



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 281
din 25 mai 2022

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 972 mp, teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985, LOT 2, situat în Arad, Zona Port Arthur

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 83778/05.05.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 37591/M1/06.05.2022,

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

Ținând seama de adresele unei persoane juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56486/28.07.2021 și nr. 83778/02.11.2021, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 24972/171432/04.04.2022 privind încasarea TVA, extrasul de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad,

Conform extrasului de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, construcțiile edificate pe teren fiind proprietatea unei persoane juridice,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 580/2021 privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în CF nr. 358163 Arad,

Ținând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 56486/20.07.2021 întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L. prin evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a contravalorii anuale datorate de suprafață de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA,

În considerarea Raportului de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit, drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 762 euro, fără TVA și a Raportului de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 373 euro, fără TVA,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, identificat în CF nr. 358163 Arad, înscris în CF 358163 în suprafață de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestației datorate de superficial de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA conform anexei 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficial de 762 euro, fără TVA și Raportul de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficial de 373 euro, fără TVA, anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. Dadida S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad. 359985, la prețul de 373 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

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

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 972 mp, teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985, LOT 2, situat în Arad, Zona Port Arthur

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 83778/05.05.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 37591/M1/06.05.2022,

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

Ținând seama de adresele unei persoane juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56486/28.07.2021 și nr. 83778/02.11.2021, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 24972/171432/04.04.2022 privind încasarea TVA, extrasul de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad,

Conform extrasului de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, construcțiile edificate pe teren fiind proprietatea unei persoane juridice,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 580/2021 privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în CF nr. 358163 Arad,

Ținând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 56486/20.07.2021 întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L. prin evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a contravalorii anuale datorate de suprafață de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA,

În considerarea Raportului de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit, drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 762 euro, fără TVA și a Raportului de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 373 euro, fără TVA,

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

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoaptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, identificat în CF nr. 358163 Arad, înscris în CF 358163 în suprafață de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestației datorate de suprafață de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA conform anexei 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 762 euro, fără TVA și Raportul de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 373 euro, fără TVA, anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. Dadida S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad. 359985, la prețul de 373 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 83778/05.05.2022

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea, constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unei persoane juridice prin care solicită acordarea unui drept real, respectiv constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul situat în Municipiul Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF nr. 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad în suprafață de 972 mp. În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 situat în Arad, Zona Port Arthur în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 355985 Arad, nr. cad 355985.

P R I M A R

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 972 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985 LOT 2, situat în Arad, Zona Port Arthur

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 83778/05.05.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 972 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985, situat în Arad, Zona Port Arthur ;

Considerente generale:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF 358163 în suprafață de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de suprafațar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafațar de 762 euro, fără TVA și Raportul de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafațar de 373 euro, fără TVA;
- prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință;
- prevederile art. 697 alin. (1) din Codul civil "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe

piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței";

- **Considerente juridice:**

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 580/17.12.2021 privind dezlipirea unui imobil proprietate privată a Municipiului Arad înscris în CF nr. 358163 Arad,
- art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

P R O P U N E M

- **Însușirea** raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF nr. 358163 în suprafață de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de superficiar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA, anexa nr. 1:

- **Aprobarea** Raportului de verificare a valorii de piață nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 762 euro, fără TVA și Raportului de verificare a valorii de piață nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 373 euro, fără TVA, anexa nr. 2:

- **Aprobarea** constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad nr. cad. 359985, situat în Arad, Zona Port Arthur, în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcțiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad 359985, la prețul de 373 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării ;

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Mihet



ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

65 209 - C4 -

DE EVALUARE

24 / 16 iulie 2021

« Teren intravilan identificat în CF 358163 /
Arad »

Adresa proprietății:	Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar:	STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor
Client:	SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Adresa client:	Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad
UTILIZATOR:	UAT ARAD

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
legitimația ANEVAR: 17634 – valabilă 2021

REZUMAT RAPORT BUNURI IMOBILE

Executant raport de evaluare: NEIL ANALITIC S.R.L.

