

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1/2021

Teren

CF 354068 ARAD,
situat în Arad, str. Banatului, nr. 2,
Cartier Aradul Nou



Cuprins1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE4. EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin cost
- 4.3. Abordarea prin venit

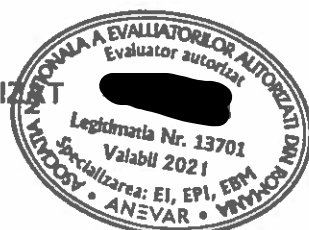
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII6. ANEXE

- 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
- 6.2. Date detaliate despre proprietati
- 6.3. Plan de amplasament si delimitare
- 6.4. Fotografii ale proprietatii
- 6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
- 6.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
- 6.7. Estimarile detaliate ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a cladirilor
- 6.8. Date despre vanzari si cotate
- 6.9. Alte informatii considerate adecvate

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluata:	Teren intravilan curti constructii situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, notata in CF 354068 Arad, in suprafata de 151 mp Terenul este ocupat, partial, cu cladirea CASA VAMII, cladire monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00566.
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii cu cladire monument istoric
Proprietar:	MUNICIPIUL ARAD – PROPRIETATE PRIVATA – asupra terenului [redacted] casatorit cu [redacted] – asupra constructiei
Situatia juridica a terenului:	Conform extrasului de carte funciara prezentat în copie în Anexe, terenul are ca si sarcina DREPT DE FOLOSINTA in favoarea proprietarilor cladirii CASA VAMII
Clienții lucrării:	[redacted]
Data evaluarii:	11.01.2021
Data inspectiei proprietatii:	29.12.2020, 08.01.2021
Moneda evaluarii:	4,8709 LEI/EUR
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata a terenului pentru cumparare si a chiriei de piata, pentru constituirea unui <i>drept de superficie</i> cu titlu oneros, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna ianuarie 2021
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata
Valoarea recomandata	Valorile estimate, la cursul de 4,8709 RON/EUR stabilit de BNR de la data de 08.01.2021, sunt: V piata = 50 EUR/mp, respectiv 7.550 EUR, V chirie lunara = 0,45 EUR/mp, respectiv 67,95 EUR
Executantul evaluarii:	ing. [redacted] evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- [REDACTED] este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională nr. 35654/2021 pentru anul 2021, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR în specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu

cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2020 ANEVAR, respectiv SEV 400 – Verificarea evaluarii.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT:

UTILIZATOR DESEMNET:

MARIA si Primăria Municipiului Arad

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren curti constructii in suprafata de 151 mp, situat in Arad, str. Banatului, nr. 2, inregistrat in CF 354068 Arad, in vederea instituirii unui DREPT REAL asupra terenului: drept de proprietate, prin cumparare, sau drept de superficie cu titlu oneros, prin plata unei chirii.

Conform Noul Cod Fiscal, art. 693, Superficiea este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta."

Conform Noul Cod Fiscal, art. 697, Al 1 – In cazul in care superficiea s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre superficial, titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

Evaluarea ii este necesara proprietarului cladirii, pentru a putea obtine AC pentru restaurarea fatadelor, schimbarea invelitorii acoperisului, amplasare firma luminoasa.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este situat in Arad, str. Banatului, nr. 2, la culeea podului Traian, constructia de pe el fiind fosta casa a vamii din Aradul Nou. Terenul este in suprafata de 151 mp, cu front la str. Banatului de 15 m. Terenul este notat in

CF 354068 Arad, CAD. 354068 – teren partial imprejmuit in suprafata de 151 mp – intravilan curti constructii.

1.5. Tipul valorii

Baza evaluarii o constituie STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020 aplicate in prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, precum si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru valoarea piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 30.1):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru chiria de piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 40.1):

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

1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 25.11.2020 – 14.01.2021.

Data estimarii valorii este 11.01.2021.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilelor.

Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

Inspectia activului a efectuata in prezenta reprezentantului Primăriei Municipiului Arad, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, costul efectiv al activelor identice sau similare, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activului la data evaluarii) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activului la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Legislatia in vigoare referitoare la Dreptul de superficie, respectiv **NOUL COD CIVIL, art. 693-702**
- "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA" nr. 29 – Revista publicata de catre ANEVAR, Informatii de piata, pag. 65-72,
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.

- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii, deci terenul nu se considera contaminat. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste sa stabileasca daca terenul este contaminat sau nu.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara prezentat în Anexe, Plan de situatie Sc 1:500, Certificat de Urbanism nr. 1135/30.07.2020, in scopul obtinerii AC pentru: RESTAURARE FATADE, SCHIMBARE INVELITOARE, AMPLASARE FIRMA
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen

scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere, în continuare, consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2020 aplicate în prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare)*, SEV 102 – *Implementare (IVS 102)* și SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*, SEV 104 – *Tipuri ale valorii*, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, precum și GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.

Prezenta evaluare este conformă, ca și formă și conținut, cu Standardele menționate mai sus.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2020, atât ca formă cât și conținut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul supus evaluării este situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, la culeea podului Traian, construcția de pe el fiind fostă casa a vamii din Aradul Nou. Terenul este în suprafața de 151 mp, cu front la str. Banatului de 15 m. Terenul este notat în CF 354068 Arad, CAD. 354068 – teren parțial împrejmuit în suprafața de 151 mp – intravilan curți construcții.

Terenul este amplasat in Zona C, conform zonarii municipiului Arad.

La momentul evaluarii, situatia juridica a imobilului se prezinta astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354068 Arad

Nr. cerere	44397
Ziua	18
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare	100084589519

Descrierea imobilului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354068	151	Teren partial impregniat

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354068-C1	Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:128 mp; Casa vamil, reglm de inaltime P+1E, anul construirii 1872

Dreptul de proprietate se prezinta astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44397 / 18/05/2020		
Act Administrativ nr. 83, din 28/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 354068 a imobilului cu numărul cadastral 354068/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 353551 înscris în cartea funciara 353551;	A1
Act nr. 1052/1909;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL ARAD		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 3050 din 02/04/1909; (provenita din conversia CF 136-Muresel)		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6933/2000;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) [REDACTED], casatorit		
2) [REDACTED]		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 14978 din 24/11/2000;		
Act Administrativ nr. 110, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B5	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 25825 din 14/03/2019;		

Sarcinile aferente imobilului sunt:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44397 / 18/05/2020		
Act Notarial nr. 6933, din 23/11/2000 emis de NP CRISAN MARCEL BUJOR;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA in rangul Incheierii cf nr. 14978/2000, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTED]	

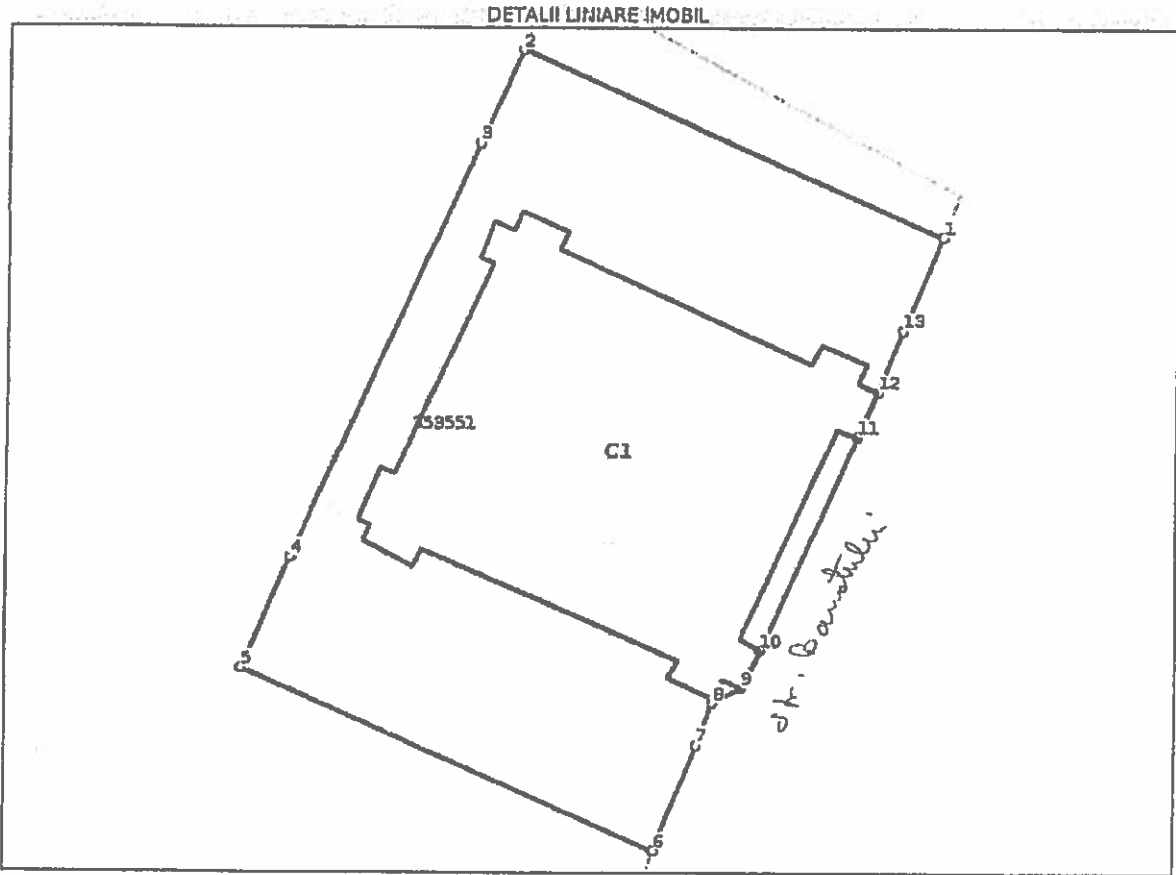
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	2) [REDACTED]	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 73637 din 25/07/2017;		

Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354068	151	Teren parțial împrejurat

* 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	curți construcții	DA	151	-	-	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354068-C1	construcții de locuințe	64	Cu acte	S. construită la sol: 64 mp; S. construită desfășurată: 128 mp; Casa vamil, regim de înălțime P+1E, anul construirii 1872

a. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzării odată cu imobilul.

b. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Aradul este un vechi centru de cultură, industrial, financiar și comercial încă din secolul trecut, aici dezvoltându-se o viață social-economică puternică.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două

mari cai de comunicatii rutiere și feroviare – directia N-S Oradea Timisoara si directia E-V Deva – Nadlac/rutiera si Deva - Curtici – feroviar.

