



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 381
din 27 iulie 2022

privind actualizarea inventarului bunurilor imobile aflate în proprietatea privată
a Municipiului Arad/Statului Român

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 55278/55280 /15.07.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 55958/M1/15.07.2022,

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

Luând în considerare extrasele de CF nr. 359761 Arad, nr. 359762 Arad și nr. 334299 Arad,

Ținând cont de rapoartele de evaluare înregistrat sub nr. 55.278/2022 și nr. 55.780/2022 întocmite de S.C. Danina Star S.R.L – Beres Aron (legitimția nr.10662),

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022 - privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat la 31.12.2021,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Danina Star S.R.L – Beres Aron (legitimția nr.10662), membru titular ANEVAR – EPI, EBM. pentru imobilele proprietatea privată a municipiul Arad, prevăzute în anexele nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se completează Lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, după cum urmează:

Nr. C.F.	Adresă imobil	Proprietar	Suprafață	Valoare
359761 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	1.872 mp	57.441 euro echivalent 283.983 lei

359762 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	3.691 mp	114.366 euro echivalent 565.414 lei
334299 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	2.418 mp	32.677 euro echivalent 161.552 lei

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 27.07.2022

Cod PMA -S4-02

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2022
privind actualizarea inventarului bunurilor imobile aflate în proprietatea privată
a Municipiului Arad/Statului Român

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 55278/55280 /15.07.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 55958/M1/15.07.2022,

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

Luând în considerare extrasele de CF nr. 359761 Arad, nr. 359762 Arad și nr. 334299 Arad,

Ținând cont de rapoartele de evaluare înregistrat sub nr. 55.278/2022 și nr. 55.780/2022 întocmite de S.C. Danina Star S.R.L – Beres Aron (legitimația nr.10662),

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022 - privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului de Evidență și Administrare Domeniul Privat la 31.12.2021,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

Art. 1. Se însușeșc rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Danina Star S.R.L – Beres Aron (legitimația nr.10662), membru titular ANEVAR – EPI, EBM. pentru imobilele proprietatea privată a municipiul Arad, prevăzute în anexele nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se completează Lista L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, după cum urmează:

Nr. C.F.	Adresă imobil	Proprietar	Suprafață	Valoare
359761 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	1.872 mp	57.441 euro echivalent 283.983 lei
359762 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	3.691 mp	114.366 euro echivalent 565.414 lei
334299 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	2.418 mp	32.677 euro echivalent 161.552 lei

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

S E C R E T A R

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr.55278/55280/15.07.2022

În temeiul prevederilor art.136 alin.(8) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind actualizarea inventarului bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Arad / Statului Român

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că au fost identificate bunuri imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad care nu au fost supuse evaluării, pentru acestea fiind necesar contractarea de servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste, consider oportun însușirea Rapoartelor de evaluare ale bunurilor, întocmite de către evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, în vederea completării inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad / Statului Român, conform anexelor ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIMAR,

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE
privind actualizarea inventarului bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a
Municipiului Arad/Statului Român

Având în vedere faptul că, în baza Contractului Subsecvent de Servicii nr. 6214/27.01.2022 încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L. au fost evaluate bunuri proprietatea Statului Român/Municipiului Arad, în vederea stabilirii valorii juste, pentru înregistrarea acestora în evidențele financiar-contabile ale instituției, potrivit legii;

Ținând cont de:

- art. 8, alin. (1), (4) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- rapoartele de evaluare ale unor bunuri aparținând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Bereș Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr.55278/2022, 55.780/2022;
- art. 357 din O.U.G. Nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

P R O P U N E M:

1. Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a rapoartelor de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., Beres Aron (legitimația nr.10662) Membru titular ANEVAR – EPI, EBM, imobile proprietatea privată a municipiul Arad, anexele nr.1 și nr.2.
2. Completarea listei L2 a Inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, după cum urmează:

Nr. C.F.	Adresă imobil	Proprietar	Suprafață	Valoare
359761 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	1.872 mp	57.441 euro echivalent a 283.983 lei
359762 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	3.691 mp	114.366 euro echivalent a 565.414 lei
334299 Arad	Arad, Zona Calea Aurel Vlaicu	Municipiul Arad intravilan	2.418 mp	32.677 euro echivalent a 161.552 lei

DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Ștefan Szuchanski

ȘEF BIROU,
Ec. Linda Ocenic

Avizat juridic,



PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE:

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE:

REZISTENTA SI INSTALATII:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.:

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE:

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JO8/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROAÇA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
A TERENULUI IDENTIFICAT PRIN CF 334299 ARAD,
SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA CALEA AUREL VLAICU, F.N.**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 5 / 1 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 6214 / 2022)

ADMINISTRATOR,

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 08.07.2022 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad, zona Calea Aurel Vlaicu (Bricodepot), f.n., 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 proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrisă în C.F. 334299, nr. cadastral 334299.

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 iulie 2022 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru tranzacționare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. 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:

VALOARE IMOBIL	32.677 euro echivalent a 161.552 lei (pentru suprafața de 2418 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.07.2022
-----------------------	---

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 IULIE 2022;
- 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 4,9439 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte
- valoarea reprezintă prețul minim (de pornire) al licitației pentru vânzarea terenului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând 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** - Raportarea evaluării (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 PIEȚEI 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 40 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 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ 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 iulie 2022, în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru tranzacționare.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 2418 mp, cu număr cadastral 334299, având categoria de folosință arabil.

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

Adresa proprietății – zona Calea Aurel Vlaicu (Bricodepot), f.n., 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 **08.07.2022**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 08.07.2022, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 08.07.2022. Data redactării raportului de evaluare este 08.07.2022.

Moneda raportului este **RON** si **EURO**

Declararea valorii:

V piață = 32.677 euro echivalent a 161.552 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 Tîriac – valabilă pe anul 2022.

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 comanzii transmise de către Primăria Arad.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimăție ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2022

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 2022
- 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, nr. 75, județul Arad.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață / juste a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru tranzacționare (stabilire pret minim pentru licitație).

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 - teren intravilan - situată în zona Calea Aurel Vlaicu (Bricodepot), f.n., 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:

- 2418 mp - conform extras CF

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 justă 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 08.07.2022, 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 iulie 2022;

Data evaluării este 08.07.2022;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9439 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 08.07.2022.

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:

- Certificatul de Urbanism nr. 701 / 13.04.2022;
- 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, lajumate.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 (teren neconstruibil, conform prevederi HG 525/1996 - adâncimea terenului este mai mică decât lățimea acestuia), descrisă și luată în considerare în prezentul raport (certificat de urbanism nr. 701 / 2022 atasat prezentei lucrări)
- 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 fost prevăzută în raport

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 (iulie 2022) 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 vânzare (stabilire pret minim pentru licitație), 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 Vienă”, 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 terenul intravilan în suprafață de 2418 mp, cu număr cadastral 334299, având categoria de folosință arabil - conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

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. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului (necesar întocmire PUZ - conform certificat de urbanism, respectiv teren neconstruibil conform prevederi HG 525/1996 - adancimea parcelei este mai mica decat latimea acesteia);
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 334299, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 334299 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în vecinătatea Bricodepot, în zona Calea Aurel Vlaicu, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie (în apropiere);
- amplasamentul este împrejmuit parțial;
- terenul are categoria de folosință arabil;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din Calea Aurel Vlaicu;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona D, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 2418 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: arabil;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- având în vedere prevederile HG 525/1996, terenul este neconstruibil, deoarece adâncimea acestuia este mai mică decât lățimea (vezi planuri atasate - anexe);
- conform certificat de urbanism 701 / 13.04.2022, terenul se află în UTR 70.

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea DN7 - artera intens circulantă;
- 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:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă 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 arabil.

Suprafață teren – 2418 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren industrial (în cazul alipirii de o altă parcelă învecinată, cu care se vor îndeplini condițiile pentru a fi considerat teren constructibil)

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:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **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 - în apropiere;
 - **Forma:** regulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Calea Aurel Vlaicu din municipiul Arad;
- **Proprietăți substitut 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 cu potențial de dezvoltare pentru segmentul industrial, situat în zona Calea Aurel Vlaicu 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 2021, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși atât impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, cât și efectele conflictului declanșat între Rusia și Ucraina, se resimt, 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 agricultură, 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 2022 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, dar începând cu 24 februarie (data izbucnirii conflictului dintre Rusia și Ucraina), a urmat o scădere, dar ulterior 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 10-90 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-10%
(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 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 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.

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.

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	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial (în cazul alipirii la o alta parcelă + PUZ)	Da	Da	Da	Da
Comercial (în cazul alipirii la o alta parcelă + PUZ)	Da	Da	Nu	Nu
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **industrială**.

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 industrială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă)**. 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 deprecierii 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 = 32.677 euro, echivalent a 161.552 lei - pentru suprafata de 2418 mp (conform extras CF)

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispozitie Autorizatie de construire care este obligatorie pentru metoda reziduala, respectiv nu am identificat informatii de piata 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 - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 2418 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 334299, înscris în Cartea Funciară nr. 334299 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2022.

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 proprietate imobiliară industrială (în cazul alipirii).

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

V = 32.677 euro echivalent a 161.552 lei - abordarea prin piață (pentru suprafata de 2418 mp - conform extras CF)

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

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 iulie 2022;
- 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 4,9439 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 evidențele contabile și pentru tranzacționare (licitație);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**VALOARE
IMOBIL**

**32.677 euro echivalent a 161.552 lei (pentru
suprafata de 2418 mp - conform extras CF)**
la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de
referință a evaluării 08.07.2022

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

**EVALUATOR,
Membru ANEVAR**

Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările 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 **10-90 EUR/mp**.

