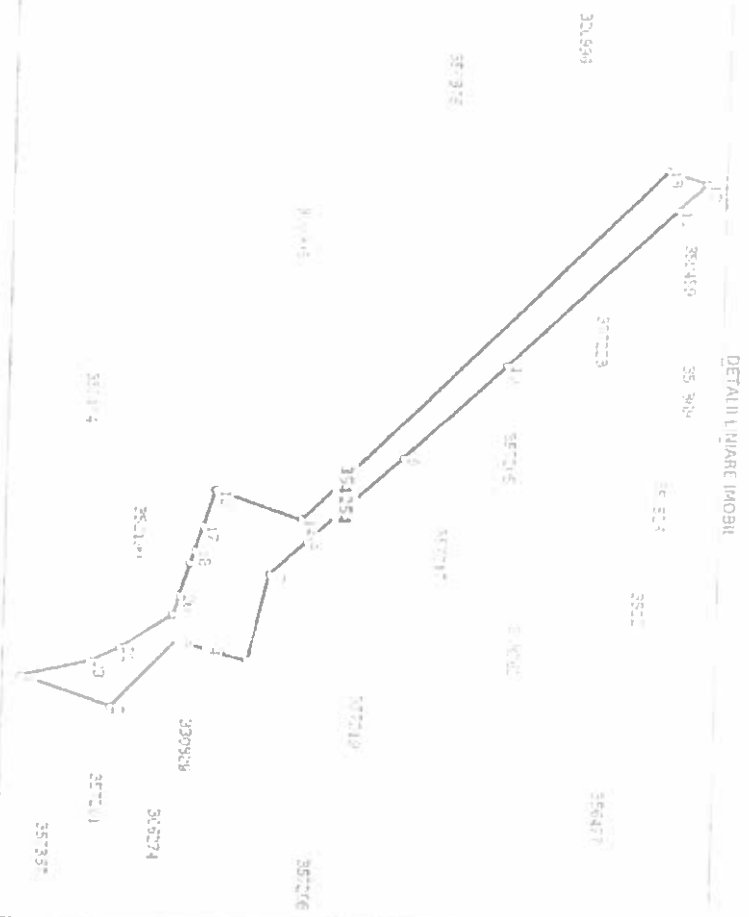
|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inscrierii privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                            | Referințe |
| 28293 / 10/03/2020                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 60 din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. PULUI ARAD, 1/1             |           |
| 1/1                                                                                                 |           |
| 11 MUNICIPIUL ARAD CIF 3519925, proprietate privata                                                 |           |
| C. Partea III. SARCINI                                                                              |           |
| Inscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
| NU SUNT                                                                                             |           |

Carte Func. nr. 351 sa Comuna/Dra/Municipiul Arad  
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

| Nr. Catastral | Suprafata in mp | Observatii / P. inalte |
|---------------|-----------------|------------------------|
| 354754        | 2 040           |                        |

\* Suprafata este determinata in plan de proiecte scara 1:70



Date referitoare la teren

| nr. ordine | nr. folie | nr. lot | Suprafata (mp) | Parte | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|------------|-----------|---------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1          | dr. n.    | DA      | 2 040          |       | DE-959  |          |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfarsit | Lungime segment<br>m (m) | Punct<br>inceput | Punct<br>sfarsit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| 1                | 2                | 23 443                   | 2                | 3                | 23 856                   |
| 3                | 4                | 7 462                    | 4                | 5                | 4 044                    |
| 5                | 6                | 6 609                    | 6                | 7                | 22 562                   |
| 7                | 8                | 12 045                   | 8                | 9                | 31 659                   |
| 9                | 10               | 34 188                   | 10               | 11               | 57 071                   |
| 11               | 12               | 9 671                    | 12               | 13               | 10 04                    |

| Puncte stație    |                  |                          |                  |                  | Puncte stație            |                  |                  |                          |                  |
|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>" (m) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>" (m) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>" (m) | Punct<br>început |
| 13               | 14               | 125.04                   | 14               | 15               | 22.275                   | 15               | 16               | 9.507                    | 16               |
| 15               | 16               | 0.09                     | 16               | 17               | 3.305                    | 17               | 18               | 5.146                    | 18               |
| 17               | 18               | 6.423                    | 18               | 19               | 8.169                    | 19               | 20               |                          | 20               |
| 19               | 20               | 8.708                    | 20               | 21               |                          | 21               | 22               |                          | 22               |
| 21               | 22               | 15.454                   | 22               | 23               | 8.169                    | 23               |                  |                          |                  |
| 23               | 1                | 17.374                   | 1                |                  |                          |                  |                  |                          |                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru

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

Extrasul de carte funcară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, online informațiile din cartea funcară active la data generării. Acesta este disponibil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016 exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres al procedurii în instanțele publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anexa 1, sau de verificare la adresa 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:52



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NR.327  
București, Calea 13 Noi nr.105, etaj 3, sector 5

ANCPM

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 354209 Arad

Nr. certificate  
1504481  
Zona 08  
Lot 10  
An 2021



TEREN inițial/en

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi 351423

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad

| Nr. Că | Nr. cadastral Nr. Că | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe |
|--------|----------------------|-----------------|------------------------|
| A1     | 351423               | 552             | 14 um serv. utilitate  |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
|------------------------------------------------------------------------|-----------|

14772 / 12/02/2020

Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad.

Se descrie C.F. nr. 353109 /UAȚ Arad în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a reglementărilor de carte funciara aprobat prin

EDG al ANCPM nr.760/2014, care cuprind imobilul cu nr. cad.

351109 UAȚ Arad descris în partea I, adus din CF nr. 351423 /UAȚ

Arad

Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA dobândit prin lege, col.