În anul 1930 s-a dat în folosinta aeroportul Arad.

Prin traditia financiar-economica de prima mărime, Aradul s-a dezvoltat într-un mediu economic sanatos, de larga specializare, asigurandu-si o viata socio-economica stabila în lungul timpului, pastrandu-si aspectul de oras european.

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a judetului Arad, la 52 km de frontiera.

Suprafata municipiului este de 4618 ha, cu o populatie de 172.827 locuitori (cf. Recensamant 2002).

Din punct de vedere al organizarii administrativ-teritoriale, în judetul Arad exista un municipiu – resedinta de județ, 9 orase si 68 comune si 273 sate.

Din totalul populatiei, 54% locuieste în mediul urban, iar restul de 46% în mediul rural.

c. Date privind impozitele si taxele

Pentru terenuri se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona (zonarea este stabilita prin H.C.L.M.). Cladirile sunt impozitate, conform Codului Fiscal si HCLM, cu 7,5% din valoarea de inventar, daca în ultimii 3 ani nu au fost supuse evaluarii si cu 1,49% din valoarea de impozitare, în intervalul celor 3 ani, dintre 2 evaluari.

d. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

Nu este cazul.

3. ANALIZA PIETEI

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren intravilan curți constructii*.

Analiza cererii

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților industriale. Cererea de terenuri libere pentru a constructie spații de productie (pana la 10.000 mp teren si 1.000 mp suprafete construite) amplasate în imediata vecinatate a municipiului a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare, în perioada 2006 – 2008. După luna octombrie 2008, piața imobiliară a devenit puțin activă, tranzacțiile fiind limitate. Începând din anul 2010, odată cu demararea construirii infrastructurilor rutiere, terenurile din zonele adiacente au fost transformate din arabile în curți constructii, prin realizarea de PUZ-uri, fapt ce a determinat creșterea valorilor de tranzacționare a acestor terenuri.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vanzare extrase de pe piata, referitoare la terenurile evaluate, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret (EUR)	pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
326	16,300	50	17.5	19	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
483	24,150	50	20.5	24	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
460	39,900	87	50	9	partial pe teren (gaz si curent el)	asfaltata	Parneava	stona	cu casa veche de demolat
500	53,000	106	40	13	stradal	asfaltata, Tabacovici	Aradul Nou - zona Tabacovici	imobiliare	intravilan cc
500	17,500	35	20	25	stradal	strada pietruita	Bujac, zona noua, str. Orizont	olx	intravilan cc
500	14100	28	nec		stradal	strada asfaltata	Sanicolaul Mic, str. Tarafului	olx	intravilan cc
185	47500	257	12	15	pe teren	strada asfaltata	ultracentral, zona Podgoria	storia	intravilan cc, str Bolintineanu, cu casa de demolat
481	23000	48	9	53	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Mircea Voda	olx	intravilan cc
640	27520	43	17	38	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou	rig- imobiliare	intravilan
430	47300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig- imobiliare	intravilan

Ofertele de inchiriere terenuri, extrase de pe piata, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret chirie (EUR)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
5076	1,700	0.33	50	102	stradal	strada asfaltata	Micalaca, zona MARIS	real-investments	platforma betonata 1000 mp
600	71	0.12	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Sega, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-investments	pretabil spalatorie auto
408	400	0.98	11		curent electric pe teren, restul stradal	strada asfaltata	Arad, central	olx	Ctin Brancoveanu, nr. 53
1000	1200	1.20	nec		nu	strada asfaltata	Zona Vlaicu	lajumate	cu 3 cladiri 1 birou si 2 depozite
3827	500	0.13	40	95	stradal	strada asfaltata	Gai, langa manastire	olx	la vanzare 49 EUR/mp
7000	1100	0.16	50	140	stradal	strada asfaltata	Zona Ind Zadaren	publi24	teren industrial
5060	1,050	0.21	30	169	stradal	strada asfaltata	Arad - Curtici	publi24	parcare amenajata (platforma macadam)

550	250	0.45	nec		stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura (I.G. Duca)	olx	str. Poetului
1100	220	0.20	20	65	stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura (I.G. Duca)	olx	str Agricultorilor
5000	2,500	0.50	nec		pe teren	strada asfaltata	Arad - Aeroport	olx	Calea Bodrogului

Echilibrul pietei

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se intrevevede o modificare a activității pietei imobiliare în următoarele 6 luni.

4. EVALUAREA

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvată fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

Reprezintă o alternativă de folosire a unui activ imobiliar aleasă din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzărilor.

Conform **Certificat de Urbanism nr. 1135/30.07.2020**, destinatia zonei in care este amplasat imobilul este, conform PUZ – MONUMENTE PROTEJATE si RLU aferent, aprobat prin HCLMA nr. 201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou.

REGIM JURIDIC:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilanul municipiului Arad, intabulare drept de proprietate, Municipiul Arad, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD - S=151,00m.p ; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 pentru terenul inscris in CF nr.354068 ARAD, in favoarea

Cererea de autorizare va fi formulata si asumata de catre toti detinatorii unui drept REAL sau de mandatar, care va face dovada notariala a mandatului sau ;

Imobilul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 modificat prin Ordinului Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015, privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile si completarile ulterioare; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA in rangul inchirierii cf nr.14978/2000 dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 ; Anterior depunerii cererii de autorizare se va asigura reglementarea forme juridice de utilizare a terenului, cu titlu oneros, prin cumpararea acestuia de catre proprietarul constructiei sau constituirea unui drept de SUPERFICIE cu titlu oneros.

REGIM ECONOMIC:

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia zonei, conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si R.L.U aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou ;

Folosinta actuala : -teren intabulare drept de proprietate a Primariei Municipiului Arad ;

-cladire-spatiu comercial drept de proprietate

Se solicita : RESTAURARE FATADE . SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA NELUMINOASA ;

REGIMUL TEHNIC:

3. REGIMUL TEHNIC

Z.L.R nr 7 , S.I.R nr.56 ; ISco 1135-constructie comerciala existenta, monument istoric, cod I.MI AR-II-a-B-00566, imobil constructie eteg.I, conform R.L.U, aferent PUZ-Monumente , aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ;

Teren situat in UTR 32, in conformitate cu P.U.G si R.L.U ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD-S=151m.p ; Rechipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale ; POT , CUT, Regim de inaltime neschimbate ; NU vor fi afectate structura de rezistenta si stabilitatea constructiei, proprietatile invecinate, circulatia pietonala ; Se vor pastra elementele arhitecturale originale ale cladirii monument istoric ; Se vor respecta prevederile P.U.Z.C.P -Zona monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ; Se vor avea in vedere urmatoarele, fara a fi limitative : -sunt permise lucrari de conservare si restaurare a fatadelor monumentelor istorice, inclusiv reparatii curente; -culorile si texturile materialelor admise la interventii de conservare/restaurare pentru fatadele monumentelor istorice vor fi alese in functie de suportul existent, de materialele originale/initiale si de registrele fatadelor; -reparatiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuiele cu mortar pentru asanare, pe baza de var ; -zugravelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu în culori adecvate, după culoarea inițială; -prin zugrăveli aplicate socurilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade; -se interzice intervențiile care schimbă conformarea inițială a fatadelor monumentului istoric; -se interzic reparatii de tencuielei și finisarea exterioră pe plăți componente separate ale clădirilor. operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora; -se interzic reparatiile la tencuielei existente cu tencuiele din mortar pe bază de ciment; -se interzice desfacerea în totalitate a tencuicilor istorice/initiale; -se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul socurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparaturilor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative; -se interzice afectarea socurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngrapare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor; -se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior; -se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise; Se vor prezenta fotografii color ale fatadelor în stadiul actual; Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi; Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de panta componenta a acoperisului; Se va respecta tipul de material original; Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană și/și, solz cositorită), eternit, ardezic; Înlocuirea învelitorii vechi, originală, se poate face cu recuperare ce material; Se vor respecta toate detaliile inițiale de finichierie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, înțărare la streșiri, dolii, gârșuri, pazii, în funcție de caz, în cazul în care se constată că sunt degradate total, jgheburile și burlanele vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gârșuri, vazoane, gine de fixare, clemc, agrafe, înțărare; Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială; Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parașăpezi, parașășnete, balustrade) vor fi restaurate sau refacute după modelele și materialele inițiale; Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/initiale: țiglă ceramică arsă (neglazată, fără efecte suplimentare de oxidare), tablă din zinc sau cupru, fier forjat, fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă, lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea; Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate; în cazul folosirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fatadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii; Firma neluminoasă se va dispune în planul fațadei, la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului; Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor; Elaborarea documentației se va face de către specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice ; În vederea autorizării se va înlocui și documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor, a cărui conținut cadru este prezentat în anexa 1 din Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare ; Pentru organizarea de sanier se vor achita taxele de ocupare a domeniului public conform H.C.L.M.A nr.501/2019 ; Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponie ecologică, conform art.17, alin (3) din Legea nr.211 / 2011 rep., cu modificările și completările ulterioare ; Documentația tehnică va fi înlocuită în conformitate cu Legea nr.50/1991 rep, Ordinul nr.839/2009 rep. HGR.525/1996 rep., Legea nr.350/2001 rep., Legea nr.10/1996 rep., Legea nr.114/1996 rep., Codul Civil ,

Avizele au fost solicitate în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unic din data de : 21.07.2020.

In concluzie, in situatia data – teren cu constructive monument istoric, CMBU este si utilizarea actuala.

CMBU –

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca fiind zona mixta, este probabil ca ar fi utilizata ca si zona de spatii comerciale si prestari servicii
- maxim productiva - da

a. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

VALOAREA DE PIATA TEREN

Valoarea de piata ale terenului se prezinta astfel:

V piata teren CF 354068 ARAD = 7.550 EUR, respectiv 36.775 LEI

Calcululele se regasesc in ANEXE – 6.7

CHIRIA DE PIATA

Pentru terenul analizat, am determinat o chirie de piata de 0,45 EUR/mp/luna.