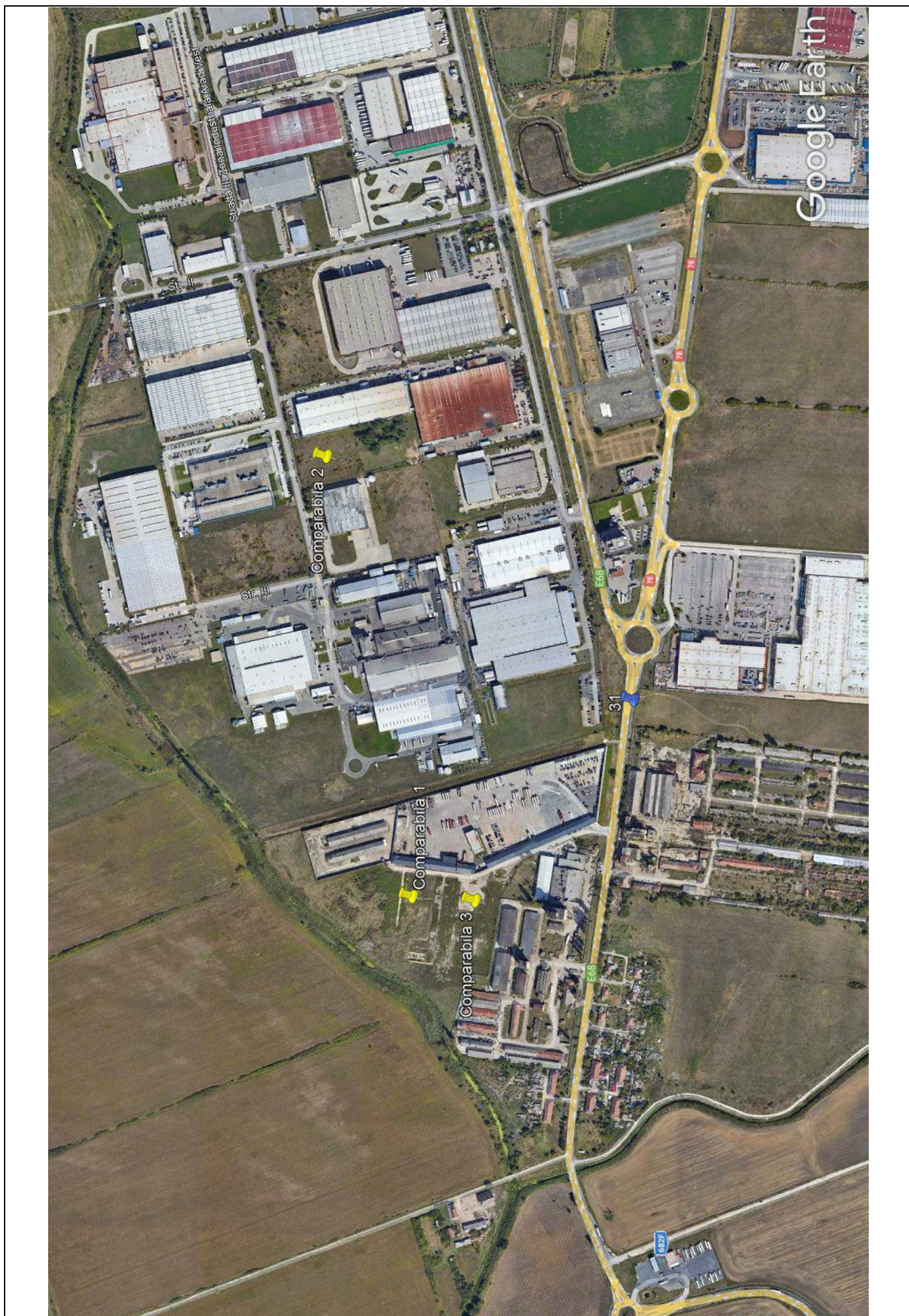
În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

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.

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	2418,00 mp	8340,00 mp	8466,00 mp	16853,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	22 €/mp	40 €/mp	27 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ	intravilan - teren construibil	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iulie-22	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona Bricodepot	Arad - zona Filip Spedition	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona Filip Spedition
SUPRAFATA (mp)	2418,00 mp	8340 mp	8466 mp	16853 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	asfaltat	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	similar	la teren	similar
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, d = 105 m	regulata, d = 45 m	regulata, d = 83 m	regulata, d = 115 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		2.418	8.340	8.466	16.853
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		22,18	40,0	26,7
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuamum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		-1,00	-1,80	-1,20
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		21,18	38,20	25,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		21,18	38,20	25,50
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ	intravilan - teren construibil	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ
	Cuamum ajustare %		-50%	-65%	-50%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		-10,59	-24,83	-12,75
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,59	13,37	12,75
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,59	13,37	12,75
6	Conditii ale pietei	08.07.2022	similar	similar	similar
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,59	13,37	12,75
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona Bricodepot	Arad - zona Filip Spedition	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona Filip Spedition
	Cuamum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,67	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,59	12,70	12,75
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	2.418	8.340	8.466	16.853
	Cuamum ajustare %		1%	1%	3%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,11	0,13	0,38
9	Destinatia (CMBU teren)	industrial (in cazul alipirii)	industrial	industrial	industrial
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	neregulat, plan
	Cuamum ajustare %		-3%	-3%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		-0,32	-0,38	0,00
11	Utilitati	in apropiere	similar	la teren	similar
	Cuamum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,64	0,00
12	Acces	acces din DN 7 (Calea Aurel Vlaicu / Dumbrava Rosie) - asfalt	acces din DN 7 - pe un drum de piatra	acces din str. III zona industriala Vest - asfalt	acces din DN 7 - pe un drum de piatra
	Cuamum ajustare %		3%	0%	3%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,32	0,00	0,38
13	Deschidere	105 ml	45 ml	83 ml	115 ml
	Cuamum ajustare %		2%	1%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,21	0,13	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuamum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuamum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		3%	-6%	6%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,32	-0,76	0,76
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		11	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)		10,91	11,94	13,51
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			11,54	26,77	13,51
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			55%	70%	53%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA UNITARA (Euro/mp)			13,51 € / mp		4,9439
Valoare de piata:		32.677 €	echivalent a		161.552 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 faptul ca terenul subiect este neconstruibil conform prevederilor HG 525/1996 - adancimea terenului este mai mica decat latimea acestuia, 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 piata (data)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona Bricodepot	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: mai buna C: similare	
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: -5% pt C: 0%	
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste 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 mica, a fost ajustata cu 1% Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu 1%	
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu 3%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
Ajustari pentru destinatia terenului	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Ajustari pentru topografie	
Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -3%	
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -3%	
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata 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 este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -5%	
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Ajustari pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 3%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 3%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 2%	
Deoarece comparabila B are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 1%	
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.	