A1

B4 actiunea 1/1

1) MUNICIPIUL ARAD CF 3519025

**C. Partea III. SARCINI**

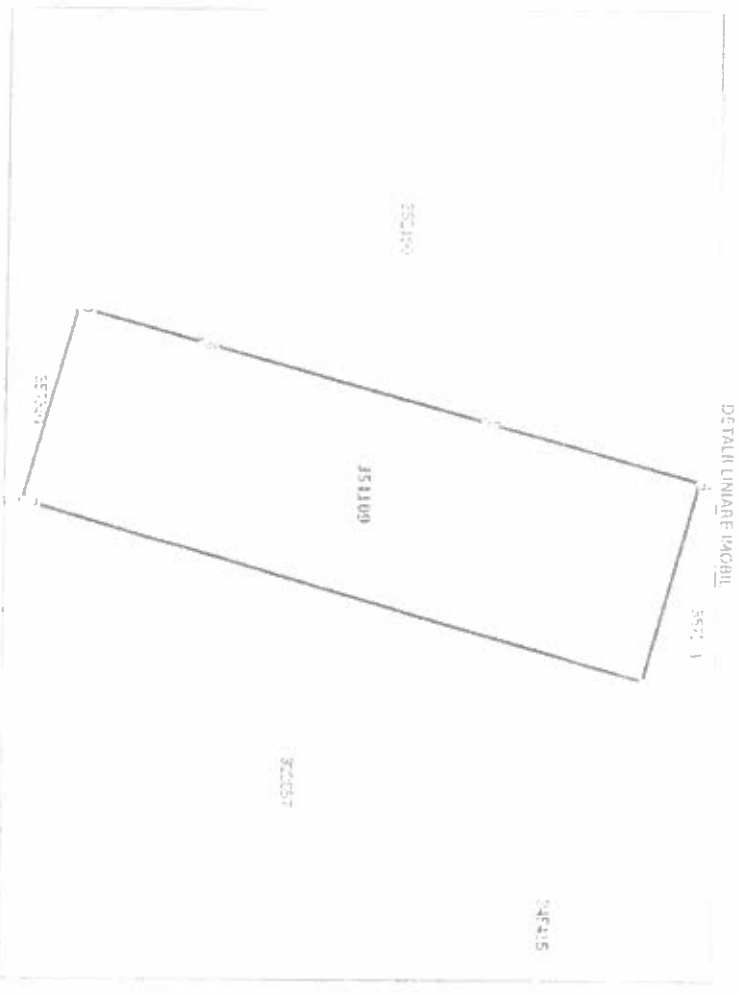
| Inscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

NU SUNT

Carte Foia nr. 35, 1999 Comuna/Oraş/Municipiu Arad  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cadastr.                                                 | Suprafata imp. | Observatii / P. |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 354109                                                       | 552            | dir. serv. tale |
| - Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70 |                |                 |



Date referitoare la teren

| Nr. cat. | Categorie teren | Suprafata (mp) | Taria | Parcela | Nr. topo        | Observatii / Referinta |
|----------|-----------------|----------------|-------|---------|-----------------|------------------------|
| 1        | drum            | DA             | 552   |         | 2654/662/c/2/18 |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfarsit | Lungime segment<br>- (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 1                | 2                | 13.129                   |
| 2                | 3                | 41.607                   |
| 3                | 4                | 13.385                   |
| 4                | 5                | 14.347                   |
| 5                | 6                | 19.084                   |
| 6                | 1                | 8.172                    |

1. 2705, 06. 3. 1954

Converted/DOS/144" 5 1/4" A:32

<sup>40</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sierro 73 și sunt tot mai mici, deoarece distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât

16 la 1 milimetru  
si corea 1 milimetru

Extrasul de către funcționar general din sistemul informatic integrat al AGCPI funcțiilor active la data generării. Accesarea este valabilă în condițiile prevăzute și coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru administrative, precum și de legislație în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă documentului, înăa semnului de eligibilitate și, de exemplu, expres sau procedurală a care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realizării informațiilor conținute de document se face prin www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexo 30 de zile calendaristice de la data generării documentului.

Informațiile din cartea nr. 7 din Legea nr. 455/2001 privind activități și procese și în formă izvoară a tuturor Publice din activități

Data și ora generării.

06/10/2021 12:51

1405 SUNT

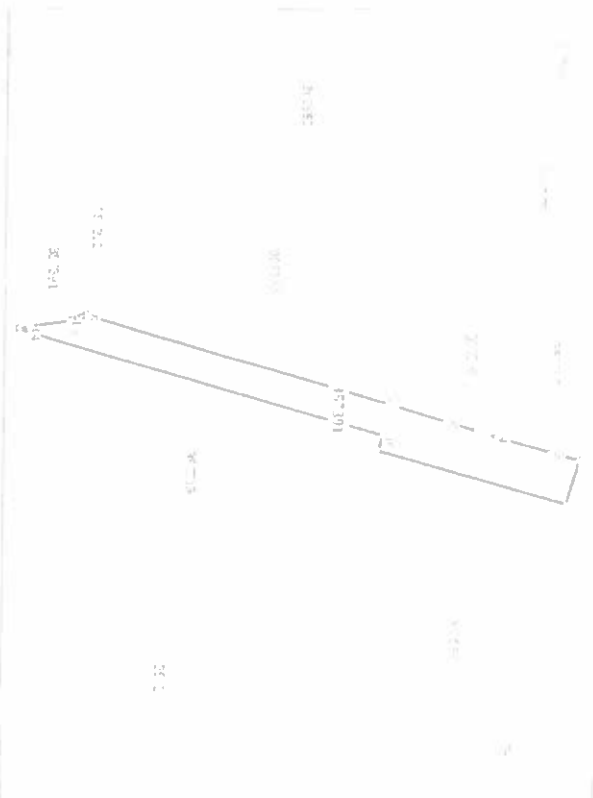
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafata teren | Destinatie teren |
|---------------|-----------------|------------------|
| 157301        | 1.618           |                  |

- Suprafata este cuprinsa de terenul nr. 157301/1

TERENUL este cuprinsul



Date referitoare la teren

| Nr. teren | Categorie teren | Suprafata teren | stla  | Suprafata teren | Nr. teren | Destinatie teren |
|-----------|-----------------|-----------------|-------|-----------------|-----------|------------------|
| 1         | drum            | DA              | 1.618 |                 |           |                  |

Lungime Segmente

31 Valoarea lungimii segmentelor este cuprinsa din proiecte in plan

| Punct   | Nr. teren | Lungime segment |
|---------|-----------|-----------------|
| inceput | sfarsit   | (m)             |
| 1       | 2         | 13.129          |
| 2       | 3         | 8.278           |
| 3       | 4         | 15.707          |
| 4       | 5         | 5.875           |
| 5       | 6         | 9.171           |
| 6       | 7         | 16.901          |

<sup>\*\*\*</sup> Lungime segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Sfero 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât 1 milimetru.

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât 1 milimetru.

Data și ora generării:  
06/10/2023 12:50



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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE  
( carte funciară Nr. 357389 Arad )



TEREN informațional

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Ct | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații        | Referințe |
|--------|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------|
| A1     | 357389                       | 24              | Teren neimbușcat. |           |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 64553 / 10/05/2021<br>Act Administrativ nr. 215 din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, A. 1 Administrativ nr. 589235 din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD, Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.<br>Se înființează cartea funciară 357389 a imobilului cu numărul cadastral 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului c. numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciară 354268.<br>Act Administrativ nr. 60 din 19/02/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, A1<br>02 1/1<br>1) MUNICIPIUL ARAD (Cif. 3519925, proprietate privată)<br>OBSERVAȚII pozitive transmise din Cif. 354268/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 28799 din 10/03/2020.<br>C. Partea III. SARCINI. |           |
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Referințe |
| NU SUNT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |

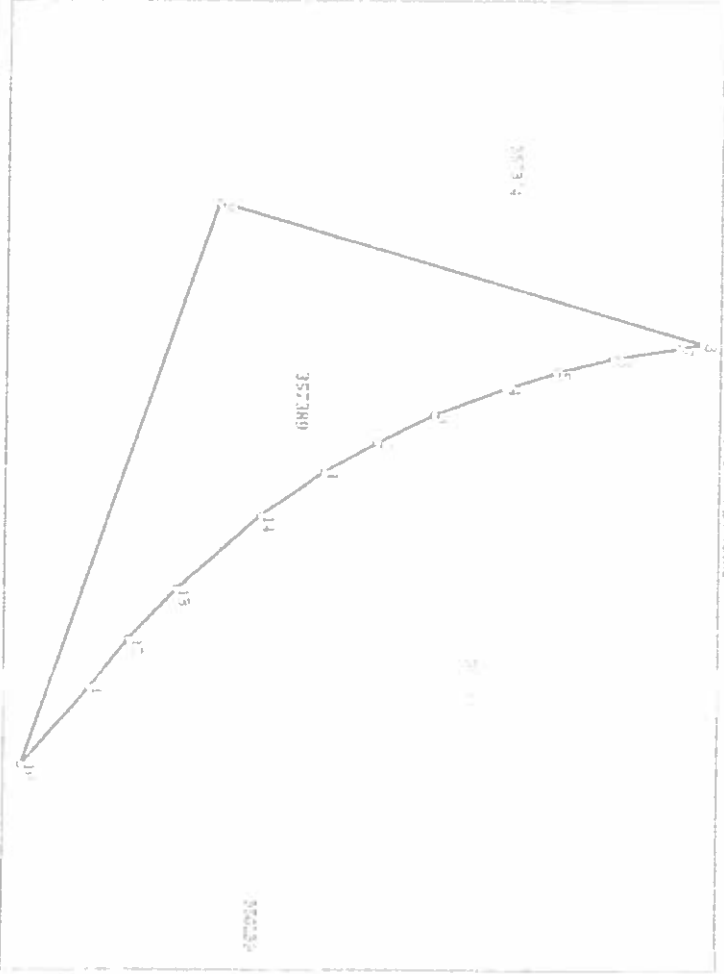
Carte Funcară Nr. 357/79 Comuna Oraş/Municipiu Arad  
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafaţa mpj* | Observaţii / R. nr. nr. |
|---------------|----------------|-------------------------|
| 35 / 389      | 24             |                         |

\* Suprafaţa este determinată în planul de proiecte Sterec 70

DETALIUL NIŞARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| nr. crt | Categorie intravilan | Suprafaţa (mpj) | Taie | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---------|----------------------|-----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1       | drum                 | DA              | 24   |         |          | 1 1 1                  |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment - (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 0.938                 |
| 2             | 3             | 0.953                 |
| 3             | 4             | 1.156                 |
| 4             | 5             | 0.802                 |
| 5             | 6             | 0.895                 |
| 6             | 7             | 1.004                 |

Carte funciară Nr. 357 19 Cernura/Draș/Municipiu, Arad

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>" (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 0.357                    |
| 8                | 9                | 7.671                    |
| 9                | 10               | 8.193                    |
| 10               | 11               | 1.579                    |
| 11               | 12               | 0.957                    |
| 12               | 13               | 1.05                     |
| 13               | 14               | 1.704                    |
| 14               | 1                | 1.185                    |

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

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

Extracul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ALCP conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 459/2001, republicată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021 12:49



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

INCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE

La nr. 374/14.01.2014 Arad

158644  
25  
10  
2021



TERENULUI

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața (mp) | Observații / Referințe               |
|----------|------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| A1       | 357201                       | 1516           | teren agricol, în cultura de cereale |

B. Partea II. Proprietarii și acte

| Inscripție | Procedura la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------|
|------------|------------------------------------------------------------|-----------|

64542 / 10/05/2021

Act. Admin. Strav. nr. 216, din 28.06.2021, emis de Municipiul Arad

B1. Căsușă nr. 357201 / Jud. Arad, rezidențial, dezinventariat imobilului cu numărul cadastral 354107, înscris în cartea funciară 354107

Act. Administrativ nr. 31, din 31.01.2016, nr. 5 de Căsușă, înscris în Municipiul Arad

B2. Imobilizare, după de PROPRILETATE, coborât pe o legă, care actua

1) Municipiul Arad, CIF 3519125, înscris în prezenta

2) Căsușă nr. 357201 Arad, nr. 14736 din 12.07.2021

C. Partea III. SARCINI

| Inscripție privind dezinventarierea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

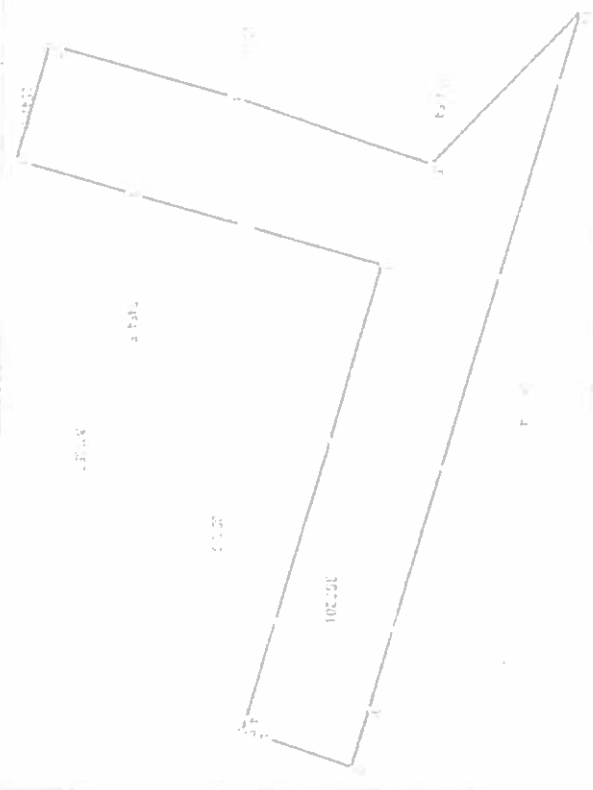
NU SUNT

Annexa Nr 1 La Partea I

Teren

| No. cadastral | Suprafata | Destinatie | Proprietate |
|---------------|-----------|------------|-------------|
| 1             | 20.581    | Ag. 1      | Proprietate |

Suprafata terenului



Date referitoare la teren

| Suprafata terenului | Suprafata terenului | Suprafata terenului | Suprafata terenului | Suprafata terenului |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1                   | 20.581              | 20.581              | 20.581              | 20.581              |

Linie segmente

1) Valoarea lungimii segmentelor si a distanței din proiecte in plan

| Punct<br>receptiv | Punct<br>stabil | Lungime segment<br>-m- |
|-------------------|-----------------|------------------------|
| 1                 | 2               | 20.581                 |
| 2                 | 3               | 21.104                 |
| 3                 | 4               | 11.332                 |
| 4                 | 5               | 1.423                  |
| 5                 | 6               | 0.511                  |
| 6                 | 7               | 0.558                  |