Calcululele se regasesc in ANEXA 6.7

b. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Date fiind numarul insuficient de oferte expuse pe piata, abordarea nu s-a aplicat.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

V PIATA TEREN CF 354068 ARAD = 7.550 EUR

6. ANEXE



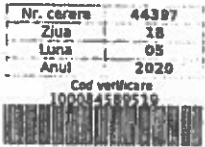
- a. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in pozitia de date



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354068 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	354068	151	Teren partial inprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	354068-C1	Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:128 mp; Casa varnil, regim de inaltime P+1E, anul construirii 1872

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
44397 / 18/05/2020		
Act Administrativ nr. 83, din 28/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 354068 a imobilului cu numarul cadastral 354068/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 353551 inscris in cartea funciara 353551;	A1
Act nr. 1052/1909;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL ARAD OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 3050 din 02/04/1909; (provenita din conversia CF 136-Muresel)	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6933/2000;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 14978 din 24/11/2000;	A1.1
Act Administrativ nr. 110, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B5	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 25825 din 14/03/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
44397 / 18/05/2020		
Act Notarial nr. 6933, din 23/11/2000 emis de NP CRISAN MARCEL BUJOR;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAin rangul incheierii cf nr. 14978/2000, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [REDACTED]	A1

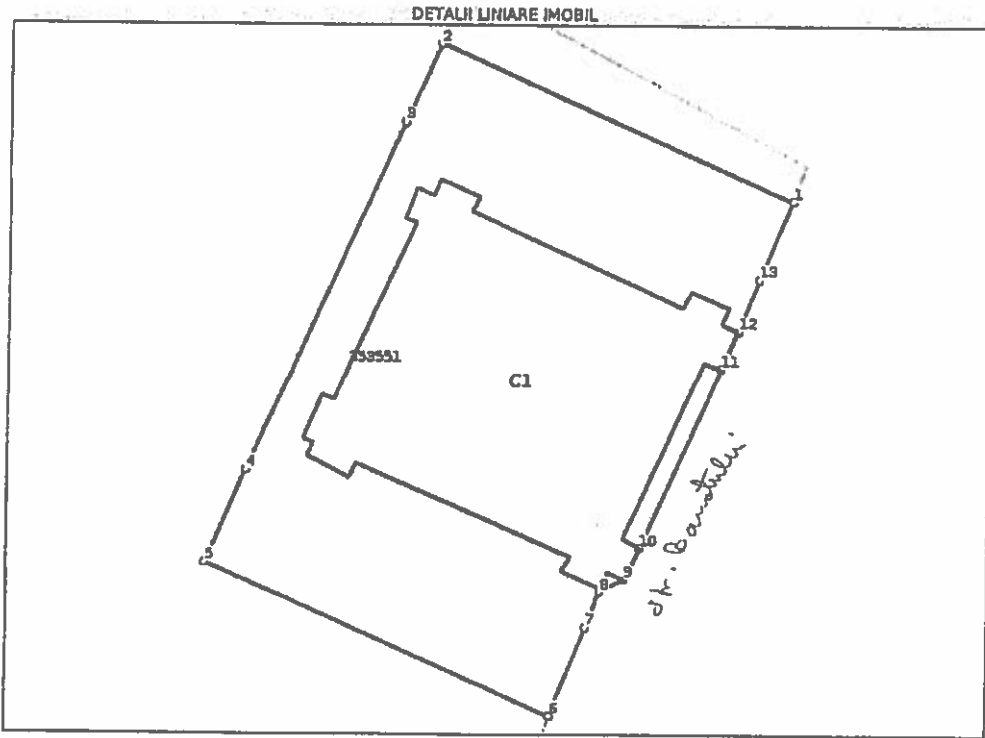
Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) [REDACTED]	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33333/Arad. Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, inscrista prin incheierea nr. 73637 din 25/07/2017;	

Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354068	151	Teren partial împrejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	151	-	-	-	LOT 1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	354068-C1	construcţii de locuinţe	64	Cu acte	S. construită la sol:64 mp; S. construită desfasurata:128 mp; Casa vamil, regim de inaltime P+1E, anul construirii 1872

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.14
2	3	2.23
3	4	9.987
4	5	2.67

Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct Inceput	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
5	6	9.891
6	7	2.508
7	8	1.0
8	9	0.708
9	10	0.938
10	11	5.138
11	12	1.088
12	13	1.489
13	1	2.231

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
== Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/13-05-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluţionării,
18-05-2020

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS

Referent,

Data eliberării,

(paraşa şi semnătura)

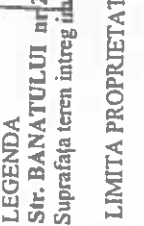
(paraşa şi semnătura)

Severul digital de Aurica-Lelica Kiss
Din contul de Aurica-Lelica Kiss
CĂCĂŞTIU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD
Serviciul de cadastre şi publicitate imobiliară
http://www.aurica-lelica.ro
www.aurica-lelica.ro
www.aurica-lelica.ro
Data: 2020-05-18 11:00:00 +0200

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

fs. 15ul

Sc.1:500



LEGENDA

EXECUTANT

Arhivat la data de 6/20 lei cu chitanta nr. AR XWF 0345074 din 08.09.2016 la Trezoreria Municipiului Arad	EXECUTANT:	BENEFICIAR:
--	-------------------	--------------------

EXECUTANT: PRIMA ARHITECTURA SERVICIUL CONSTRUCȚII		BENEFICIAR: PANTAZESCU CRISTIAN VIRGILIU LOC: <i>Arad</i>		PLANȘA: 01
PLAN DE SITUAȚIE al imobilului situat în municipiul Arad, Str. BANATULUI, NR.2 (pt. informare)				
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara	
<i>Măsurat</i>	S.C. Terra International S.R.L.	[Redacted]	1:500	
<i>Intocmit</i>	ILIE D.	[Redacted]	Dela	
<i>Verificat</i>	GĂLĂȚEȘ	[Redacted]	explanșierie 2018	

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 49173 din 16.07.2020**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 1135 din 30.11.2020

În scopul :
Lucrari de CONSTRUIRE : RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA LUMINOASA ;

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BANATULUI , nr. 2, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 49173 din 16.07.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BANATULUI , nr. 2, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 354068 ARAD ;

TOP: 354068 ;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, intabulare drept de proprietate, Municipiul Arad, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD - S=151,00m.p ; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 pentru terenul inregistrat in CF nr.354068 ARAD, in favoarea [redacted]

Cererea de autorizare va fi formulata si asumata de catre toti detinatorii unui drept REAL sau de mandatar, care va face dovada notariala a mandatului sau ;

Imobilul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 modificat prin Ordinului Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015, privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile si completările ulterioare; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA in rangul inchirierii cf nr.14978/2000 dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 ; Anterior depunerii cererii de autorizare se va asigura reglementarea formei juridice de utilizare a terenului, cu titlu oneros, prin cumpararea acestuia de catre proprietarul constructiei sau constituirea unui drept de SUPERFICIE cu titlu oneros.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia zonei, conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si R.L.U aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou ;

Folosinta actuala : -teren intabulare drept de proprietate a Primariei Municipiului Arad ;

-cladire-spatiu comercial drept de proprietate [redacted]

Se solicita : RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA NELUMINOASA ;

3. REGIMUL TEHNIC

Z.I.R nr 7 , S.I.R nr 56 ; ISco 1 135-construcție comercială existentă, monument istoric, cod LMI AR-II-a-B-00566, imobil construcție ctg I, conform R.L.U., aferent PUZ-Monumente , aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ;
Teren situat în UTR 32, în conformitate cu P.U.D și R.L.U ; Suprafața de teren, conform CP nr: 35406F ARAD-S=151m.p ; Echipare cu utilități : apa, canalizare, energie electrică, telefonie, gaze naturale ; POT , C/IT, Regim de înălțime neschimbato ; NU vor fi afectate structura de rezistență și stabilitatea construcției, proprietățile învecinate, circulația pietonală ; Se vor păstra elementele arhitecturale originale ale clădirii monument istoric ; Se vor respecta prevederile P.U.Z.C.P -Zona monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M.A nr 201/2014 ; Se vor avea în vedere următoarele, fără a fi limitative :-sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente; -culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor; -reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asamare, pe baza de var ; -zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu în culori adecvate, după culoarea inițială; -prin zugrăveli aplicate acoperișilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade; -se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric; -se interzic reparații de tencuieli și finisarea exteriorului pe părți componente separate ale clădirilor; operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora; -se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment; -se interzic desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale; -se interzic montarea pe fațade, inclusiv la nivelul acoperișilor, a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative; -se interzic afectarea acoperișilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor; -se interzic orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior; -se interzic folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise; Se vor prezenta fotografii color ale fațadelor în stadiul actual; Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi; Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului; Se va respecta tipul de material original; Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană Aluizită, solz conștoriu), eternit, ardex; Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare ca material; Se vor respecta toate detaliile inițiale de țiricherie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, lăcrimare la streșni, dolii, șorțuri, pazii, în funcție de caz; În cazul în care se constată că sunt degradate total, jgheburile și burlanele vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gurgul, vâzane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare; Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială; Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazișpezi, panofrize, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale; Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/inițiale: țiglă ceramică arăd (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare),tablă din zinc sau cupru, fier forjat, fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă, lemn scarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea; Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate; În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor; alb, gri, bej, ocru, albastru petroleum, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii;Firma neluminosă se va dispune în planul fațadei, la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului; Se interzic acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vizuale ale clădirilor; Elaborarea documentației se va face de către specialiștii atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice ; În vederea autorizării se va întocmi și documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor, a cărei conținut cadru este prezentat în anexa 1 din Legea nr 50/1991 cu modificările și completările ulterioare ; Pentru organizarea de servicii se vor achita taxele de ocupare a domeniului public conform H.C.L.M.A nr 501/2019 ; Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL, LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponex ecologic, conform art 17, alin (3) din Legea nr 211 / 2011 rep., cu modificările și completările ulterioare ;Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu Legea nr 50/1991 rep, Ordinul nr 839/2009 rep HGR 525/1996 rep., Legea nr.350/2001 rep., Legea nr.10/1996 rep., Legea nr 114/1996 rep., Codul Civil ,
Avizele au fost solicitate în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unic din data de : 21.07 2020

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de construire pentru, RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA LUMINOASA

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și excesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul demurării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat, DOVADA UNUI DREPT REAL IN FAVOAREA SOLICITANTULUI AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|---|--|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonie |
| ☒ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban |

d.2. Avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Aviz Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad
- Aviz TELEKOM
- Aviz RDS

d.4. Studii de specialitate:

- Expertiza tehnica
- Plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI pentru terenul inregistrat in CF. nr. 354068 ARAD, intocmit in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, Anexa 1, Continut Cadru

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Bibari



SECRETAR GENERAL,
Cons. [redacted]