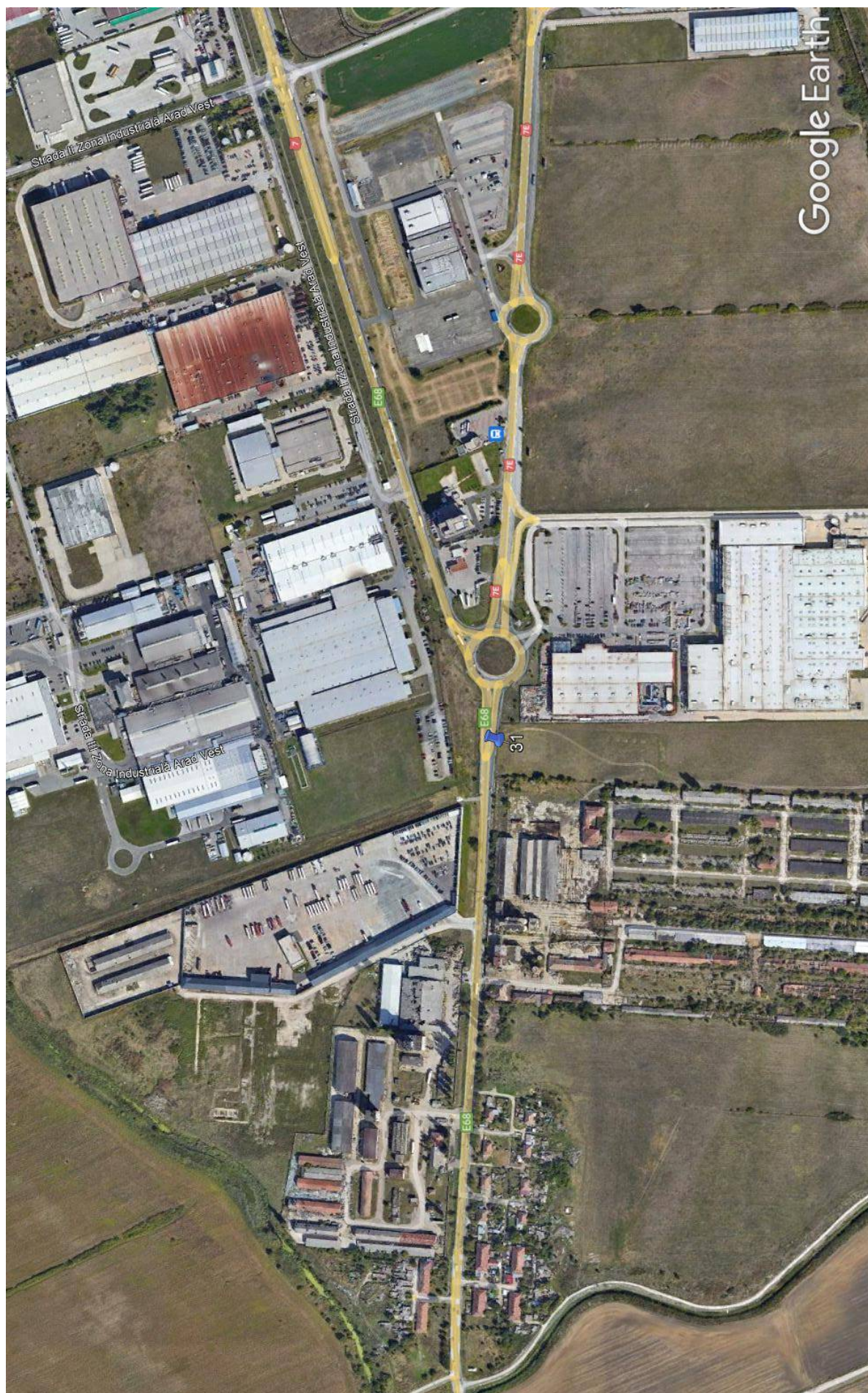
8.2. Fotografii ale proprietății

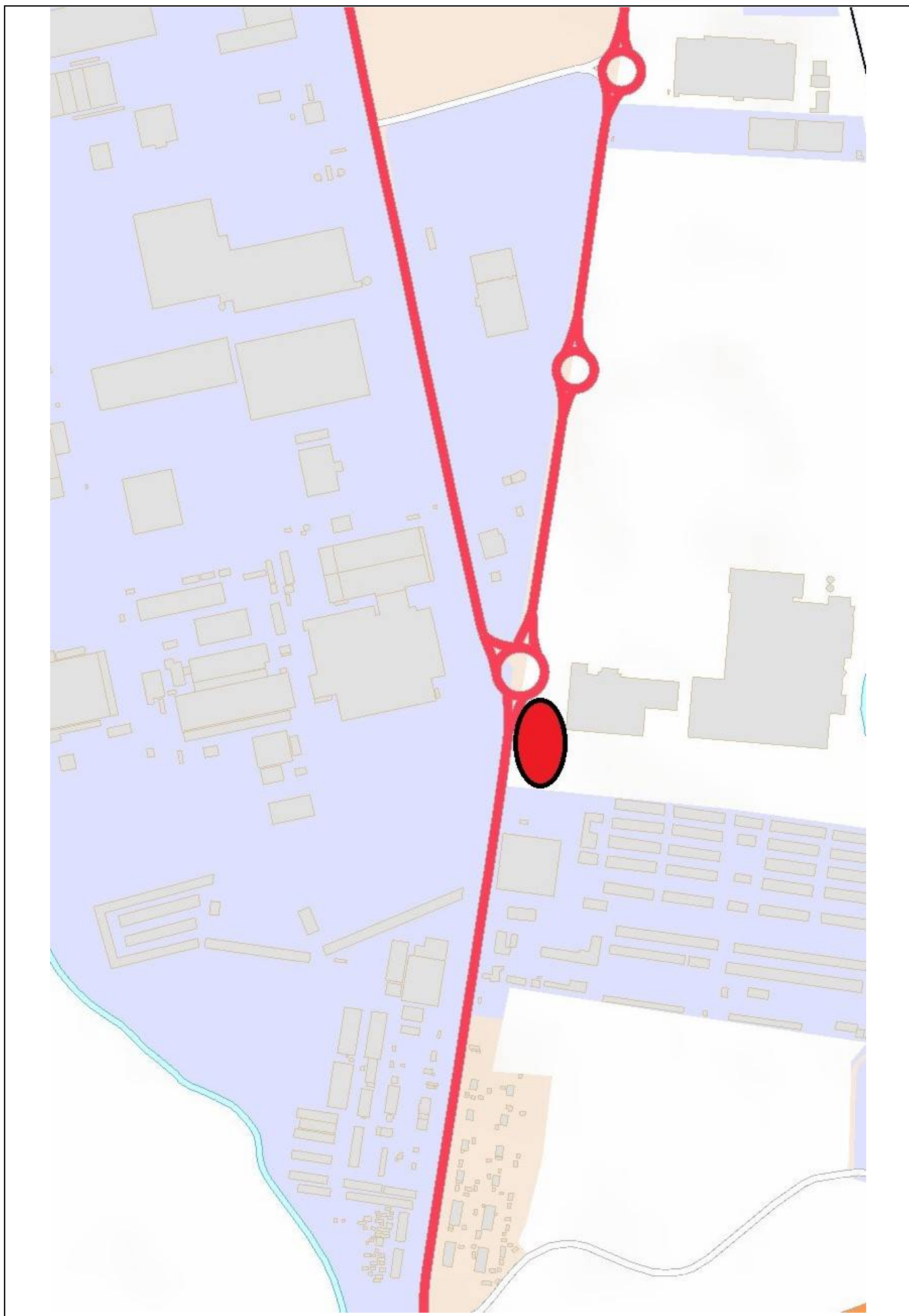


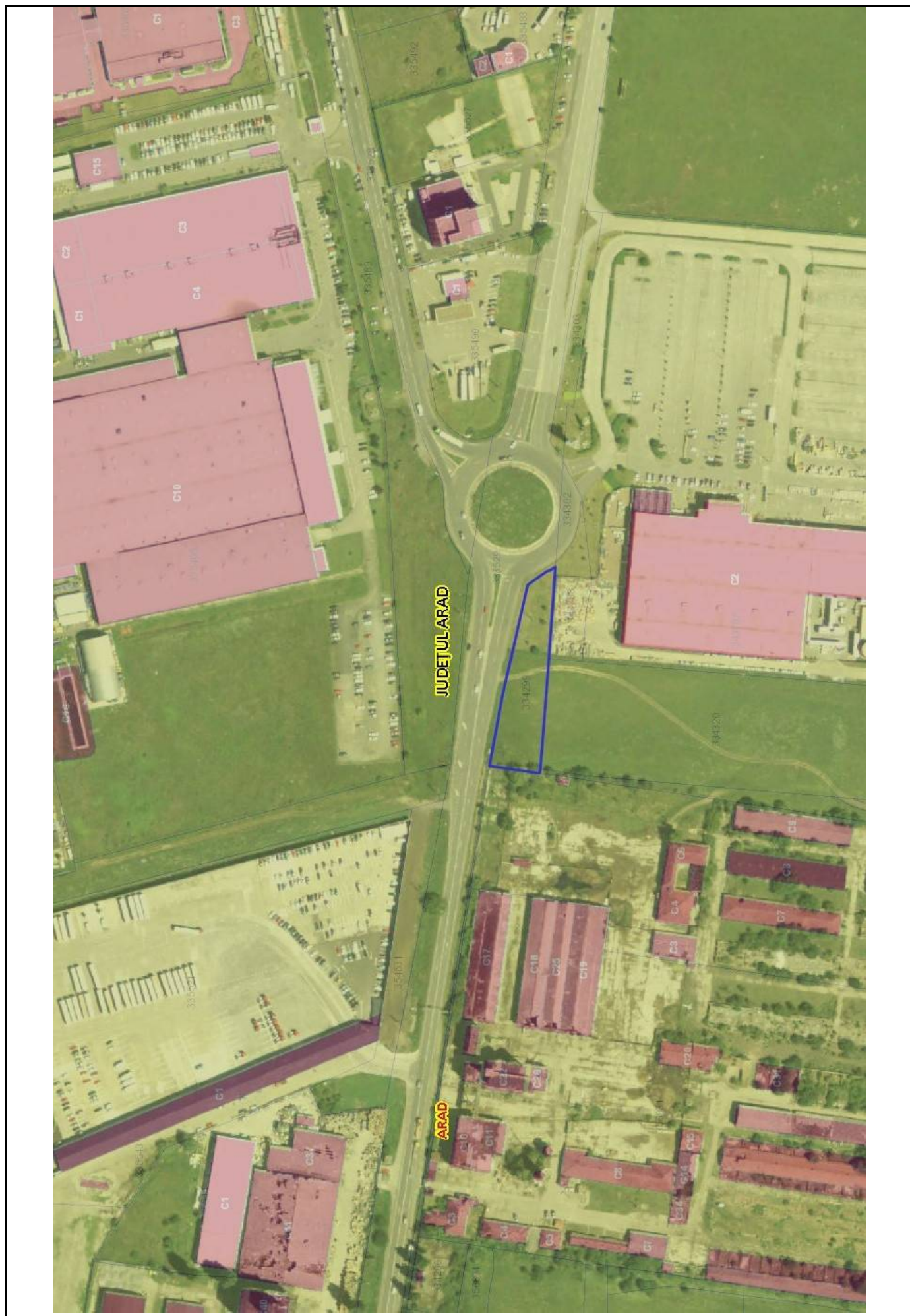




8.3. Localizare, plan de amplasament, schite







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

COMPARABILA 1

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Nord-Vest

Inapoi

Teren industrial 8.340 mp

Arad, zona Nord-Vest - [Vezi hartă](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Video

5

22,18 € / mp

185.000 €

0753 934 085

0374 484 484

Andrei Laluciu
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Teren industrial de vânzare. (intravilan, curți construcții)

Localizare:
Arad, DN 7, Zona Industrială Vest, (langa Filip Spedition Arad)
La intrarea pe Autostrada A1, langa Dedeman si BricoDepo)

Suprafata: 8.340 mp
Front stradal: 55 m
Utilitati in proximitate: apa, gaz, curent

Pret: 27 eur/mp

Pentru vizionare apelati [vezi numărul](#) Andrei Laluciu
CP920752
[citește mai puțin](#)

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XS113001

Actualizat în 08.03.2022

Suprafață teren:	8340 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	55 m
Nr. fronturi:	1

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE CARACTERISTICI

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Parcelabil
La sosea
Acces auto

-31-

COMPARABILA 2

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Vest

Înapoi

Teren construibil, zona industrială Vest.

40 €/mp 340.000 €

Arad, zona Vest - [Vezi hartă](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0757 662 907
0721 356 746Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD (RED)

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

Va propunem spre achiziție o parcelă de teren în zona industrială VEST, cu multiple posibilități de utilizare. Terenul e amplasat pe strada III aflându-se între 2 hale de producție. Utilitățile sunt în fața terenului. Distanța față de autostrada A1, centura ocolitoare a Aradului și intrarea în Municipiul Arad este de cca 2 km.

Frontul stradal este de 83 m cu o adâncime de 102 m.
Terenul este prețabil pentru hală de producție, parcare camioane, depozitare și conexie.