7.5/10.70m, 210.00m, 35.15m, 107muna/Drasnă, 10.00m, 10.00m

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 0.656                    |
| 8                | 9                | 11.002                   |
| 9                | 10               | 6.741                    |
| 10               | 11               | 28.21                    |
| 11               | 12               | 22.387                   |
| 12               | 13               | 22.917                   |
| 13               | 14               | 8.159                    |
| 14               | 15               | 23.658                   |
| 15               | 16               | 23.443                   |
| 16               | 17               | 20.647                   |
| 17               | 18               | 13.385                   |
| 18               | 19               | 12.748                   |
| 19               | 20               | 12.875                   |
| 20               | 1                | 16.397                   |

\*\* Lungimi segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Fișorul de lucru funcțional generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este funcțional activ la data generării. Acesta este disponibil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 administrativă prevăzută de legea statului în vigoare. Valoarea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedurată la care a sositat preverbală sau scrisă, valabilă.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în acest cod de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:  
25/10/2021, 09:59



VALUE MANAGEMENT CONSULT

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL  
310086 Arad, Str. Cicio Pop nr. 20, ap. 20 b  
Tel: 0728 876 498  
[value@valuemanagement.ro](mailto:value@valuemanagement.ro)

12.2/28.12.2021

Către

Societatea **DANINA STAR S.R.L.**

În atenția d-lui evaluator autorizat **Bereș Aron**

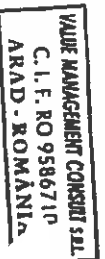
E-mail: [office@daninastar.ro](mailto:office@daninastar.ro)<sup>1</sup>

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115, vă informează că a primit de la Municipiul Arad, prin Comanda 12/2021, misiunea de verificare cu obiectiv extins a **RAPORTULUI DE EVALUARE / 14.12.2021 Terenuri intravilane**<sup>2</sup> (denumit în continuare RESV) întocmit de Societatea DANINA STAR S.R.L., aut. ANEVAR 0487, prin evaluator autorizat **Bereș Aron**, leg. ANEVAR 10662.

Conform cerințelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ANEVAR, SEV 400 – Verificarea evaluării, în cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind bunul evaluat în raportul supus verificării și nu o concluzie privind faptul dacă RESV este conform cu standardele de evaluare aplicabile la data raportului.

Legat de RESV, nu avem alte întrebări.

Vă dorim un *an 2022 mai bun decât precedentul* !



Cu stimă,

Administrator

Daniel Manea, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF



<sup>1</sup> Adresa de e-mail preluată din RESV.

<sup>2</sup> Situate în Arad, zona Calea Radnei.

**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**12.2.2.5/28.12.2021 Teren intravilan 2.040 mp, categ. Drum**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)**



**Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.**  
**prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662**

**Cientul raportului verificat Municipiul Arad**  
**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 14.12.2021**  
**Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021**

**Data de referință a VOE 28.12.2021**  
**Data raportului de verificare 28.12.2021**  
**Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
**prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804**

## Termeni de referință ai verificării

|                                                          |                                 |                                                   |                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului verficator                   |                                 |                                                   |                                     |
| Denumire                                                 | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | Adresa                                            | Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 |
| CUI                                                      | RO 9586710                      | Autorizate membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0115                                |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR | MANATE DANIEL / 13.804          |                                                   |                                     |

|                                                                       |                         |                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat |                         |                                                   |                                            |
| Denumire                                                              | DANINA STAR S.R.L.      | Adresa                                            | Brasov, str. Gh. Lazăr nr. 25, Jud. Brasov |
| CUI                                                                   | RO 3581471              | Autorizate membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0487                                       |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                         | Beres Aron (EP) / 10662 |                                                   |                                            |

|                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raportul de evaluare supus verificării                                                                                                                                                                      |  | Dreptul de proprietate evaluat                                                                                                                                |
| RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357381, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV) |  | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 2.040 mp, cola înfrângă din CF354254. |

|                                                                                        |                             |                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Clientul raportului verificat                                                          |                             |                             |  |
| Client                                                                                 | Municipiul Arad             | Tip                         |  |
| CUI                                                                                    | -                           | Calitatea                   |  |
| Utilizator desemnat al evaluării                                                       | Adresa                      | Persoana Juridica           |  |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 |                             |  |
| Clientul verificării                                                                   | Cod fiscal                  | Adresa                      |  |
| Municipiul Arad                                                                        | 3519925                     | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 |  |
| Utilizator desemnat al verificării                                                     | Adresa                      |                             |  |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat  | Arad                        |                             |  |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Scopul verificării | Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aliate în cunoștință de cauză și holărite, preț care reflectă interesele acestor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă. |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extern (VOE)**

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

|                                      |                                  |                               |                                                                       |                           | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat |                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresă                               | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)                         | Drept de folosință        | Valoarea de piață                                 |                                                                                                                                                         |
| CF354254 Arad                        | Teren intravilan, drum           | 2.040                         | 2.040                                                                 | Deplin, Municipiul Arad   | 24.127 €                                          | 119.408 lei                                                                                                                                             |
| Data evaluării în raportul verificat | Abordări / Reconciliere          | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                          | Valoarea de piață unitară | Valoarea de piață unitară                         | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 2.040 mp, cota întreagă din CF. |
| 14.12.2021                           | Piață, Comparații directe        | utilități în zonă: EE, A      | Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri | 11,83 €                   | 58,53 lei                                         |                                                                                                                                                         |

**Tipul valorii estimate**

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

**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 / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

**Comunicarea cu evaluatorul**

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninastar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la gila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

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

Proprita cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

| Data evaluării în raportul verificat | Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins | Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV | Data RESV  | Data raportului de verificare | Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.10.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 14.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4.9492                                  | 14.12.2021 | 28.12.2021                    | 4.9491                                                                   |

Declararea conformității cu SEV

| pentru Raportul de evaluare verificat | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 | Tip verificare                                                                                                                 |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pentru Raportul de verificare         | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 | Cu inspecție<br>Inspecția a fost realizată în prezența doamnei<br>Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul |

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). dovădita cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții 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. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndrăgățate 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.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

Intrarea 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 mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în altă cazului în care s-au încheiat astfel de încheierii în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la obiectivul extins 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 extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în plată. 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 calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verficator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

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

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

- Părțile colectează și prelucraază datele cu caracter personal înscrise 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 detenției accidentale;

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

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

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

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

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

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

**Declarația privind verificarea**

•Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

•Analzele, 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 cenzură de a ajunge la concluzii predefinite.