ARHITECT ȘEF

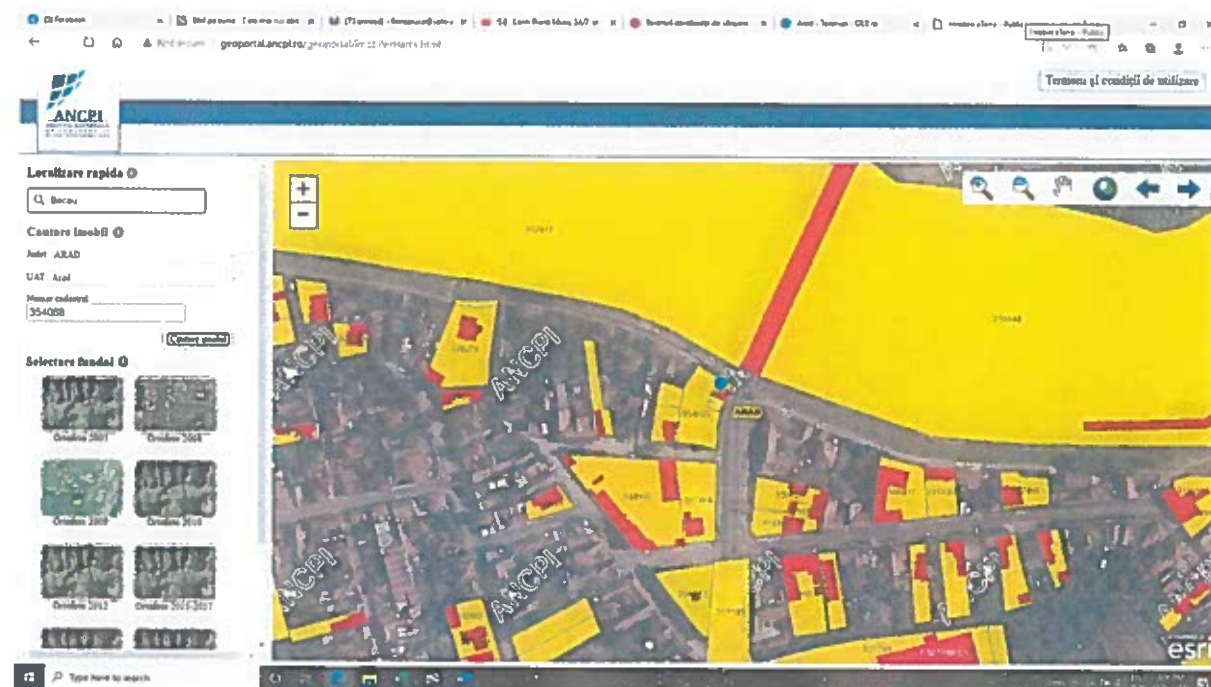
Achitat taxa de 7,20 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0220944 din 16/07/2020, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin [redacted] la data de 31.07.2020

b. Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

c. Plan de amplasament si delimitare

IDENTIFICARE OCPI



d. Fotografii ale proprietatii





e. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti





f. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

Nu este cazul, abordarea prin venituri nu s-a aplicat

g. Date despre vanzari si cotateii

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare/ oferte, se cunosc.

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI

Din oferte prezentate pe piata, referitoare la vanzarea de terenuri, rezidentiale sau industriale, am ales urmatoarele oferte.

suprafata (mp)	pret (EUR)	pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	alte	observatii
326	16.300	50	17.5	19	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
483	24.150	50	20.5	24	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
460	39.900	87	50	9	partial pe teren (gaz si curent el)	asfaltata	Parnasava	storia	cu casa veche de demolat
500	53.000	106	40	13	stradal	asfaltata, Tabacovici	Aradul Nou - zona Tabacovici	imobiliare	intravilan cc
500	17.500	35	20	25	stradal	strada pietruita	Bujac, zona noua, str Orizont	olx	intravilan cc
500	14100	28	nec		stradal	strada asfaltata	Sanicolaul Mic, str. Tarafului	olx	intravilan cc
185	47500	257	12	15	pe teren	strada asfaltata	ultracentral, zona Podgoria	storia	intravilan cc, str. Bolintineanu, cu casa de demolat
481	23000	48	9	53	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Mircea Voda	olx	intravilan cc
640	27520	43	17	38	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou	rig- imobiliare	intravilan
430	47300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig- imobiliare	intravilan

Estimarea valorii de piata a terenului:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro	B - ID: www.olx.ro	C - ID: www.langimobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	151	326	481	500	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 151 mp, forma regulata, front stradal de cca. 15 m la strada asfaltata , str. Banatului	intravilan curti constructii in suprafata de 326 mp, front stradal de cca. 17,5 m la strada asfaltata, gradiste	intravilan curti constructii in suprafata de 481 mp, front stradal de cca. 9 m la strada asfaltata, Bujac	intravilan curti constructii in suprafata de 500 mp, front stradal de 40 m la strada asfaltata, Tabacovici, Aradul Nou	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		50	48	106	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-5	-5	-11	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Banatului	Arad, Gradiste	Arad, cartie Bujac	Arad, Aradul Nou, zona Tabacovici	
Comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	similar	
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		5	4	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	48	95	

Suprafata (mp)	151	326	481	500	
Cuatum ajustare (%)		5%	0%	-20%	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		2	0	-19	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (str. Banatului) cca. 15 ml, forma regulata	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 17,5 m , cartier Gradiste	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 9 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 40 m	
Cuatum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuatum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Cuatum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuatum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Cuatum ajustare front stradal (%)		-8%	0%	-8%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuatum ajustare front stradal (EUR/mp)		- 4.00	-	- 8.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		48	48	68	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: pe teren	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuatum ajustare utilitati (%)		4%	4%	2%	din analiza pietei
Cuatum ajustare utilitat (EUR/mp)		2.00	2.00	2.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuatum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuatum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuatum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		13	6	29	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	13%	27%	
Numar de ajustari (buc)		3	1	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	50				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	7,550				

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

Din oferte prezentate pe piata, referitoare la inchirierile de terenuri, rezidentiale sau industriale, constat o plaja larga de chirii, de la 0,12 EUR/mp, pana la 1,2 EUR/mp (rezidential).

Am ales urmatoarele oferte:

suprafata (mp)	pret chirie (EUR)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
5076	1,700	0.33	50	102	stradal	strada asfaltata	Micalaca, zona MARIS	real-invsrments	platforma betonata 1000 mp
600	71	0.12	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, D.J.	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Sega, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-invsrments	pretabil spalatorie auto
408	400	0.98	11		current electric pe teren, restul stradal	strada asfaltata	Arad, central	olx	Ctin Brancoveanu, nr. 53
1000	1200	1.20	nec		nu	strada asfaltata	Zona Vlaicu	lajumale	cu 3 cladiri: 1 birou si 2 depozite
3827	500	0.13	40	96	stradal	strada asfaltata	Gai, langa manastire	olx	la vanzare 49 EUR/mp
7000	1100	0.16	50	140	stradal	strada asfaltata	Zona Ind Zadereni	publi24	teren industrial
5060	1,050	0.21	30	169	stradal	strada asfaltata	Arad - Curtici	publi24	parcare amenajata (platforma macadam)
550	250	0.45	nec		stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura (I.G. Duca)	olx	str. Poetului
1100	220	0.20	20	55	stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura (I.G. Duca)	olx	str Agriculturior
5000	2,500	0.50	nec		pe teren	strada asfaltata	Arad - Aeroport	olx	Calea Bodrogului

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: www.olx.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	151	408	600	550	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 151 mp, forma regulata, front stradal de cca. 15 m la strada asfaltata, adancime medie 10 ml, ocupat partial cu cladire monument istoric din Patrimoniul National	intravilan curti constructii in suprafata de 408 mp, front stradal 11 m, adancime 30 m, la str. Ctin Brancpveanu, zona Sega	intravilan curti constructii in suprafata de 600 mp, front stradal de cca. 12 m la strada asfaltata, Pia Sarbeasca	intravilan curti constructii in suprafata de 550 mp, teren cu front de cca. 11 m la strada asfaltata , Poltura, str. Poetului	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		0.98	0.12	0.45	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	

Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	din analiza pietei, marja de negociere este de 20%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.20	0.02	0.09	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Banatului	Arad, central, zona Sega	Arad, central, Piata Sarbeasca	Arad, cartier Poltura	
Comparativ cu subiectul		mai bun	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		-15%	0%	0%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.67	0.10	0.36	
Suprafata (mp)	151	408	600	550	
Quantum ajustare (%)		10%	10%	10%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.07	0.01	0.04	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (str. Banatului) cca. 15 ml, adancime teren cca. 10 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (str. Ctin Brancoveanu) cca. 11 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (Pla Sarbeasca) cca. 12 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (str. Poetului) cca. 11 ml, forma regulata	

Cuantiu ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Cuantiu ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Cuantiu ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: pe teren	curent electric pe teren, restul stradal	utilitatile stradal	utilitati stradal	
Cuantiu ajustare utilitati (%)		5%	47%	13%	din analiza pietei
Cuantiu ajustare utilitat (EUR/mp)		0.04	0.05	0.05	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		0.22	0.06	0.09	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		23%	50%	19%	
Numar de ajustari (buc)		3	3	5	
Valoare de piata a chiriei (EUR/mp/luna)	0.45				
Valoare de piata a chiriei lunare (EUR/luna)	67.95				

h. Alte informatii considerate adecvate

AR 6 m 8-00479	Casa (Casa neo-romaneasca)	Municipiul Arad Str. Alexandru Velea 13	1910 - 1930	46° 17' 31" N 21° 31' 48" E		Raportul de evaluare
AR 6 m 8-00480 RUE 8273	Hotelul "Starul Vitorii" azi-nuva parter	Municipiul Arad Str. Alexandru Grigore 6	sf. sec. XX sf. sec. XIX			Raportul de evaluare
AR 6 m 8-00481	Casa	Municipiul Arad Str. Alexandru Grigore 16		46° 16' 58" N 22° 31' 53" E		Raportul de evaluare
AR 6 m 8-00482 RUE 8271	Blatnic de lemn Coroana Paviment	Municipiul Arad Str. Andrei Mureș 2-4. (In incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență)	1779	46° 16' 33" N 21° 31' 56" E		Raportul de evaluare
AR 6 m 8-00066	Casa de lemn vârstă spațiu comercial	Municipiul Arad Calea Banului 2	sf. sec. XX (1907?)	46° 16' 58" N 21° 31' 53" E		Raportul de evaluare
AR 4 m 8-00485	Casa (Pavilion) în Parcul (RUE)	Municipiul Arad Str. Bărbăntu Nicolae 1	1900 - 1930	46° 17' 03" N 21° 31' 57" E		Raportul de evaluare
AR 6 m 8-00484	Casa goală	Municipiul Arad Str. Bărbăntu Nicolae 6	1900 - 1930	46° 17' 03" N 21° 31' 57" E		Raportul de evaluare

www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-casa-460-mp-zona-parneava-intim-arad-IDhQ1Y.html

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a house in Arad, specifically in the Parneava-Intim area. The house is a single-story building with a light-colored facade and a dark roof. The price is listed as 39,900 €. The listing includes a general presentation, a description, and a map showing the location. The text is in Romanian. There are also some promotional banners for 'Biniște' and 'Ramanii au ales cuvântul perfect pentru starea de bine de acasă'.