Pentru detalii pot fi contactat telefonic la [vezi numărul](#)
Andrei Caracioni, consultant imobiliar AcasaArad.ro

Cod proprietate: CP1428330
[citește mai puțin](#)

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCUT13011	Actualizat în 29.04.2022
Suprafață teren:	8500 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	83 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	6 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto

VECINĂTĂȚI

Cona industrială str 3

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Detalii de contact

Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD (RED)0757 662 907
0721 356 746

Trimite mesaj

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Exterior Vest

Înapoi

Teren 16,853mp Arad / Strada Dumbrava Rosie

26.7 €/ mp ↓ 450.000 € ↓

Arad, zona Exterior Vest - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț

Vezi hartă

Descriere

RE/MAX Dynamic va ofera spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 16.853 mp si un front stradal de 115 , situat spre Exterior-Vest langa Filip Spedition.

Terenul este pretabil pentru activitati comerciale, prestari servicii, reprezentanta auto, hale industriale,etc.
Utilitatile terenului sunt la sosea.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, sunati la numarul de telefon afisat

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XAJV13053

Actualizat ieri

Suprafață teren:

16853 mp

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

ALTE DETALII ZONĂ

AMENAJARE STRAZI: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

VECINĂTĂȚI

Filip Spedition,

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Detalii de contact

Ana Lontescu

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC PRO

0357 630 240

Apeleaza acum

Trimite mesaj

8.5. Documente

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 334299 Arad

Nr. cerere	16580
Ziua	11
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113081423

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334299	2.418	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135262 / 31/08/2021		
Act Administrativ nr. 406, din 18/08/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925		

C. Partea III. SARCINI .

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

*Evaluare intravilan
ultimă. VÂZARE*

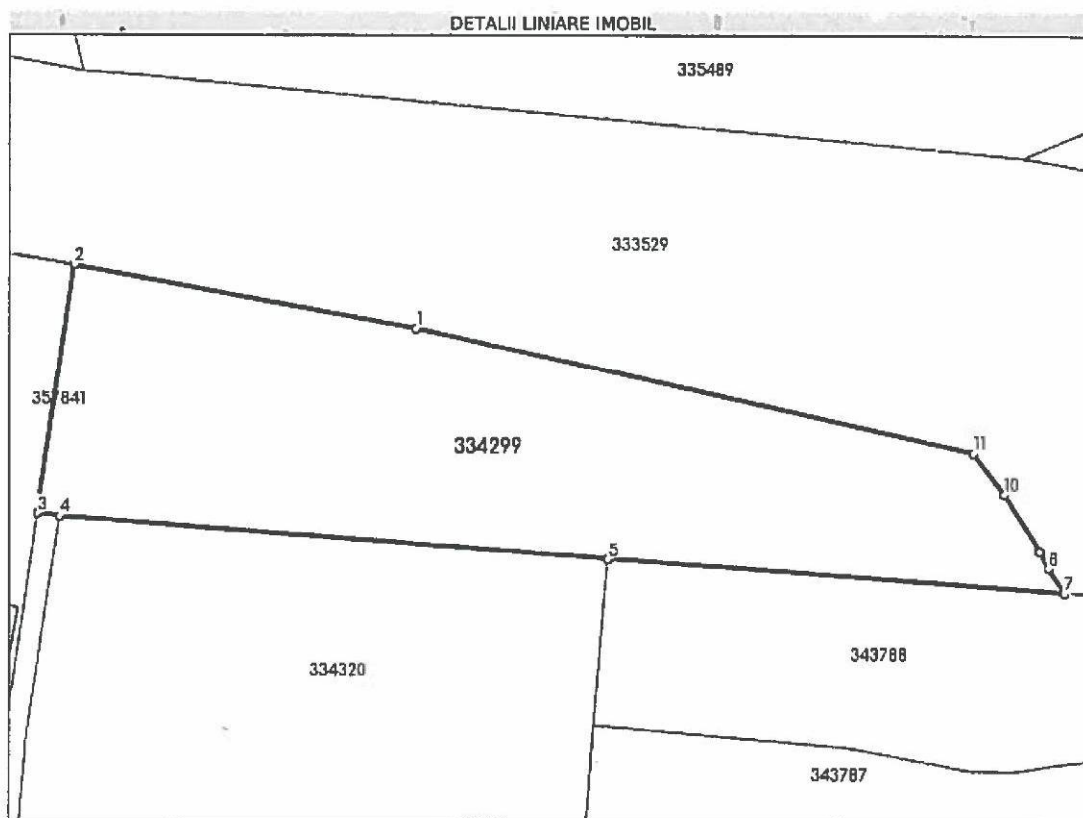
Carte Funciară Nr. 334299 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334299	2.418	

* 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	2.418	139	1446/17	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	210.386,872 529.443,96	2	210.348,209 529.451,088	39.315
2	210.348,209 529.451,088	3	210.344,039 529.422,897	28.498
3	210.344,039 529.422,897	4	210.346,512 529.422,592	2.492
4	210.346,512 529.422,592	5	210.408,592 529.417,846	62.261

Carte Funciară Nr. 334299 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	210.408,592 529.417,846	6	210.408,592 529.417,845	0.001
6	210.408,592 529.417,845	7	210.460,606 529.414,052	52.152
7	210.460,606 529.414,052	8	210.458,763 529.416,909	3.4
8	210.458,763 529.416,909	9	210.457,736 529.418,781	2.135
9	210.457,736 529.418,781	10	210.453,76 529.425,176	7.53
10	210.453,76 529.425,176	11	210.450,198 529.429,798	5.835
11	210.450,198 529.429,798	1	210.386,872 529.443,96	64.89

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă 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.ancpl.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,

11/02/2022, 09:15

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 24974 din 30.03.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 701 din 13 APR. 2022

În scopul :
INFORMARE-
-- VANZARE prin LICITATIE PUBLICA a TERENULUI inscris in CF: 334299 ARAD --

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE** **MENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 24974 din 30.03.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **intravilan**, nr. **fn**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 334299 ARAD**;

TOP: **NR.TOP/CAD: 334299**;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018** .

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 in intravilanul Municipiului Arad, proprietatea privata a MUNICIPIULUI ARAD.
Categorie de folosinta: ARABIL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: teren arabil, intravilan, adiacent UTR nr. 70

Se solicita: -- INFORMARE-

-- VANZARE prin LICITATIE PUBLICA a TERENULUI inscris in CF: 334299 ARAD --

3. REGIMUL TEHNIC

Teren adiacent UTR nr. 70 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.

Suprafața terenului = 2814mp conform extras C.F.

În vederea construirii, se va se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), Legii nr. 50 / 1991 rep., H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru – INFORMARE – VANZARE prin LICITATIE PUBLICA a TERENULUI înscris în CF: 334299 ARAD –**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/definiție
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 definiție - 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 accesul 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 derulării 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/DESFINȚARE 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);

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☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrică☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ 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:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

13/ APR. 2022

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara StefanescuARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , 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 poștă la data de . 14. 04. 2022

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra DinulescuȘEF SERVICIU,
ing. Mirela SzaszCONSILIER JURIDIC,
Liliana PașcalăuINTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

REDUCARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE;

REZISTENTA SI INSTALATII:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

DEZMEMBRARI CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROAÇA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIATĂ)
A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN
CF 359761 ARAD ȘI CF 359762 ARAD,
SITUATE ÎN MUN. ARAD, ZONA CALEA AUREL VLAICU, F.N.**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 5 / 2 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 6214 / 2022)

ADMINISTRATOR,

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 08.07.2022 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad, zona Calea Aurel Vlaicu (zona IVECO), f.n., 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 al căror proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrise în C.F. 359761 și 359762, nr. cadastral 359761 și 359762.

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 iulie 2022 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidențele contabile și pentru concesionare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. 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:

VALOARE IMOBIL CU NR. CAD. 359761	57.441 euro echivalent a 283.983 lei (pentru suprafața de 1872 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.07.2022
VALOARE IMOBIL CU NR. CAD. 359762	114.366 euro echivalent a 565.414 lei (pentru suprafața de 3691 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.07.2022

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 IULIE 2022;
- 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 4,9439 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte
- valoarea reprezintă prețul minim (de pornire) al licitației pentru vânzarea terenului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând 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 - Raportarea evaluării (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 PIEȚEI 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 51 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 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ 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 iulie 2022, în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru concesiune.

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 de 1872 mp, respectiv 3691 mp, cu număr cadastral 359761 și 359762, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – zona Calea Aurel Vlaicu (zona IVECO), f.n., 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 **08.07.2022**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 08.07.2022, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 08.07.2022. Data redactării raportului de evaluare este 08.07.2022.

Moneda raportului este **RON** si **EURO**

Declararea valorii:

V piață nr. cad. 359761 = 57.441 euro echivalent a 283.983 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

V piață nr. cad. 359762 = 114.366 euro echivalent a 565.414 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 2022.

Cu stimă,

[Redacted Signature] (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 comanzii transmise de către Primăria Arad.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimatie ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2022

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 2022
- 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, nr. 75, județul Arad.

2.3. Scopul evaluării

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

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 - teren intravilan - situată în zona Calea Aurel Vlaicu (zona IVECO), f.n., 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:

- 1872 mp - conform extras CF 359761
- 3691 mp - conform extras CF 359762

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 08.07.2022, 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 iulie 2022;

Data evaluării este 08.07.2022;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9439 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 08.07.2022.