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

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

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

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

•Analzele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

•Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

**Cuprins**

Coperta

Termenii de referință ai verificării

Rezultatele VOE

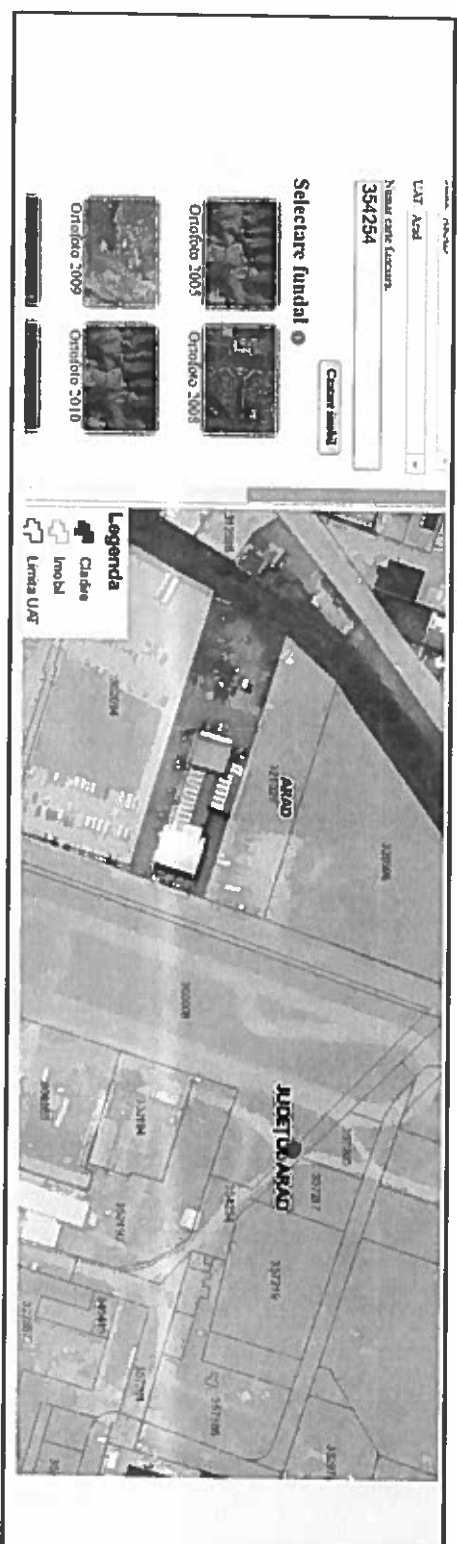
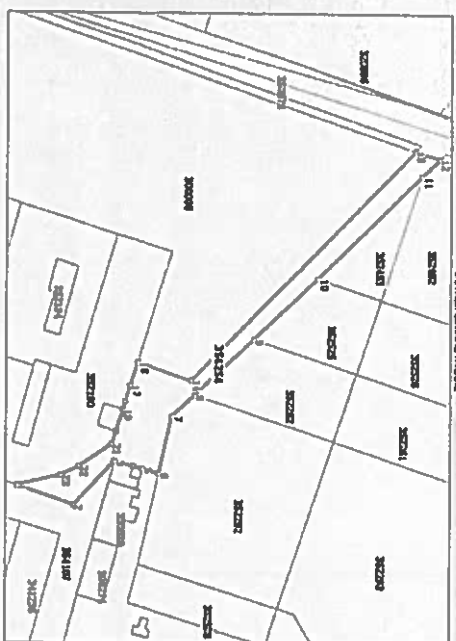
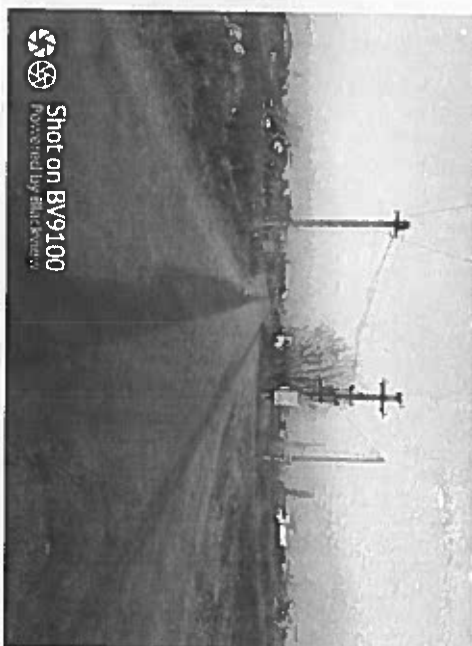
Anexa (RESV)

Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

ANEMAR  
WHITE DAMEL  
VE-67M  
4E-67E  
Made at 18804  
Volume 2001

**Cu inspectie**

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



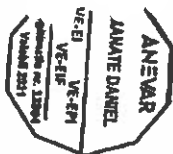
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa        | Valoare echitabilă rezultată în urma VOE |
|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| Teren intravilan, drum  | 2.040          | Arad       | CF354254 Arad | 45.200 €                                 |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**12.2.2.1/28.12.2021 Teren intravilan 552 mp, categ. Drum**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL  
C.I.F. NO 9586710  
ARAD - ROMANIA

**Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.**

**prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662**

**Cientul raportului verificat Municipiul Arad**

**Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad**

**Cientul verificării Municipiul Arad**

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

**Data evaluării 14.12.2021**

**Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021**

**Data de referință a VOE 28.12.2021**

**Data raportului de verificare 28.12.2021**

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

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

**Termenii de referință ai verificării**

|                                                          |                                 |   |                                                    |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului verficator                   |                                 |   |                                                    |
| Denumire                                                 | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | * | Adresa                                             |
| CUI                                                      | RO 9586710                      | * | Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR |                                 |   |                                                    |
| MANA TE DANIEL / 13.804                                  |                                 |   |                                                    |

|                                                                       |                    |   |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|---|----------------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat |                    |   |                                                    |
| Denumire                                                              | DANINA STAR S.R.L. | * | Adresa                                             |
| CUI                                                                   | RO 3581471         | * | Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                         |                    |   |                                                    |
| Beres Aron (EPI) / 10682                                              |                    |   |                                                    |

|                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Raportul de evaluare supus verificării                                                                                                                                                                      |  | Dreptul de proprietate evaluat                                                                                                                              |  |
| RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV) |  | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 552 mp, cola întreagă din CF354109. |  |

|                                                                                         |                             |   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---|-----------|
| Clientul raportului verificat                                                           |                             |   |           |
| Client                                                                                  | Municipiul Arad             | * | Tip       |
| CUI                                                                                     | -                           | * | Calitatea |
| Utilizator desemnat al evaluării                                                        |                             |   |           |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat |                             |   |           |
|                                                                                         |                             |   |           |
| Adresa                                                                                  |                             |   |           |
| Arad, Bd. Revoluției nr. 75                                                             |                             | * | Judet     |
|                                                                                         |                             |   | Arad      |
| Clientul verificării                                                                    |                             |   |           |
| Cod fiscal                                                                              | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * | Judet     |
| Municipiul Arad                                                                         |                             |   | Arad      |
| Adresa                                                                                  |                             |   |           |
| Arad, Bd. Revoluției nr. 75                                                             |                             | * | Judet     |
|                                                                                         |                             |   | Arad      |
| Utilizator desemnat al verificării                                                      |                             |   |           |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat  |                             |   |           |
|                                                                                         |                             |   |           |
| Adresa                                                                                  |                             |   |           |
| Arad                                                                                    |                             | * | Judet     |
|                                                                                         |                             |   | Arad      |