Loc de casa 460 mp zona Parneava-Intim Arad

39 900 €

Prezentare generală

Descriere anunt

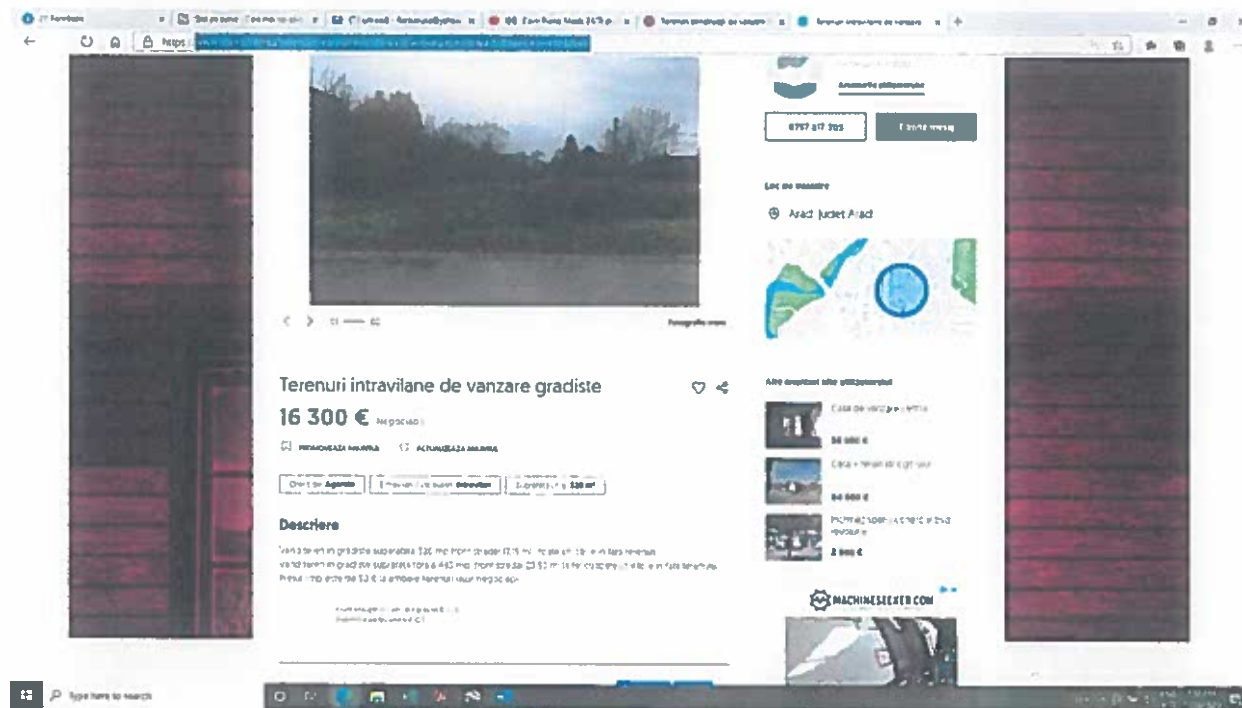
Caracteristici

Mapa

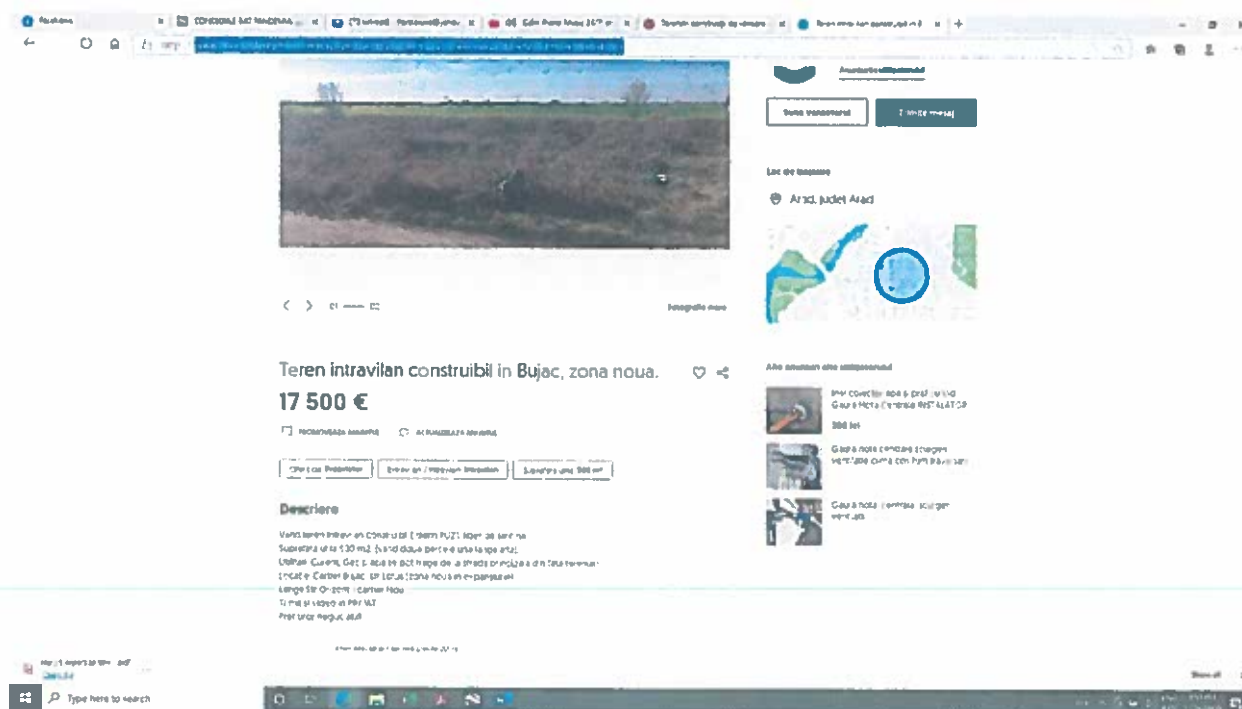
Biniște

Ramanii au ales cuvântul perfect pentru starea de bine de acasă

www.olx.ro/oferta/terenuri-intravilane-de-vanzare-gradiste-IDekZGf.html#3e81c320e8



www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-construibil-in-bujac-zona-noua-IDekNVR.html#58aff4b2c4



www.olx.ro/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-arad-ID5JmMV.html#58aff4b2c4

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX listing. The title is "Vand/Schimb teren intravilan Arad". The price is listed as "14 100 €". There are buttons for "PROMOTIAZĂ ANUNȚUL", "Adaugă etichete", "Creează un anunț nou", and "Caută anunțuri". The description mentions a plot of land in Arad, 500m from the center, with a surface area of 1000m². It also mentions a 10m wide road and a 10m wide plot. The contact information is "07XX XXX XXX" and "Anunț nou".

www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-central-ID13Pv.html

The screenshot shows a web browser window displaying a Storia listing. The title is "Teren intravilan central". The price is listed as "47 500 €". There are buttons for "Adaugă etichete", "Creează un anunț nou", and "Caută anunțuri". The description mentions a plot of land in Arad, 500m from the center, with a surface area of 1000m². It also mentions a 10m wide road and a 10m wide plot. The contact information is "07XX XXX XXX" and "Anunț nou".

www.olx.ro/oferta/vand-teren-bujac-IDeoAZm.html#5a4ab7622c

[illegible]

www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/





43,00 €

Preț negociabil

Expansiță teren

Fraie pe apă

Data publicării

ID agent

CONSTATAREA AGENTULUI

Adresa: Buzăreni

Telefon: 0744341122

E-mail: agent@imobiliare.ro

Căminul are în proximitate teren agricol înregistrat în cartea funciară în suprafață de 640 mc.

CARACTERISTICI:

Terenul are o suprafață de 640 mc, dispune de o cale de acces la drum și este în posesia unui număr de 77 mc.

ALTRE INFORMAȚII:

În apropiere de cămin se află o sursă de apă caldă. Căminul este în posesia unei suprafețe de 640 mc și este în posesia unei suprafețe de 640 mc.

PREȚ: 43 euro / mp teren neg.

TELEFON: 0744341122

CONTACTAȚI AGENTUL

[illegible]

Parcelarea | Regulament

Acasta este un fragment din **REGULAMENTUL DE CONSTRUCTII** al **COMUNALITATII** sau **REGULAMENTUL** Legii care permite accesul la orice formă actualizată

Conținutul prezentei legislații este în vigoare din data de 10.01.2020

ARTICOLUL 101
Parcelarea

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parterelor și etajelor construcțiilor cu condiția adaptării soluției de echipare colectivă și respectarea normelor legilor de igienă și de protecție a mediului.