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:

- Certificatul de Urbanism nr. 1108 / 21.06.2022;
- 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, lajumate.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 (teren neconstruibil, conform prevederi HG 525/1996 - adancimea terenului este mai mica decat latimea acestuia), descrisă și luată în considerare în prezentul raport (certificat de urbanism nr. 1108 / 21.06.2022 atasat prezentei lucrări)
- 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 fost prevăzută în raport

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 (iulie 2022) 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 concesiune, 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 Vienă”, 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 1872 mp și 3691 mp, cu număr cadastral 359761 și 359762, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

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. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului (conform certificat de urbanism - teren neconstruibil conform prevederi HG 525/1996 - adâncimea parcelei este mai mică decât lățimea acesteia);
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 359761 și 359762, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 359761 și 359762 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în vecinătatea IVECO, în zona Calea Aurel Vlaicu, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie (conform certificat de urbanism);
- amplasamentul este împrejmuit parțial;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din Calea Aurel Vlaicu;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 1872 mp și 3691 mp - conform extrase CF;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- în vecinătatea terenului se afla o fostă cale ferată (dezafectată);
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- în prezentul raport nu au fost calculate amenajările terenului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- având în vedere prevederile HG 525/1996, terenul este neconstruit, deoarece adâncimea acestuia este mai mică decât lățimea (vezi planuri atasate - anexe);
- conform certificat de urbanism 1108 / 21.06.2022, terenul se află în UTR 24.

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea DN7 - artera intens circulată;
- 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:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă 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 curți construcții.

Suprafață teren – 1872 mp și 3691 mp - conform extrase CF.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren pentru spații comerciale și prestări servicii (în cazul alipirii de o altă parcelă învecinată, cu care se vor îndeplini condițiile pentru a fi considerat teren constructibil)

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:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **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 - în apropiere;
 - **Forma:** regulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Calea Aurel Vlaicu din municipiul Arad;
- **Proprietăți substitut 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 cu potențial de dezvoltare pentru segmentul industrial, situat în zona Calea Aurel Vlaicu 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 2021, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși atât impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, cât și efectele conflictului declanșat între Rusia și Ucraina, se resimt, 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 agricultură, 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 2022 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, dar începând cu 24 februarie (data izbucnirii conflictului dintre Rusia și Ucraina), a urmat o scădere, dar ulterior 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 10-90 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-10%
(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 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 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.

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.

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	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial (în cazul alipirii la o altă parcelă + PUZ)	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **comercială**.

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 comercială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă)**. 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 deprecierii 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 piață nr. cad. 359761 = 57.441 euro echivalent a 283.983 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață) pentru suprafata de 1872 mp

V piață nr. cad. 359762 = 114.366 euro echivalent a 565.414 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață) pentru suprafata de 3691 mp

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispozitie Autorizatie de construire care este obligatorie pentru metoda reziduala, respectiv nu am identificat informatii de piata 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 - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietăților imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 1872 mp, respectiv 3691 mp (conform extrase CF), situate în municipiul Arad, nr. cadastral 359761 și 359762, înscrise în Cartea Funciară nr. 359761 și 359762 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2022.

Etapale 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 proprietate imobiliară cu destinație comercială / prestări servicii (în cazul alipirii).

Prin folosirea abordării prezentate, au rezultat următoarele valori:

V piață nr. cad. 359761 = 57.441 euro echivalent a 283.983 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) pentru suprafața de 1872 mp

V piață nr. cad. 359762 = 114.366 euro echivalent a 565.414 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) pentru suprafața de 3691 mp

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

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 iulie 2022;
- 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 4,9439 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 tranzacționare (licitație);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL CU NR. CAD. 359761	57.441 euro echivalent a 283.983 lei (pentru suprafața de 1872 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.07.2022
VALOARE IMOBIL CU NR. CAD. 359762	114.366 euro echivalent a 565.414 lei (pentru suprafața de 3691 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9439 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.07.2022

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 

Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările 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.

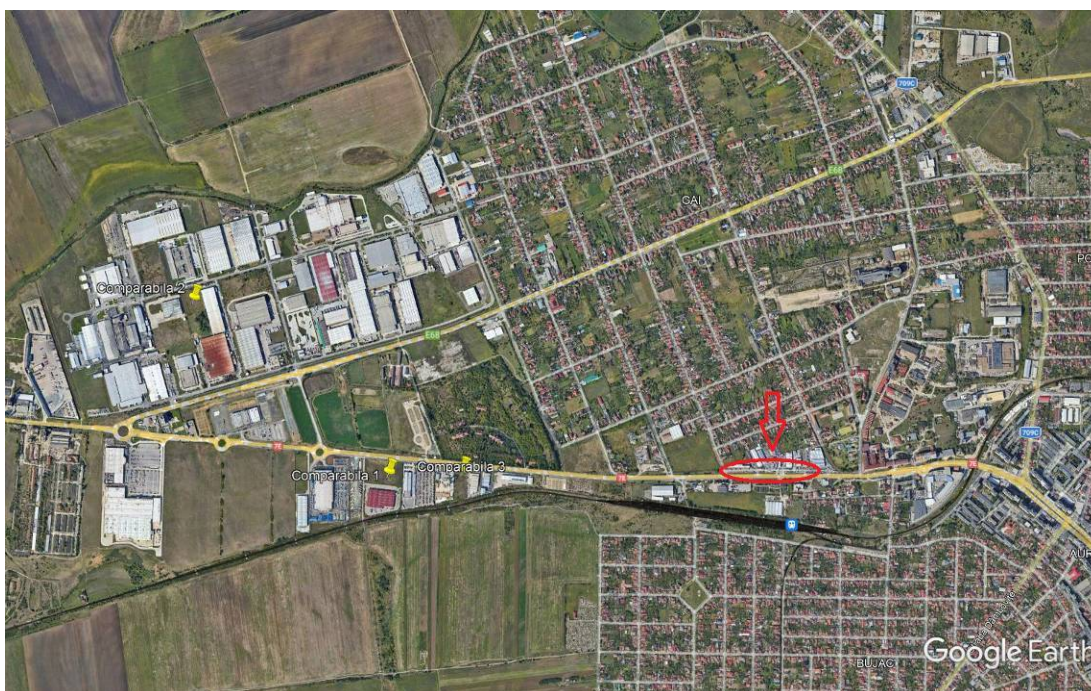
Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

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 **10-90 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.



Pentru terenul identificat cu nr. cad. 359761

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	1872,00 mp	16000,00 mp	8466,00 mp	6700,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	61 €/mp	40 €/mp	90 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iulie-22	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)	Arad - zona Dedeman	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona automobile Bavaria
SUPRAFATA (mp)	1872,00 mp	16000 mp	8466 mp	6700 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	spatii comerciale si prestari servicii	spatii comerciale si prestari servicii	industrial	spatii comerciale si prestari servicii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	similar	la teren	similar
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 150 m	regulata, d = 150 m	regulata, d = 83 m	regulata, d = 51,6 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Pentru terenul identificat cu nr. cad. 359762

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	3691,00 mp	16000,00 mp	8466,00 mp	6700,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	61 €/mp	40 €/mp	90 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iulie-22	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)	Arad - zona Dedeman	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona automobile Bavaria
SUPRAFATA (mp)	3691,00 mp	16000 mp	8466 mp	6700 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	spatii comerciale si prestari servicii	spatii comerciale si prestari servicii	industrial	spatii comerciale si prestari servicii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	similar	la teren	similar
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 272 m	regulata, d = 150 m	regulata, d = 83 m	regulata, d = 51,6 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		1.872	16.000	8.466	6.700
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		60,63	40,0	90,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,73	-1,80	-4,05
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		57,90	38,20	85,95
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		57,90	38,20	85,95
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuquantum ajustare %		-65%	-65%	-65%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-37,64	-24,83	-55,87
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20,27	13,37	30,08
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20,27	13,37	30,08
6	Conditii ale pietei	08.07.2022	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20,27	13,37	30,08
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)	Arad - zona Dedeman	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona automobile Bavaria
	Cuquantum ajustare %		10%	30%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		2,03	4,01	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		22,29	17,38	30,08
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	1.872	16.000	8.466	6.700
	Cuquantum ajustare %		3%	29%	1%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,67	0,26	0,30
9	Destinatia (CMBU teren)	spatii comerciale si prestari servicii	spatii comerciale si prestari servicii	industrial	spatii comerciale si prestari servicii
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt	acces din str. III zona industriala Vest - asfalt	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	150 ml	150 ml	83 ml	51,6 ml
	Cuquantum ajustare %		0%	1%	1%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,17	0,30
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		3%	3%	2%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,67	0,43	0,60
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		23	18	31
	Construcție demolabilă 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)		22,96	17,82	30,68
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			40,33	29,28	56,47
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			70%	77%	66%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)			30,68 € / mp		4,9439
Valoare de piata:			57.441 €	echivalent a	283.983 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 faptul ca terenul subiect este neconstruibil conform prevederilor HG 525/1996 - adancimea terenului este mai mica decat latimea acestuia, 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 piata (data)			
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt B: 30%	pt C: 0%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste 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 mica, a fost ajustata cu	3%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu	2%
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	1%		
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)			
Ajustari pentru destinatia terenului			
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.			
Destinatia terenului A - spatii comerciale si prestari	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului B - industrial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului C - spatii comerciale si prestari	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.	
Ajustari pentru topografie			
Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata 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 ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata 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.			0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata 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 o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :			1%
Deoarece comparabila C are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :			1%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.			
Ajustari pentru alti factori			
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.			