**Scopul verificării**

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extern (RVOE) este înlocuit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și holând, preț care reflectă interesul acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extern. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul împozitării, garanțării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

| Adresă                               | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)                         | Drept de folosință      | Valoare de piață          |                           | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat                                                                                                     |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CF 354109 Arad                       | Teren intravilan, drum           | 552                           | 552                                                                   | Deplin, Municipiul Arad | 6.528 €                   | 32.310 lei                | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 552 mp, cota întreagă din CF. |
| Data evaluării în raportul verificat | Abordări / Reconciliere          | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                          |                         | Valoarea de piață unitară | Valoarea de piață unitară |                                                                                                                                                       |
| 14.12.2021                           | Piață, Comparajii directe        | utilități în zonă: EE, A      | Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri |                         | 11,83 €                   | 58,53 lei                 |                                                                                                                                                       |

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plată pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și holărite, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echitabilă este estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

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 / ofertă la vânzare / închiriere etc.).  
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.  
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninstar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV Integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

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

Propria cercetare a pieței specifice imobiliului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

| Data evaluării în raportul verificat | Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins | Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV | Data RESV  | Data raportului de verificare | Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.10.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 14.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4.9492                                  | 14.12.2021 | 28.12.2021                    | 4.9491                                                                   |

|                                                                       |                                              |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Declarația conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 | Tip verificare<br>Cu inspecție                                                                                 |
| pentru Raportul de evaluare                                           | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 | Inspecția a fost realizată în prezența doamnei<br>Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul |

#### Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). dovedită cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desigur au activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

#### Ipotenze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare -- oix.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului 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.

#### Ipotenze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

Intrarea 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 afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. 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 extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. 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 calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

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

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

- Părțile colectează și prelucresc datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare. În moduliști care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distingerii sau a deteriorării accidentale;
  - În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
  - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar);
  - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
  - În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

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

## Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la 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 supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării din partea nimănui, de obținerea a unor rezultate predeterminate.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținerea a unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

## Cuprins

Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura  
Stampila



Tip verificare

Cu Inspecție

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



DETALII LINIARE IMOBIL



Localizare rapida

Back

Cautare imobil

Adresă

UAT

Numar carte funcara

354109

Cautare imobil

Selectare finta



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008

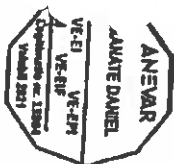


Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)  
Calculul independent a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa        | Valoare echitabilă rezultată în urma VOE |
|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| Teren intravilan, drum  | 552            | Arad       | CF354109 Arad | 12.224 €                                 |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**12.2.2/28.12.2021 Teren intravilan 1.618 mp, categ. Drum**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)**



**Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.**  
**prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662**

**Cientul raportului verificat Municipiul Arad**  
**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 14.12.2021**

**Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021**

**Data de referință a VOE 28.12.2021**

**Data raportului de verificare 28.12.2021**

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

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

## Termenii de referință ai verificării

|                                                                       |                                 |   |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului verficator                                |                                 |   |                                                    |
| Denumire                                                              | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | * | Adresa                                             |
| CUI                                                                   | RO 9586710                      | * | Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR              | MANAŢE DANIEL / 13.804          |   |                                                    |
| Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat |                                 |   |                                                    |
| Denumire                                                              | DANINA STAR S.R.L.              | * | Adresa                                             |
| CUI                                                                   | RO 3561471                      | * | Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                         | Beres Aron (EPI) / 10662        |   |                                                    |

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raportul de evaluare supus verificării                                                                                                                                                                      | Dreptul de proprietate evaluat                                                                                                                                |
| RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357369 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV) | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1,618 mp, cota înțreagă din CF357391. |

|                                                                                            |                             |   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| Clientul raportului verificat                                                              |                             |   |                   |
| Client                                                                                     | Municipiul Arad             | * | Tip               |
| CUI                                                                                        | -                           | * | Calitatea         |
| Utilizator desemnat al evaluării                                                           |                             |   | Persoana juridică |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat | Adresa                      |   | Proprietar teren  |
|                                                                                            | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * |                   |
| Clientul verificării                                                                       |                             |   |                   |
|                                                                                            | Adresa                      |   |                   |
| Municipiul Arad                                                                            | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * |                   |
| Utilizator desemnat al verificării                                                         |                             |   |                   |
| Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat  | Adresa                      |   |                   |
|                                                                                            | Arad                        | * |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Scopul verificării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este înlocuit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aliate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate înăndu-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă. |

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

|                                                                                                                                                         |                                  |                               |                                                                       |                         | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Adresă                                                                                                                                                  | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)                         | Drept de folosință      | Valoarea de piață                                 |                           |
| CF357391 Arad                                                                                                                                           | Teren intravilan, drum           | 1.618                         | 1.618                                                                 | Deplin, Municipiul Arad | 19.136 €                                          | 94.707 lei                |
| Data evaluării în raportul verificat                                                                                                                    | Abordări / Reconciliere          | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                          |                         | Valoarea de piață unitară                         | Valoarea de piață unitară |
| 14.12.2021                                                                                                                                              | Piață, Comparații directe        | utilități în zonă: EE, A      | Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri |                         | 11,83 €                                           | 58,53 lei                 |
| Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.618 mp, cota întreagă din CF. |                                  |                               |                                                                       |                         |                                                   |                           |

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afiate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninastar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la gila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

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

Proprăa cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANIEVAR, Manual EPI/ANIEVAR 2020.

| Data evaluării în raportul verificat | Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins | Curs de schimb ROW EUR indicat în RESV | Data RESV  | Data raportului de verificare | Curs de schimb ROW EUR la data relevantă pentru verificare (28.10.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 14.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4.9492                                 | 14.12.2021 | 28.12.2021                    | 4.9491                                                                  |

|                                                                                                      |                                                                                              |                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Declaraarea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020<br>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 | Tip verificare<br>Cu inspecție                                                                                 |
|                                                                                                      |                                                                                              | Inspecția a fost realizată în prezența doamnei<br>Linda Ocanic, 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 parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desăsurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

#### Ipooteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare ~ olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului 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 sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea 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 măturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afară cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.

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

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

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

- Părțile colectează și prelucresc datele cu caracter personal înscrise 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 distingerii sau a deteriorării accidentale.