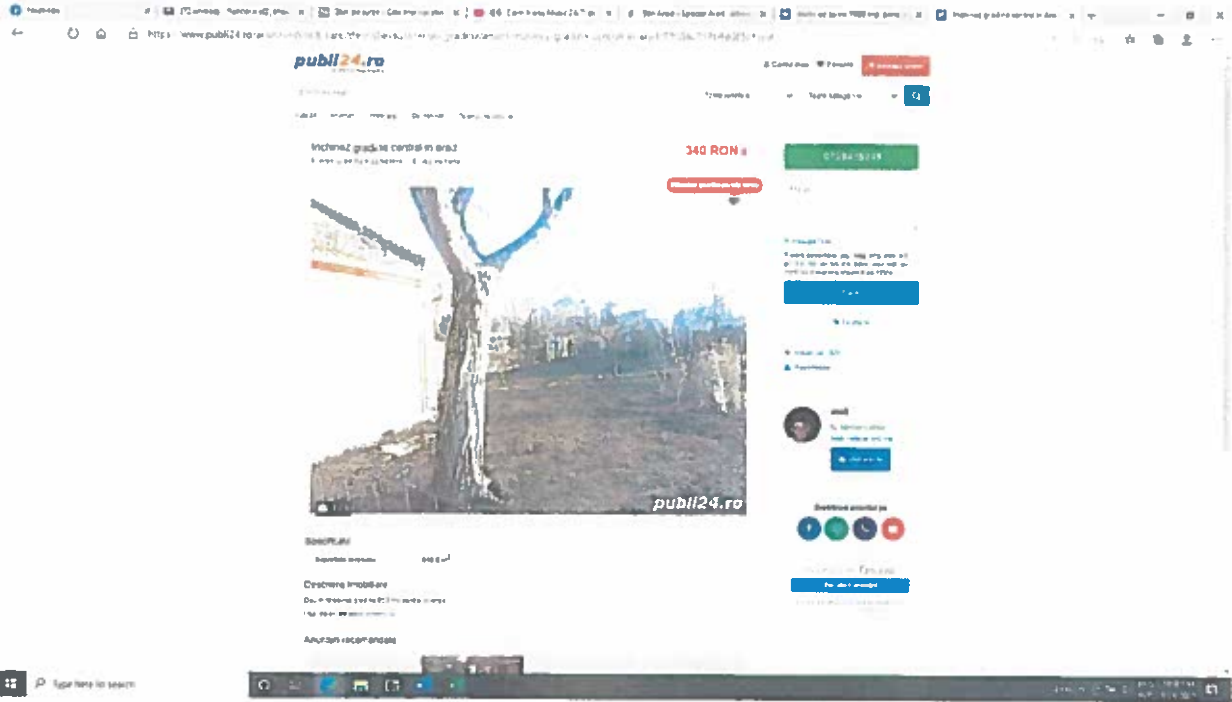
2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentei regulamente, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) lățimea și adâncimea lotului să fie cel puțin egală cu lățimea parțelii;
- b) suprafața minimă a parțelii de 150 m² pentru clădiri înalte și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate ușor și cu cupluri;
- c) să nu fie considerate în unitatea de construcție numai loturile care se învecinează în prevederile alin. (2).

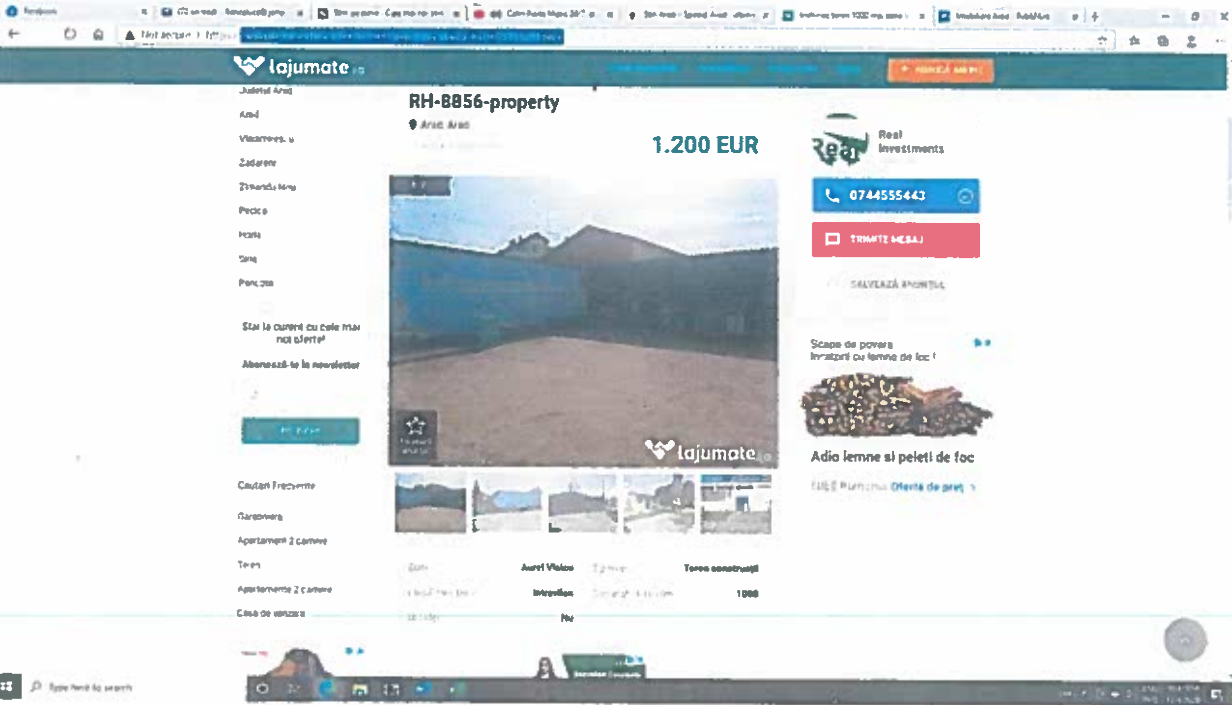
Acasta este un fragment din **REGULAMENTUL DE CONSTRUCTII** al **COMUNALITATII** sau **REGULAMENTUL** Legii care permite accesul la orice formă actualizată

CHIRII TERENURI ARAD

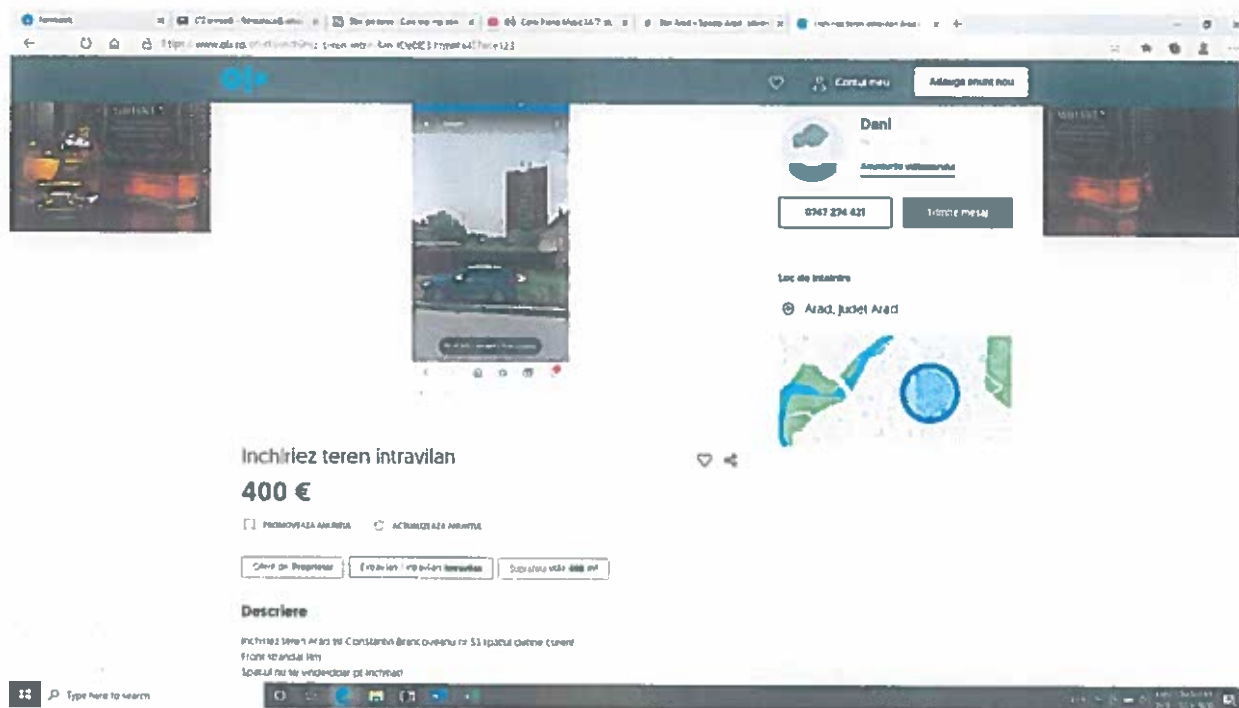
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/gradina/anunt/inchiriez-gradina-central-in-arad/78086c717b69665f.html



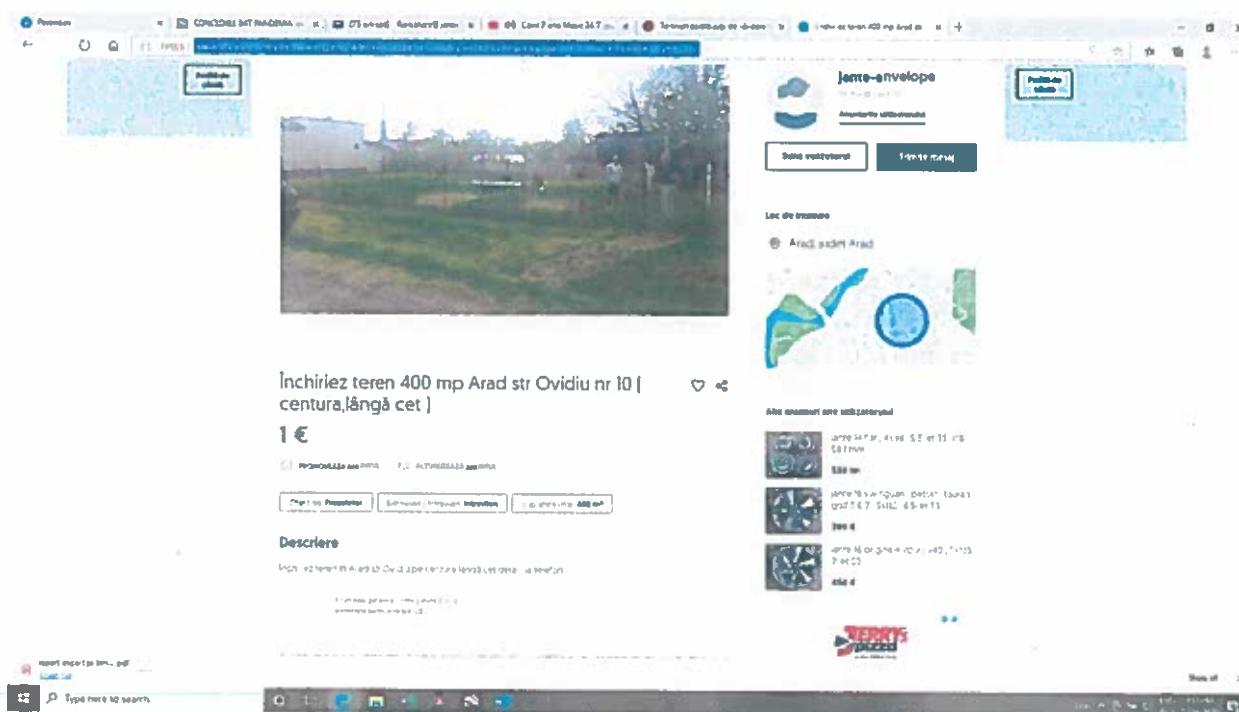
lajumate.ro/inchiriez-teren-1000-mp-zona-vlaicu-15197-7735281.html