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		3.691	16.000	8.466	6.700
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		60,63	40,0	90,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-2,73	-1,80	-4,05
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		57,90	38,20	85,95
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)		57,90	38,20	85,95
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren neconstruibil conform HG 525/1996 - adancimea parcelei mai mica decat latimea	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuanta ajustare %		-65%	-65%	-65%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-37,64	-24,83	-55,87
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)		20,27	13,37	30,08
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)		20,27	13,37	30,08
6	Conditii ale pietei	08.07.2022	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20,27	13,37	30,08
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)	Arad - zona Dedeman	Arad - zona industriala Vest	Arad - zona automobile Bavaria
	Cuanta ajustare %		10%	30%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		2,03	4,01	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		22,29	17,38	30,08
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	3.691	16.000	8.466	6.700
	Cuanta ajustare %		3%	1%	1%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,56	0,17	0,15
9	Destinatia (CMBU teren)	spatii comerciale si prestari servicii	spatii comerciale si prestari servicii	industrial	spatii comerciale si prestari servicii
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt	acces din str. III zona industriala Vest - asfalt	acces din Calea Aurel Vlaicu - asfalt
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	272 ml	150 ml	83 ml	51,6 ml
	Cuanta ajustare %		1%	2%	3%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,22	0,35	0,75
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 %		4%	3%	3%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,78	0,52	0,90
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		23	18	31
	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)		23,07	17,90	30,98
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			40,44	29,36	56,77
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			70%	77%	66%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA UNITARA (Euro/mp)			30,98 € / mp		4,9439
Valoare de piata:		114.366 €	echivalent a		565.414 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR 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 faptul ca terenul subiect este neconstruibil conform prevederilor HG 525/1996 - adancimea terenului este mai mica decat latimea acestuia, 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 piata (data)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona Iveco (Calea Aurel Vlaicu)	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: similare	
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 30% pt C: 0%	
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste 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 mica, a fost ajustata cu 3% Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu 1%	
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu 1%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
Ajustari pentru destinatia terenului	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - spatii comerciale si prestari - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului C - spatii comerciale si prestari - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.	
Ajustari pentru topografie	
Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata 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 ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata 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.	0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	1%
Deoarece comparabila B are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :	2%
Deoarece comparabila C are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	3%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.	