- În procesul de prelucrarea 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 alte legislații naționale:

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

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

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

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

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

## Declarația privind verificarea

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la 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 cenzură de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, 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 nesemnate ale declarației privind verificarea.

## Cuprins

Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

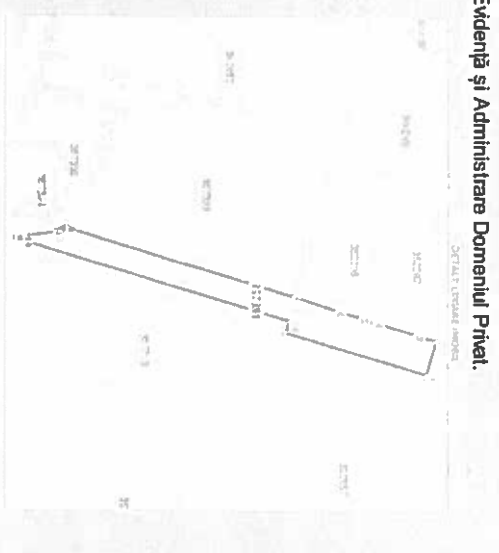
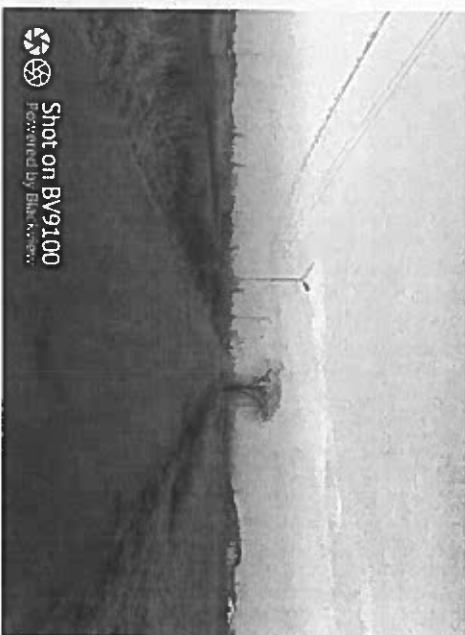
Semnatura  
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Localizare rapida

Cautare Imobili

Adresă: ALUD

Localitate: ALUD

Număr carte funciară:

357391

Cautare Imobili

Selecție fundal



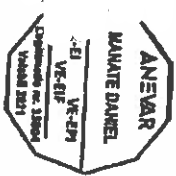
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa        | Valoare echitabilă rezultată în urma VOE |
|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| Teren intravilan, drum  | 1.618          | Arad       | CF357391 Arad | 35.830 €                                 |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**12.2.2.3/28.12.2021 Teren intravilan 24 mp, categ. Drum**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT  
C.I.F. RO9586710  
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **14.12.2021**

Data raportului de evaluare verificat **14.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

Data raportului de verificare **28.12.2021**

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

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

**Termenii de referință ai verificării**

|                                                                              |                                 |                                                    |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Identificarea evaluatorului verficator</b>                                |                                 |                                                    |                                            |
| Denumire                                                                     | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | Adresa                                             | Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20        |
| CUI                                                                          | RO 9586710                      | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0115                                       |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR                     |                                 |                                                    |                                            |
| MANATE DANIEL / 13.804                                                       |                                 |                                                    |                                            |
| <b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b> |                                 |                                                    |                                            |
| Denumire                                                                     | DANINA STAR S.R.L.              | Adresa                                             | Brasov, str. Gh. Lazăr nr. 25, Jud. Brasov |
| CUI                                                                          | RO 3581471                      | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0487                                       |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                                |                                 |                                                    |                                            |
| Beres Aron (EP) / 10662                                                      |                                 |                                                    |                                            |

|                                                                                                                                                                                                             |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Raportul de evaluare supus verificării</b>                                                                                                                                                               | <b>Dreptul de proprietate evaluat</b> |
| RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV) |                                       |
| Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 24 mp, cota înțreagă din CF357389.                                                  |                                       |

|                                                                                         |                             |                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Clientul raportului verificat</b>                                                    |                             |                             |                   |
| Client                                                                                  | Municipiul Arad             | Tip                         | Persoana juridică |
| CUI                                                                                     | -                           | Calitatea                   | Proprietar teren  |
| <b>Utilizator desemnat al evaluării</b>                                                 |                             |                             |                   |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat | Adresa                      |                             |                   |
|                                                                                         | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | Județ                       | Arad              |
| <b>Clientul verificării</b>                                                             |                             |                             |                   |
| Municipiul Arad                                                                         | Cod fiscal                  | Adresa                      |                   |
|                                                                                         | 3519925                     | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | Județ             |
| <b>Utilizator desemnat al verificării</b>                                               |                             |                             |                   |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat  | Adresa                      |                             |                   |
|                                                                                         | Arad                        | Județ                       | Arad              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scopul verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării în RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identice, aflate în cunoștință de cauză și holărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop, în consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garanțării împrumutului sau oricărei alte scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă. |

| Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)                    |                                  |                               |                                                                       |                           |                           |           |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport: |                                  |                               |                                                                       |                           |                           |           |                                                                                                                                                    |
| Adresă                                                                         | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)                         | Drept de folosință        | Valoarea de piață         |           | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat                                                                                                  |
| CE357389 Arad                                                                  | Teren intravilan, drum           | 24                            | 24                                                                    | Deplin, Municipiul Arad   | 204 €                     | 1.405 lei | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilități zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 24 mp, cota întreagă din CF. |
| Data evaluării în raportul verificat                                           | Abordări / Reconciliere          | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                          | Valoarea de piață unitară | Valoarea de piață unitară |           |                                                                                                                                                    |
| 14.12.2021                                                                     | Piață, Comparanți directe        | utilități în zonă: EE, A      | Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbării de terenuri | 11,83 €                   | 58,53 lei                 |           |                                                                                                                                                    |

**Tipul valorii estimate**

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoasă, 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 echilibrată este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identice, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echilibrată cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

**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 planșa specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

**Comunicarea cu evaluatorul**

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninaster.ro) prin adresa 12.2/20.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV Integral, mai puțin ajustările la gila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

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

Propră cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI/ANEVAR 2020.

| Data evaluării în raportul verificat | Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins | Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV | Data RESV  | Data raportului de verificare | Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.10.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 14.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4.9492                                  | 14.12.2021 | 28.12.2021                    | 4.9491                                                                   |

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

#### Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). dovădă cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desăgurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile 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 prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului 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.

#### Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

Intrarea 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 mătură în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

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

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a deteriorării sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar);
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

## Declarația privind verificarea

- 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 cenzură de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

## Cuprins

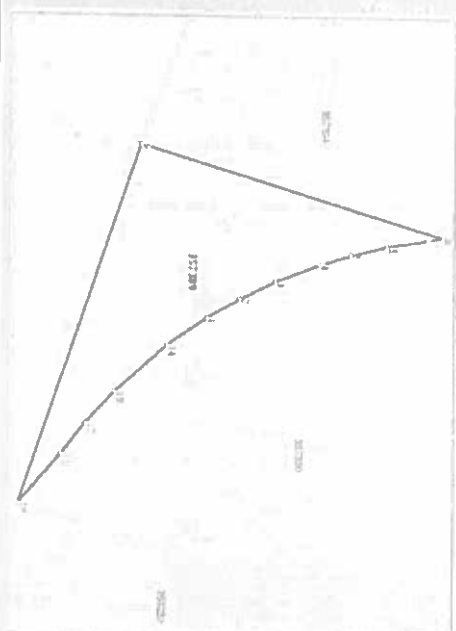
Coperta  
Termenii de referință ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)  
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura  
Stampila



## Cu inspecție

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



## Cautare Imobili

Index: **ALAD**

REV. 10/17

### Special Care Products

357389

**Customer number:**

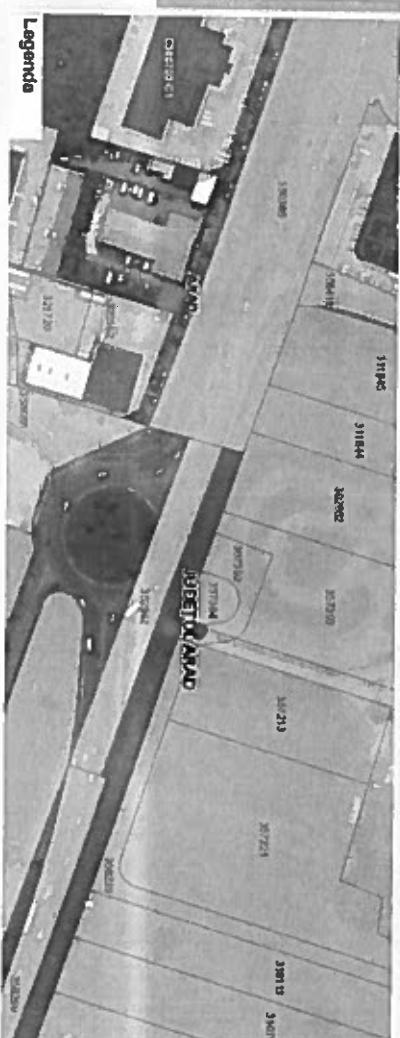
## Selectare fundal



October 2005



October 2003



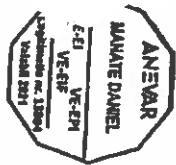
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa        | Valoare echitabilă rezultată în urma VOE |
|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| Teren intravilan, drum  | 24             | Arad       | CF357389 Arad | 531 €                                    |

Semnatura  
Stampila



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**12.2.2.4/28.12.2021 Teren intravilan 1.518 mp, categ. Drum**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL  
C.I.F. NO 9586710  
ARAD - ROMANIA

**Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.**

**prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662**

**Cientul raportului verificat Municipiul Arad**

**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 14.12.2021**

**Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021**

**Data de referință a VOE 28.12.2021**

**Data raportului de verificare 28.12.2021**

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

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

**Termeni de referință ai verificării**

|                                                                              |                                 |   |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| <b>Identificarea evaluatorului verficator</b>                                |                                 |   |                                                    |
| Denumire                                                                     | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | * | Adresa                                             |
| CUI                                                                          | RO 9586710                      | * | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluare verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR                      | MANATE DANIEL / 13.804          |   |                                                    |
| <b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b> |                                 |   |                                                    |
| Denumire                                                                     | DANINA STAR S.R.L.              | * | Adresa                                             |
| CUI                                                                          | RO 3581471                      | * | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR |
| prin evaluare autorizat / Legitimatie ANEVAR                                 | Beres Anon (EP) / 10862         |   |                                                    |

|                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raportul de evaluare supus verificării</b>                                                                                                                                                               | <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                                                                                         |
| RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV) | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.518 mp, cola înțelegă din CF357201. |

|                                                                                            |                             |   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| <b>Cilientul raportului verificat</b>                                                      |                             |   |                   |
| Cilient                                                                                    | Municipiul Arad             | * | Tip               |
| CUI                                                                                        | -                           | * | Calitatea         |
| <b>Utilizator desemnat al evaluării</b>                                                    |                             |   |                   |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat | Adresa                      | * | Persoana Juridică |
|                                                                                            | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * | Proprietar teren  |
| <b>Cilientul verificării</b>                                                               |                             |   |                   |
| Cod fiscal                                                                                 | Adresa                      | * |                   |
| Municipiul Arad                                                                            | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * |                   |
| <b>Utilizator desemnat al verificării</b>                                                  |                             |   |                   |
| Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat  | Adresa                      | * |                   |
|                                                                                            | Arad                        | * |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scopul verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definită în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identice, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către cilient și destinație, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garanțării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă. |

**Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)**

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

| Adresă                               | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)                         | Drept de folosință        | Valoare de piață          |                                                                                                                                                       | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| CF357201 Arad                        | Teren intravilan, drum           | 1.518                         | 1.518                                                                 | Deplin, Municipiul Arad   | 17.953 €                  | 88.854 lei                                                                                                                                            |                                                   |
| Data evaluării în raportul verificat | Abordări / Reconciliere          | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                          | Valoarea de piață unitară | Valoarea de piață unitară |                                                                                                                                                       |                                                   |
| 14.12.2021                           | Piață, Comparatii directe        | utilități în zonă: EE, A      | Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri | 11,83 €                   | 58,53 lei                 | Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilități zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.518 mp, cota întreagă din CF. |                                                   |

**Tipul valorii estimate**

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, 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 echilibrată este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echilibrată cere eliminarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

**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 / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

**Comunicarea cu evaluatorul**

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@danieslar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

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

Proția cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

| Data evaluării în raportul verificat | Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins | Curs de schimb ROW/ EUR indicat în RESV | Data RESV  | Data raportului de verificare | Curs de schimb ROW/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.10.2021) |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 14.12.2021                           | 28.12.2021                                                                        | 4.9492                                  | 14.12.2021 | 28.12.2021                    | 4.9491                                                                   |

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

#### 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"). dovădă cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

#### Ipotenze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu reținute 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.

#### Ipotenze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

Întrarea în posesie 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 măruri în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. 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 surselor și contextului în care urmează să apară.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Declarația privind verificarea

- 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 reunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constatare 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 nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

## Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura  
Stampila



## Cu inspecție

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



**JUDEȚUL ARAD**

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa        | Valoare echitabilă rezultată în urma VOE |
|-------------------------|----------------|------------|---------------|------------------------------------------|
| Teren intravilan, drum  | 1.518          | Arad       | CF357201 Arad | 33.615 €                                 |

Semnatura  
Stampila