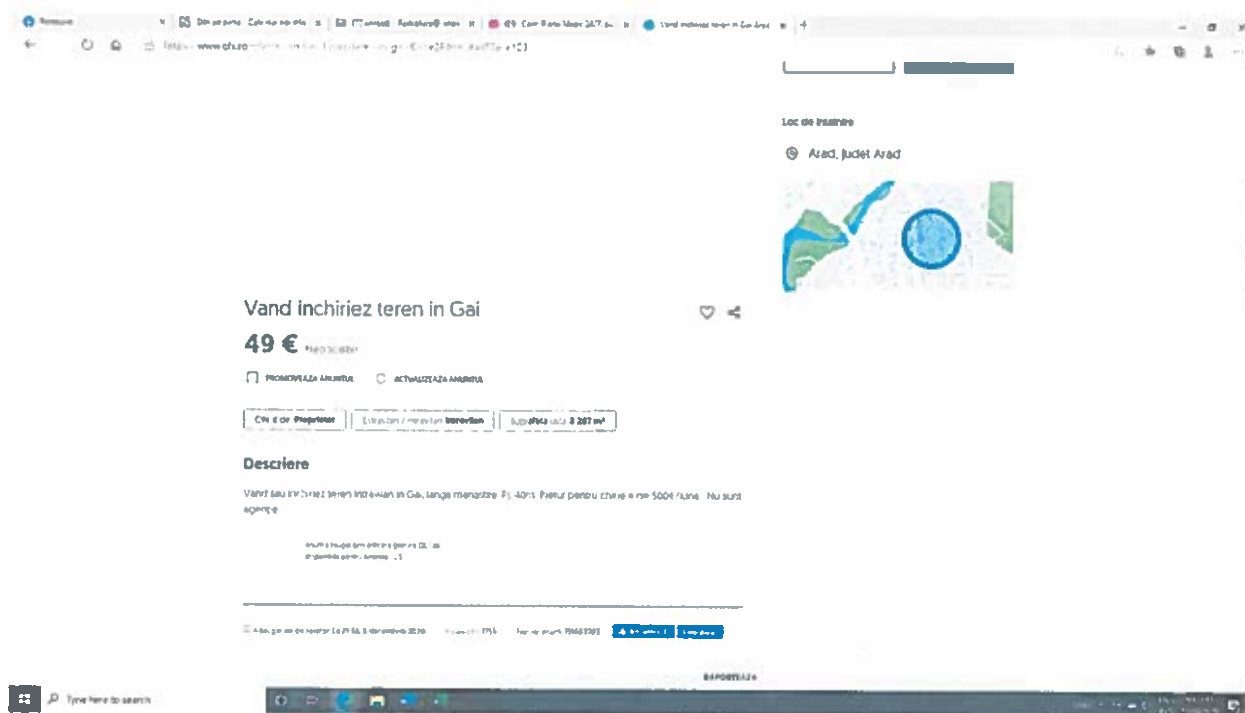
www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDe0IE3.html#a457ece123



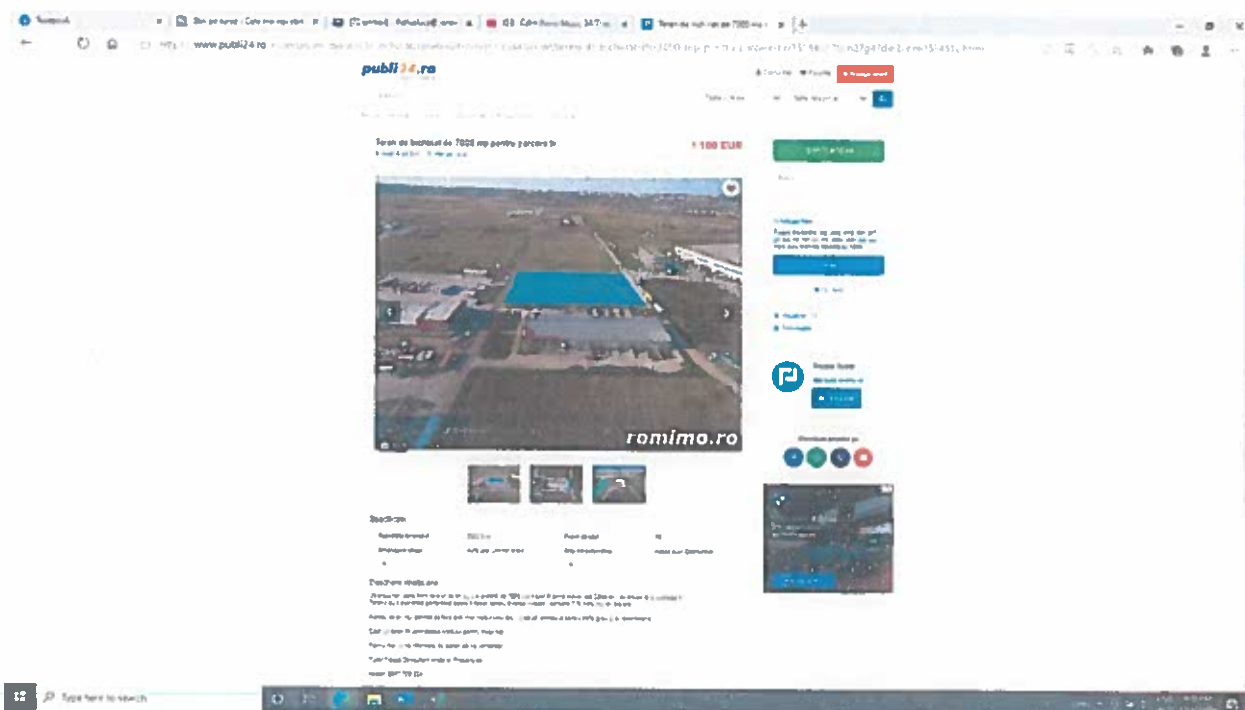
www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-400-mp-arad-str-ovidiu-nr-10-centura-langa-cet-ID8mFK9.html#58aff4b2c4



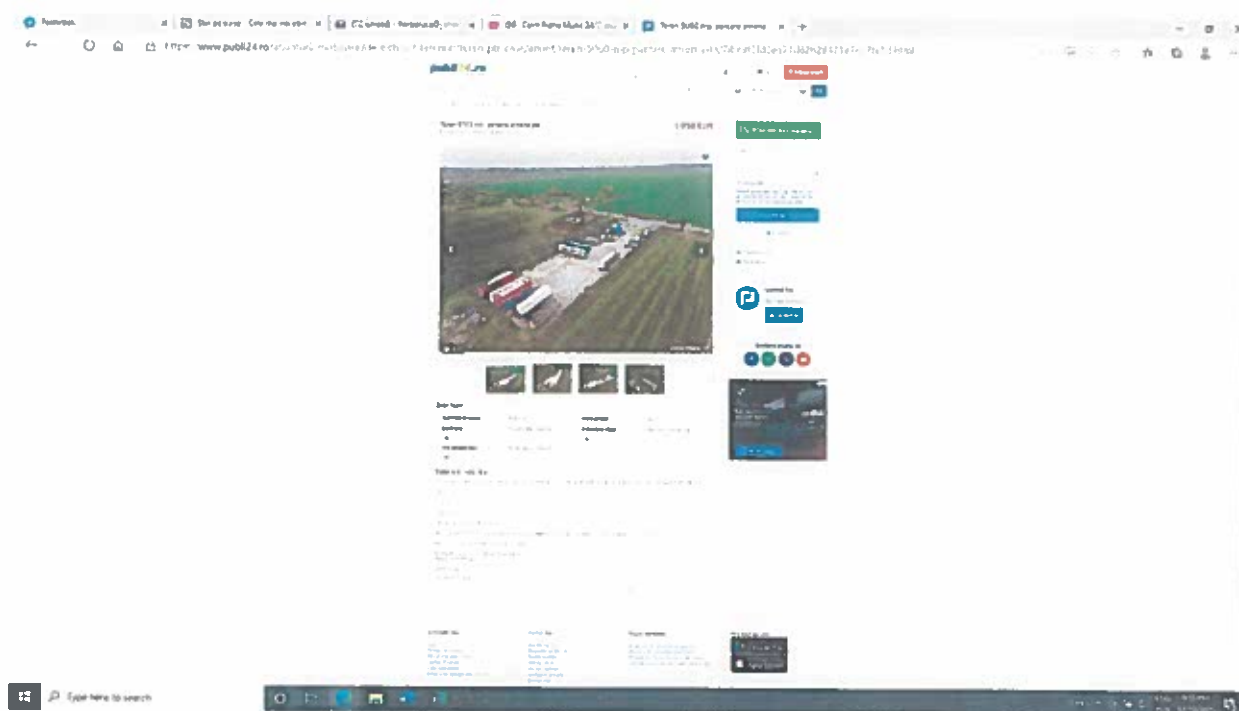
www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-in-gai-IDcYe2P.html#a457ece123