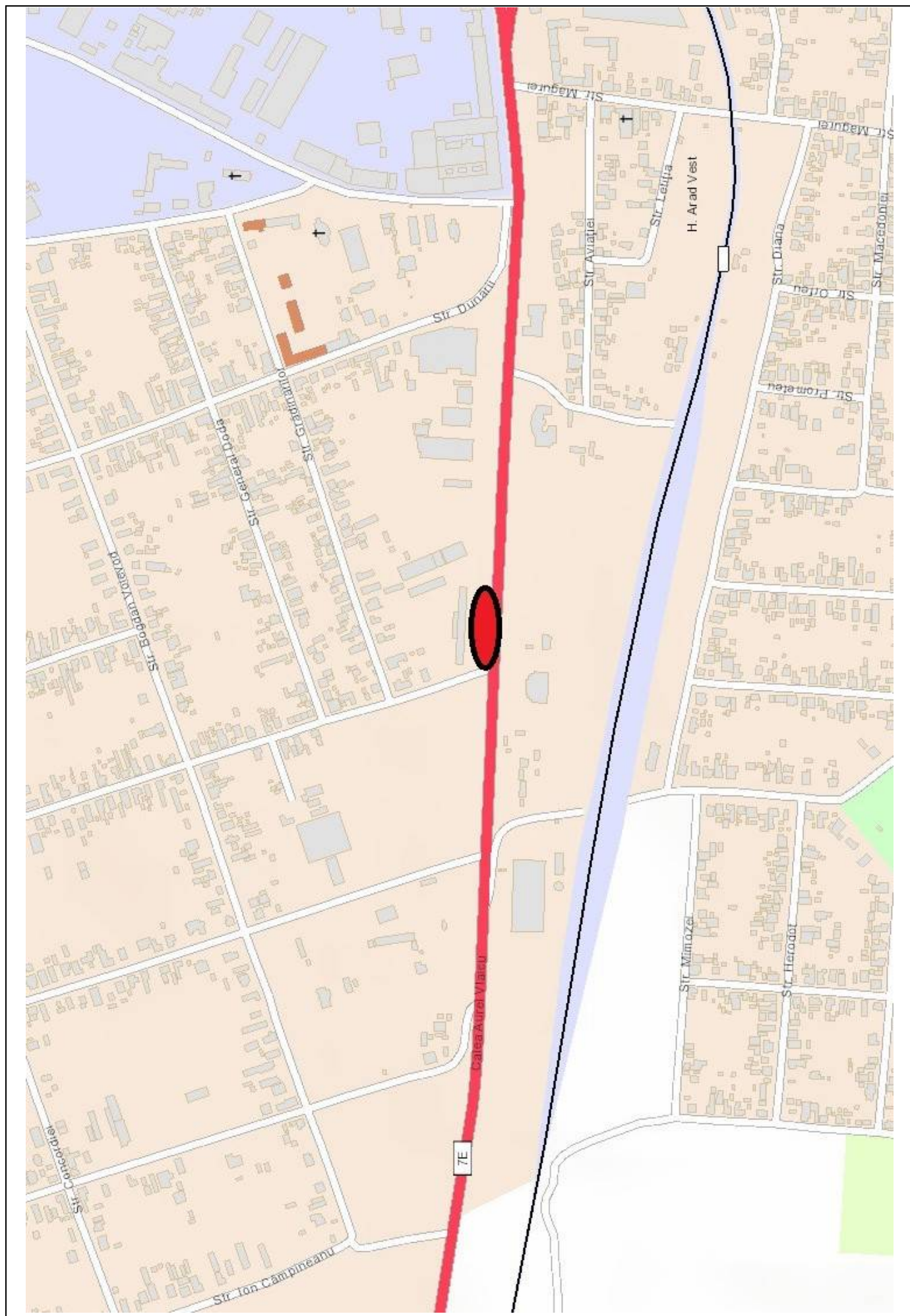
8.2. Fotografii ale proprietății

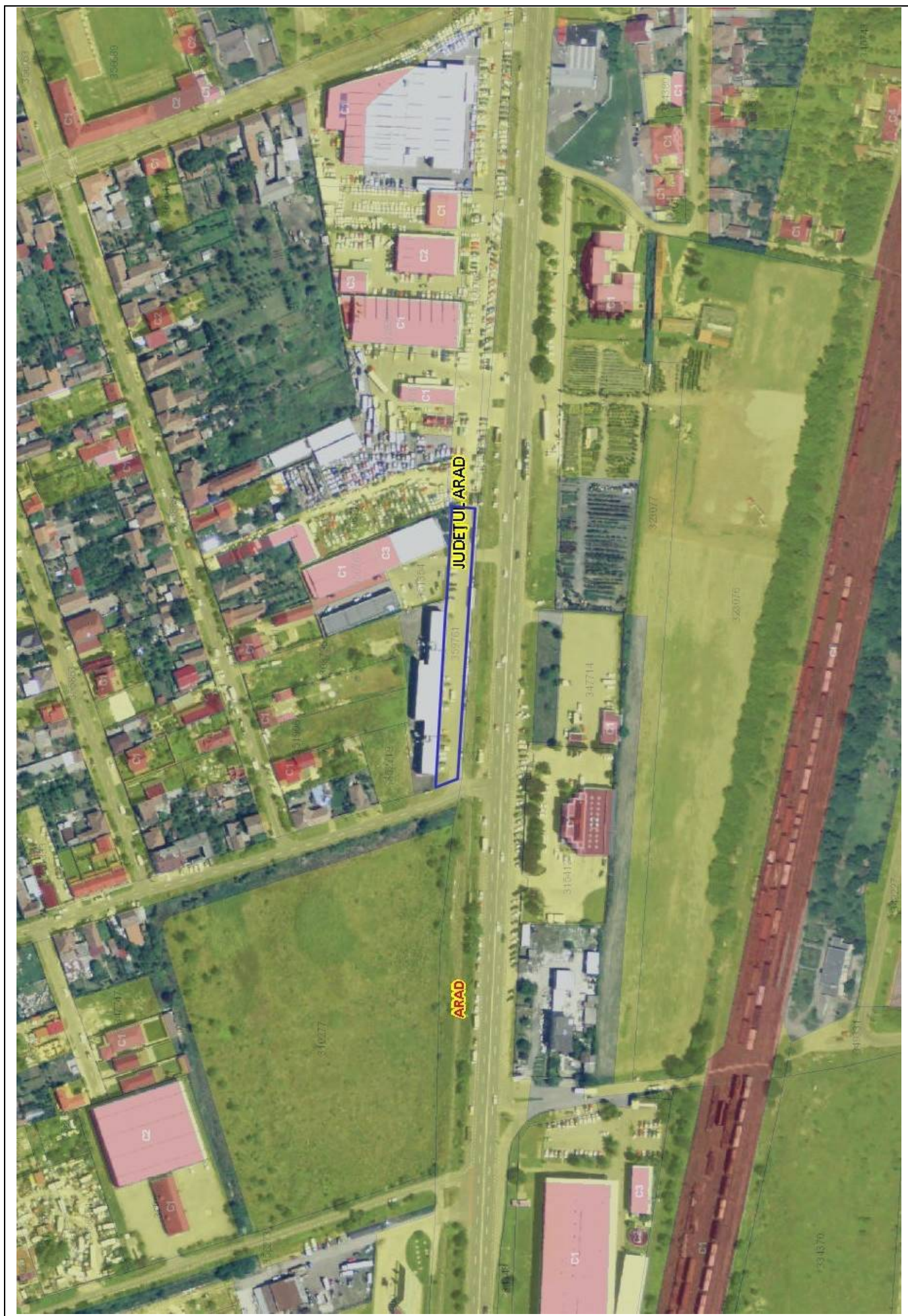




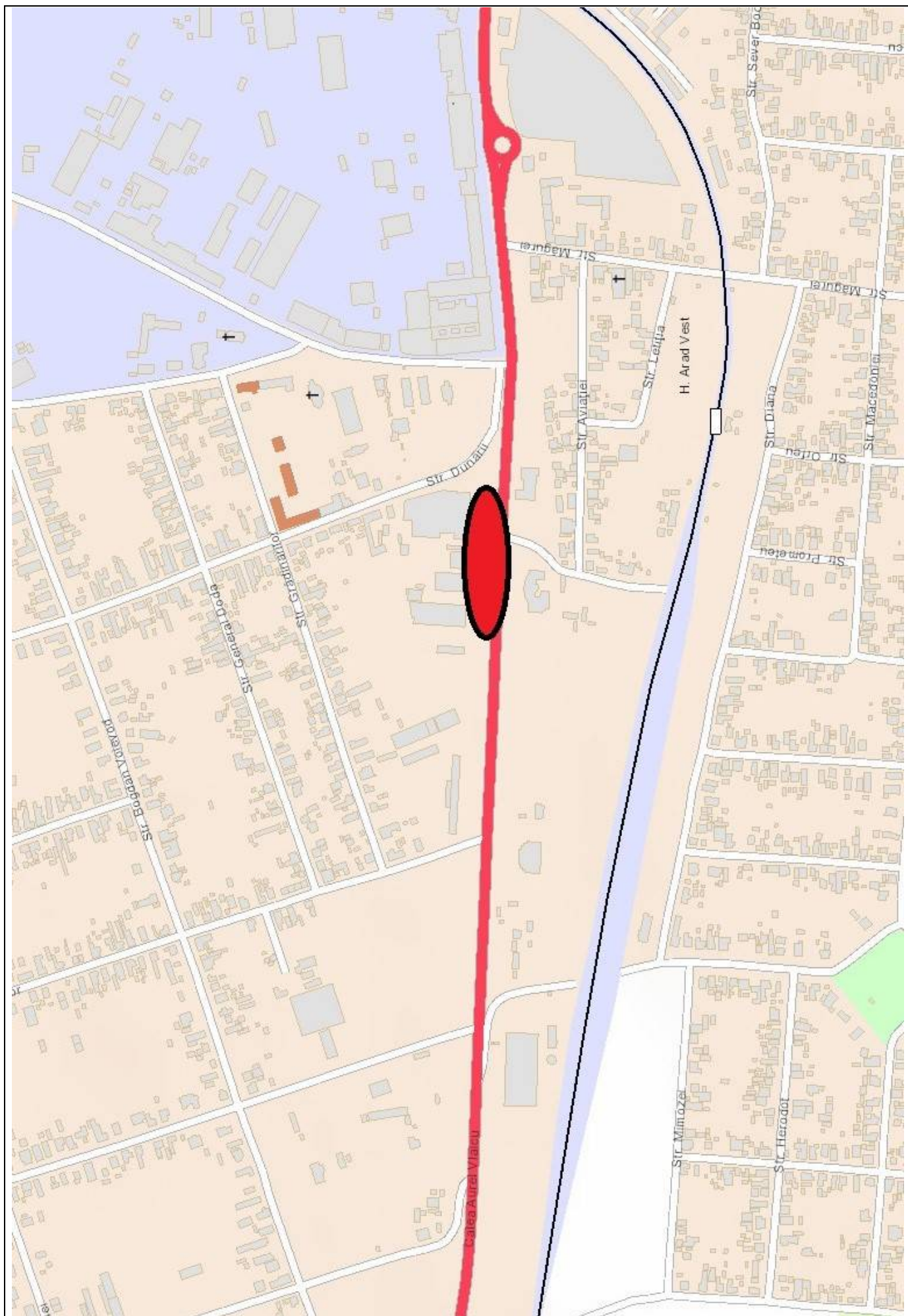




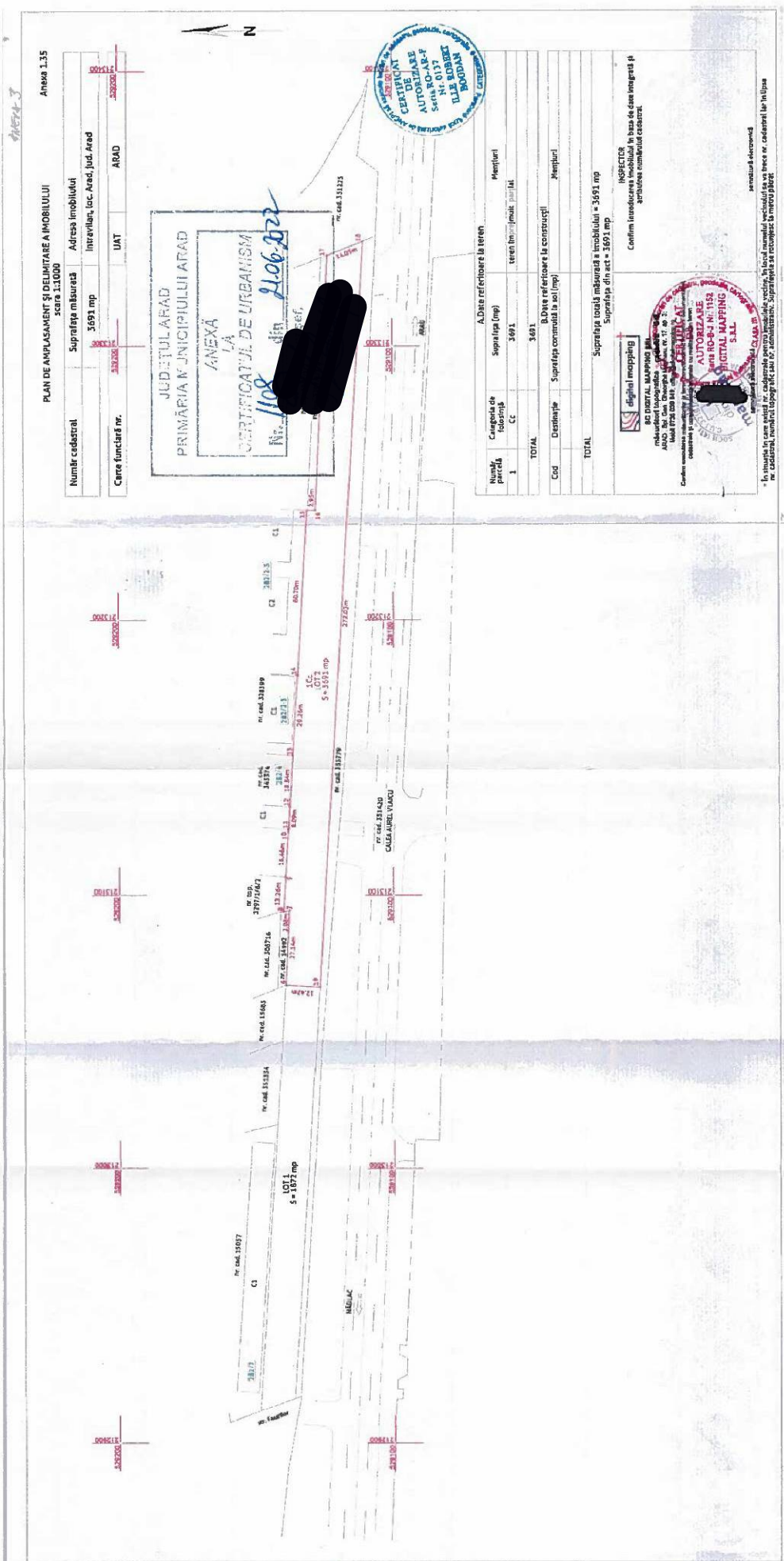












8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)

COMPARABILA 1

[+ Adaugă anunț](#)
[Contul meu](#)

[Prima pagină](#)
[Terenuri construcții de vânzare](#)
[Terenuri construcții de vânzare în Arad](#)
[Zona Exterior Nord](#)
[Înapoi](#)

De vânzare teren, pretabil logistică, în Arad
60,53 € + TVA / mp
970.000 € + TVA

Arad, zona Exterior Nord - [Vezi hartă](#)

[Salvează](#)

0730 124 637
0266 430 221 / 0768 033 884

Simona Schiopota
Managing Partner
HITCHAMOSHER

[Trimite mesaj](#)

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi!

Descriere

Teren de vânzare în Arad cu următoarele caracteristici:

- suprafața totală - 16.000 mp;
- utilități - în zonă;
- PUD - aprobat;
- POT - 70,6%
- CUT - 0,737
- regim înaltim - P.P+1E;

Funcțiunile admise:

- centru comercial...

[citește mai mult](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#) [Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: KIBH13021 Actualizat în 25.01.2022

Suprafață teren:	16000 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	întravilan
Front strădal:	152 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport:
Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINĂȚĂȚI

Expo Arad; Decemian; Targ Auto

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Detalii de contact

Simona Schiopota
Managing Partner
HITCHAMOSHER

0730 124 637

[Trimite mesaj](#)

COMPARABILA 2

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Vest

Înapoi

Teren construibil, zona industrială Vest.

40 €/mp **340.000 €**Arad, zona Vest - [Vezi hartă](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0757 662 907
0721 356 746

Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD (RED)

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Vezi hartă



Descriere

Va propunem spre achiziție o parcelă de teren în zona industrială VEST, cu multiple posibilități de utilizare. Terenul e amplasat pe strada III aflându-se între 2 hale de producție. Utilitățile sunt în fața terenului. Distanța față de autostrada A1, centura ocolitoare a Aradului și intrarea în Municipiul Arad este de cca 2 km.

Frontul stradal este de 83 m cu o adâncime de 102 m.
Terenul este pretabil pentru hală de producție, parcare camioane, depozitare și conexi.

Pentru detalii pot fi contactat telefonic la [vezi numărul](#)
Andrei Caracioni, consultant imobiliar AcasaArad.ro

Cod proprietate: CP1428330
[citește mai puțin](#)

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCUT13011

Actualizat în 29.04.2022

Suprafață teren:	8500 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	83 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	6 m

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto

VECINĂTĂȚI

Cona industrială str 3

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Detalii de contact



Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD (RED)

0757 662 907
0721 356 746

Trimite mesaj

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Aurel Vlaicu

Înapoi

Teren comercial, 6.700 mp, Calea Aurel Vlaicu

90 € + TVA / mp **603.000 € + TVA**Arad, zona Aurel Vlaicu - [Vezi hartă](#)

Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

ID anunț: CPI235063

Golden Real Estate va propune spre vânzare un teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, situat în mun. Arad, pe Calea Aurel Vlaicu, între reprezentanța BMW și magazinul Dedeman.

Suprafața terenului este de 6.700 mp, are front stradal de 51,6 m la drumul principal.

Utilitățile (apa, electricitate, gaz) sunt la stradă.