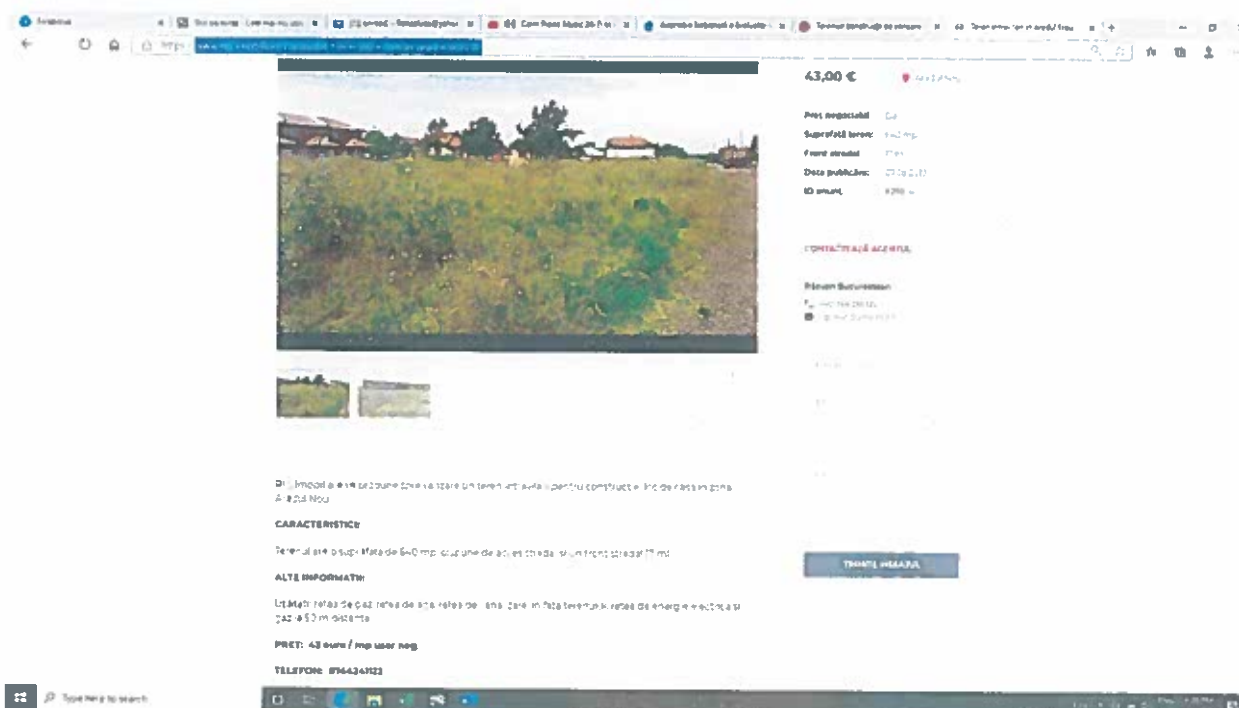
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-inchiriat-de-7000-mp-pentru-parcare-tir/3558462758h27g47di627e8625ii451e.html



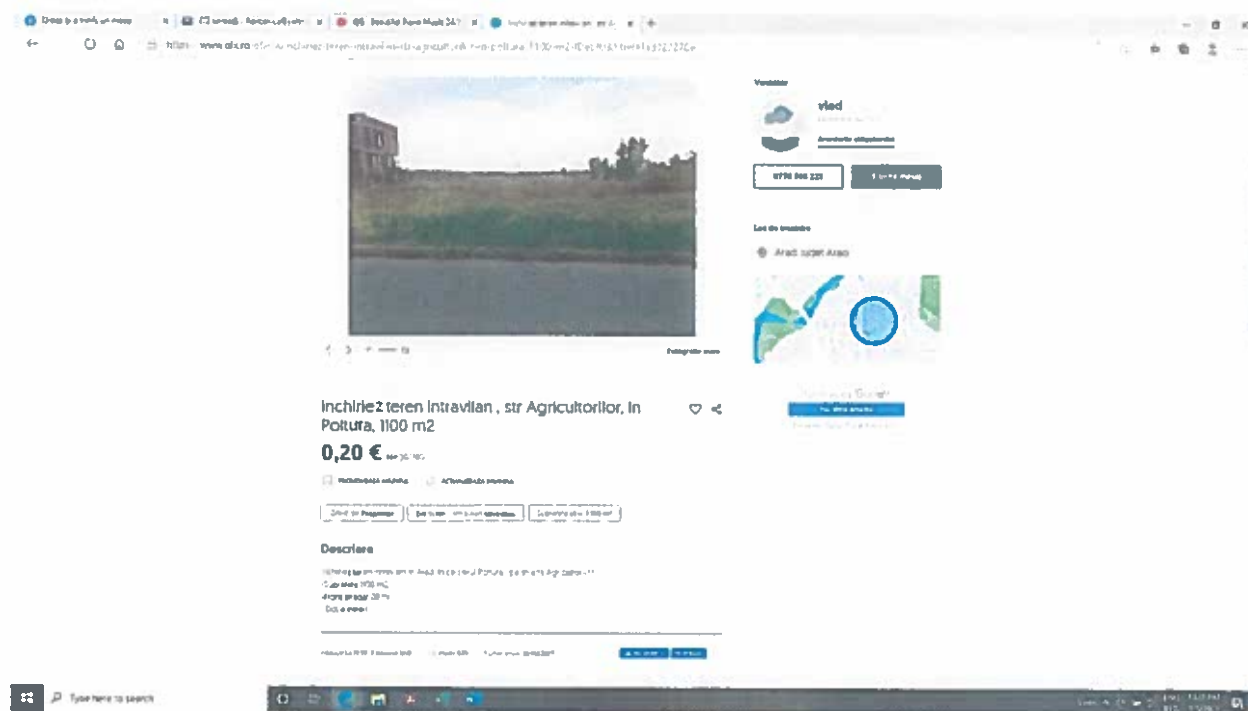
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-5060-mp-parcare-amenajata/7ihe9f2fd2ee71d62h28471e7e87fe8d.html



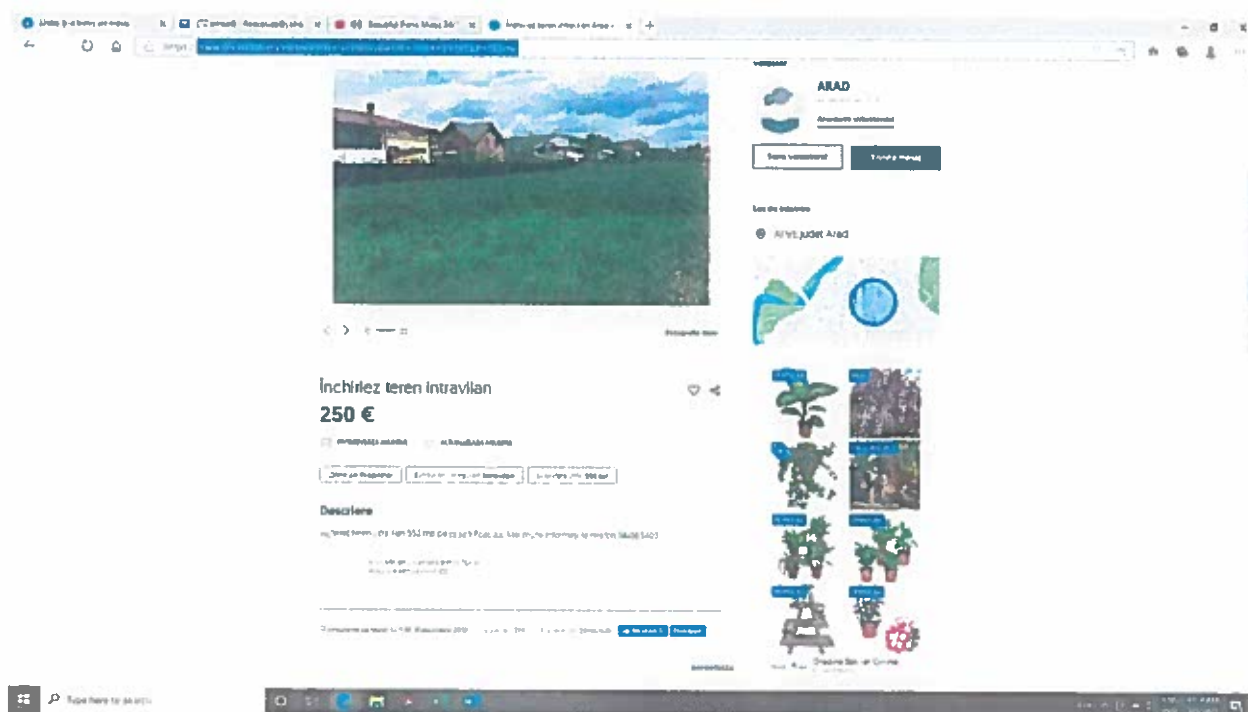
www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/



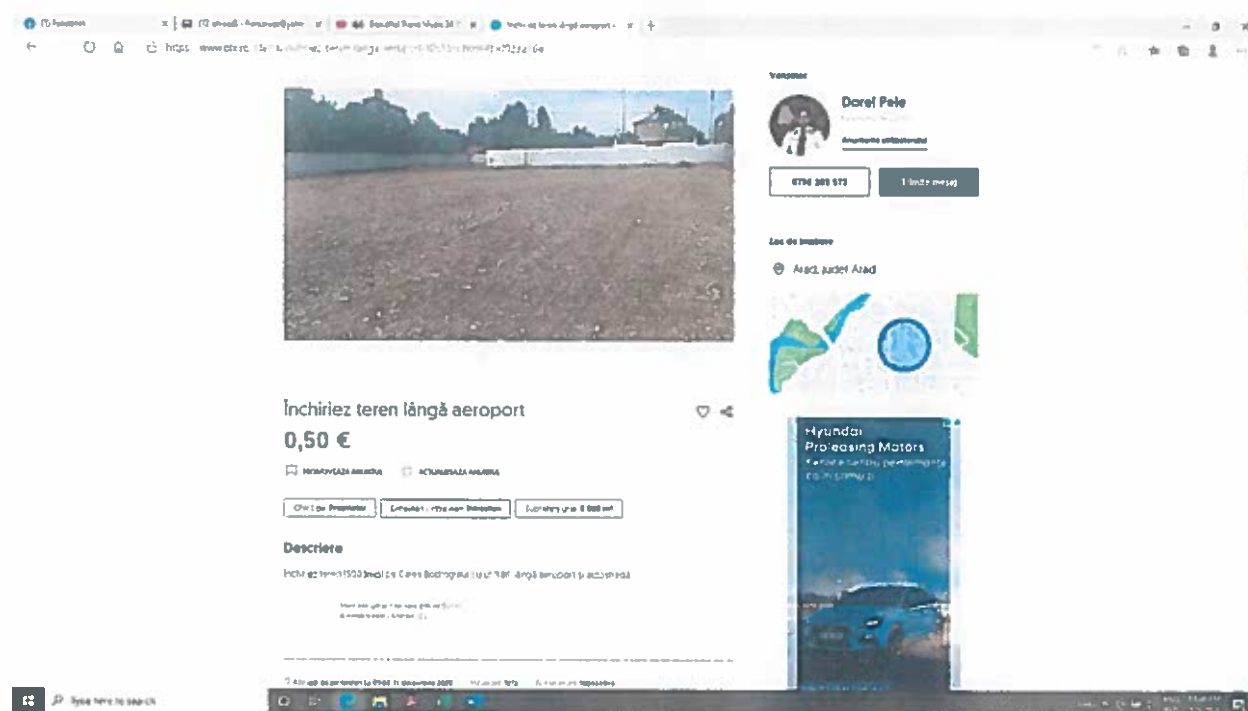
www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-str-agricultorilor-in-politura-1100-m2-IDeblU3.html#fad023276e



www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDecyR4.html#fad023276e



www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#fad023276e



www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-IDciCk5.html#fad023276e