Terenul este potrivit pentru activitate comercială, prestări servicii etc.

Pret: 90 Euro/mp.

COMISION 0%

Agent Golden Real Estate.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XIAN13016

Actualizat în 12/10/2021

Suprafață teren: 6700 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 51,6 m

Nr. fronturi: 1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă

Acces auto

Detalii de contact

Rasinar Ionel
Manager

GOLDEN REAL ESTATE (PRO)

0371 546 700
0733 679 072

Trimite mesaj

8.5.Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359761 Arad

Nr. cerere	70426
Ziua	09
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116442688



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359761	1.872	teren împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
176588 / 06/12/2021		
Act Administrativ nr. 500, din 01/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 359761 a imobilului cu numărul cadastral 359761 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 345401 înscris în cartea funciara 345401;	A1
Hotărare nr. 368/2000;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată și parcelare prin înch.nr.89256/19.12.2007, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 345401/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 1261 din 29/01/2001; (provenita din conversia CF 5091)		

C. Partea III. SARCINI .

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

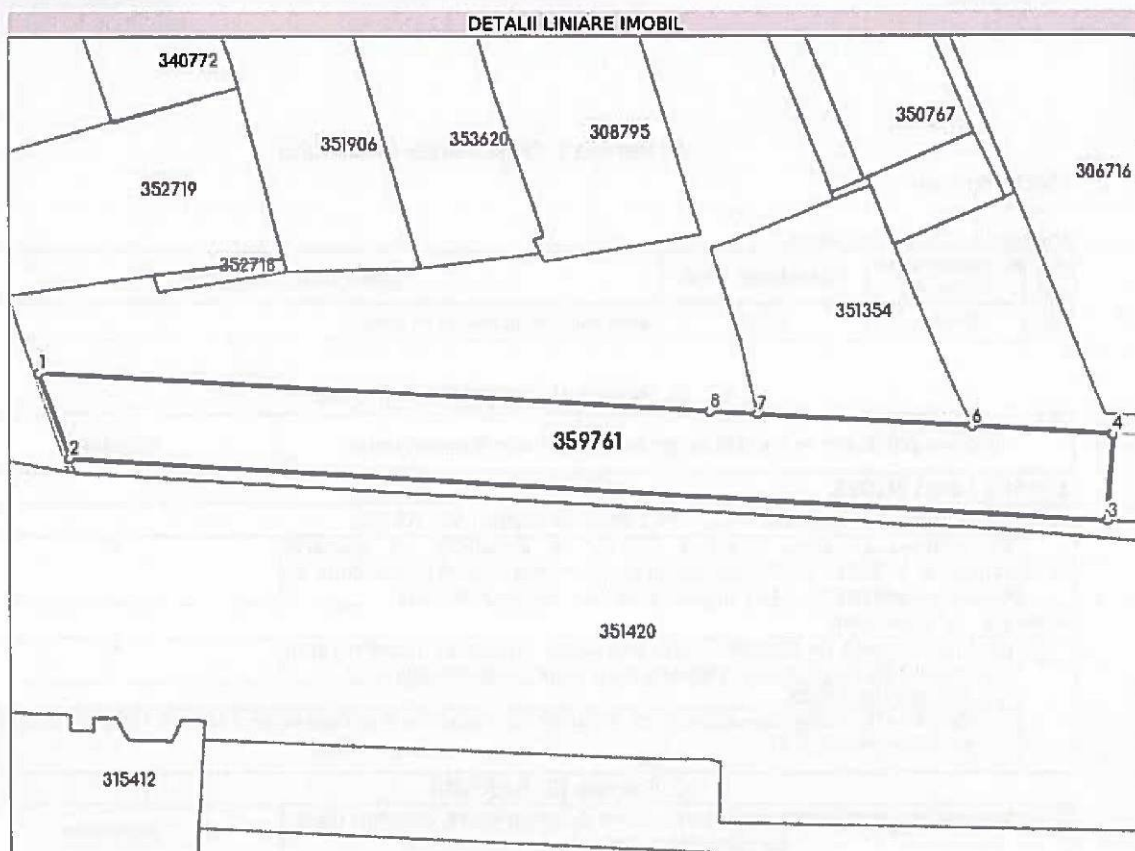
Carte Funciară Nr. 359761 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359761	1.872	teren împrejmuit parțial cu gard

* 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 constructii	DA	1.872	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.161
2	3	150.497
3	4	12.416
4	5	0.115
5	6	20.446
6	7	31.066

Carte Funciară Nr. 359761 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.973
8	1	97.102

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/06/2022, 13:51



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359762 Arad

Nr. cerere	66807
Ziua	31
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100116202206



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359762	3.691	teren împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
176588 / 06/12/2021		
Act Administrativ nr. 500, din 01/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 359762 a imobilului cu numărul cadastral 359762 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 345401 înscris în cartea funciară 345401;	A1
Hotărare nr. 368/2000;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată și parcelare prin înch. nr. 89256/19.12.2007, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 345401/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 1261 din 29/01/2001; (provenită din conversia CF 5091)		

C. Partea III. SARCINI .

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

[Handwritten signatures and stamps, partially obscured by black redaction bars]

Carte Funciară Nr. 359762 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

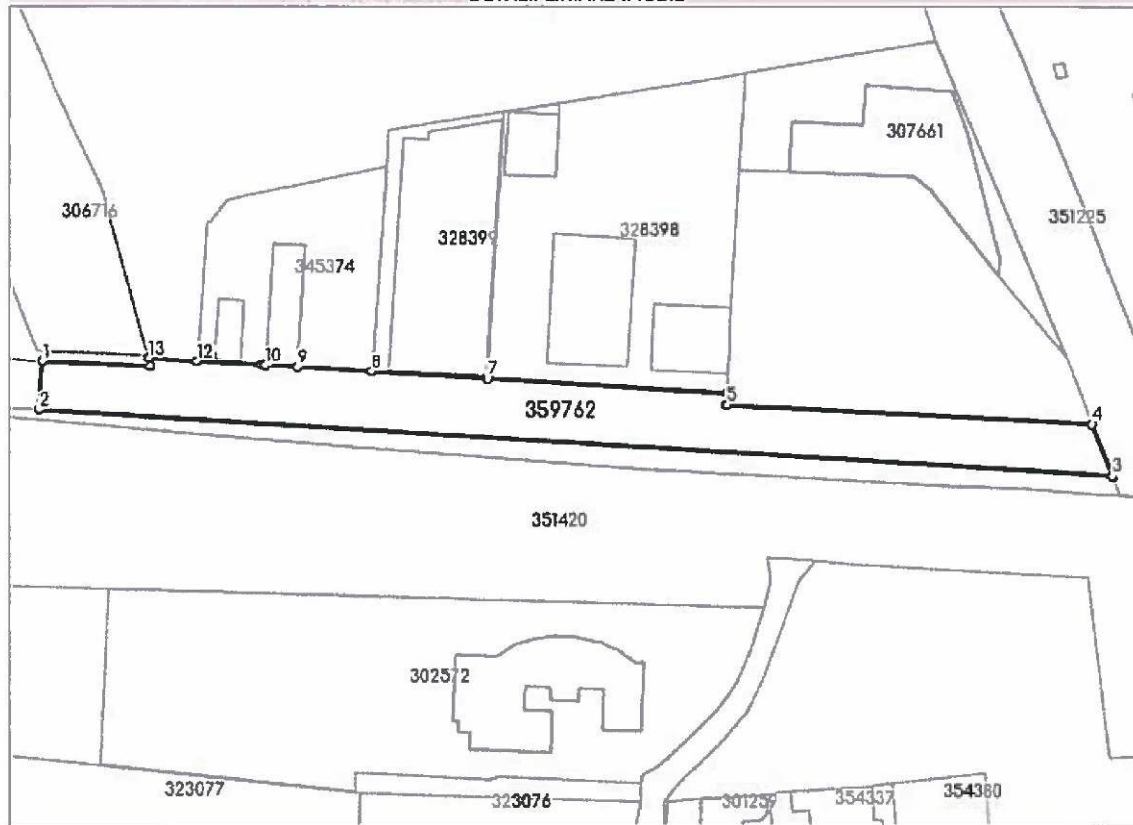
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359762	3.691	teren împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.691	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.416
2	3	272.033
3	4	14.049
4	5	92.723
5	6	2.953
6	7	60.7

Carte Funciară Nr. 359762 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	8	29.263
8	9	18.843
9	10	8.09
10	11	0.952
11	12	16.458
12	13	12.257
13	14	2.076
14	1	27.137

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

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

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

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

Data și ora generării,

31/05/2022, 13:39

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 46071 din 08.06.2022**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 1108 din 21 IUN. 2022

În scopul :
Alte scopuri : INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD-BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 46071 din 08.06.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.359762 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 359762.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

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 intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietatea municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală : teren intravilan , categoria de folosință curți construcții, proprietatea municipiului Arad.
Se solicită INFORMARE.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.24 conform PUG aprobat.

Utilitati in zona : apa canal, en. electrica, gaze naturale, telefonie.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 3.691 mp conform extras C.F. si masuratori.

Utilizari permise in UTR nr.24 :

-- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit - spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatori urbanistici in UTR nr.24, subzona ISco24 b:

POT max = 85 % , CUT max = 0,97 , regim de inaltime P - P+2E , retragere maxim 10 m front stradal .

Interdictii permanente :

-- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Parcela de teren in suprafata de 3.691 mp inscrisa in C.F.nr.359762 Arad, nr.cadastral 359762, conform HGR nr.525/1996 este parcela neconstruibila, deoarece adâncimea este mai mica decat latimea parcelei.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru INFORMARE

**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 accesul 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 derulării 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/DESFINȚARE 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);

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 apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ 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:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Bibarte

21. 06. 2022



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Liliana Stepanescu

ARHITECT ȘEF,

Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , 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 poștă la data de

24 Iunie 2022

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra Dinulescu

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Karpati Manuela

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.