Reprezentant legal: Drăgan Larisa, administrator

Prin Evaluator autorizat: Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 – valabilă 2021

Data predării raportului 16 iulie 2021

Data de referință a evaluării iunie 202

Se mnătura
și
Ștampila



Identificarea imobil evaluat	Identificarea în CF 358163 / Arad
Cadastral / topografic	358163
Adresa	Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar conform CF	STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor
Client Denumire	SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Utilizator	UAT ARAD

Tipul valorii, conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea de piață

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

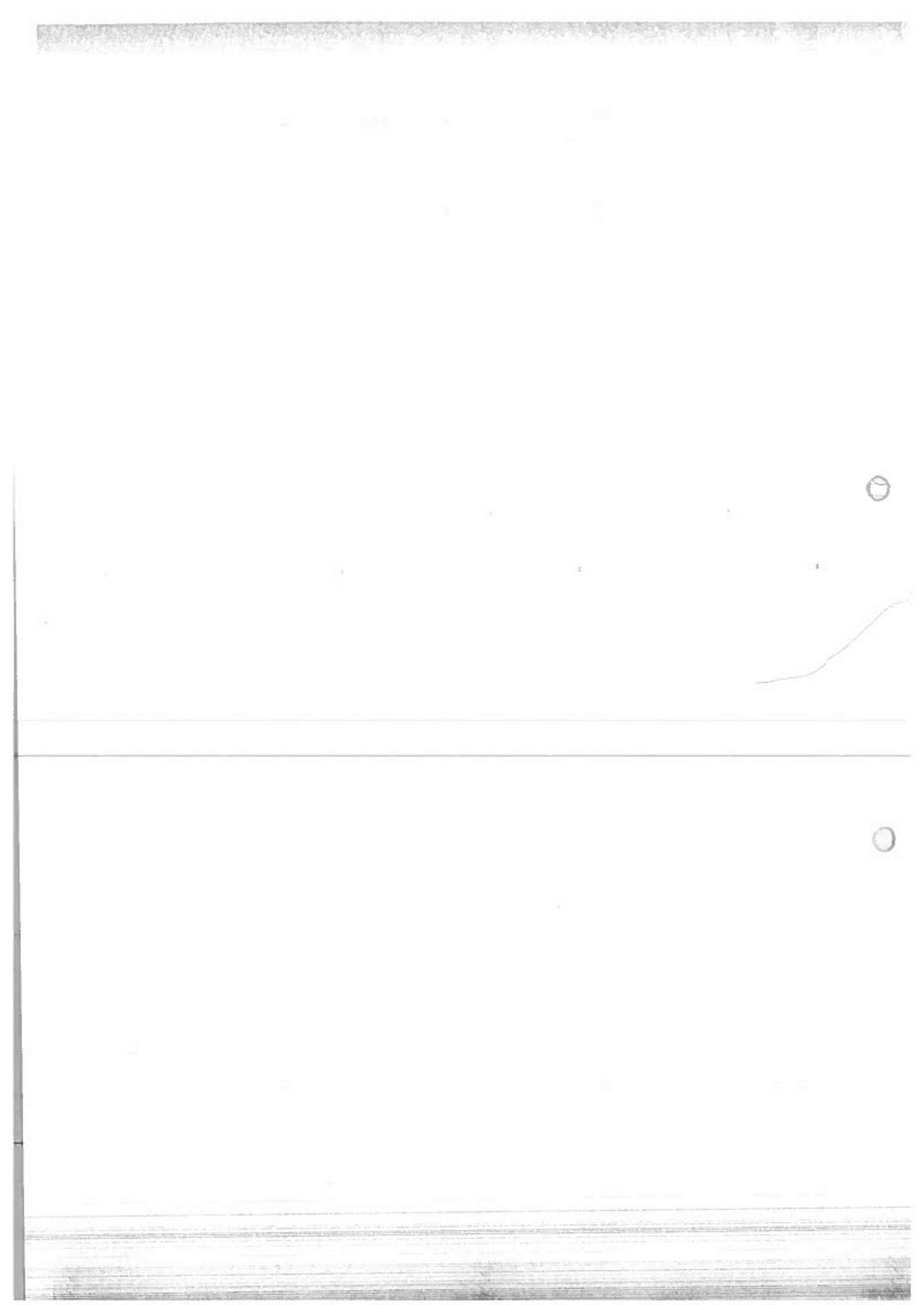
Chiria de piață

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

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 124 / 16 iulie 2021 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.



CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT**Imobil**

Identificare scriptică:	Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad
Amplasare în localitate:	zona mediana
Denumire cartier:	Aradul Nou, zona PORT ARTHUR, Malul Mureşului
Vecinătăţi:	Agrement şi terenuri libere
Calitatea vecinătăţilor:	buna
CMBU : actuală	Zonă agrement al râului Mureş

Teren

Intravilan / extravilan:	conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinţă:	conform CF	curţi construcţii
Suprafata:	mp/ha	1.985 m ²
Utilităţi la front stradal:		energie electrică, apă, canalizare proprie
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:		Asfaltat, apoi pe drum pietruti
Calitatea/starea drumului de acces:		bună
Proprietar asupra terenului		STATUL ROMAN

Construcţii

Destinaţia actuală a imobilului	comercial, cu spaţii comerciale/de agrement, trei construcţii înscrise în cartea funciară C1, C2, C3, astfel:
358163 - C1	Bar Port Arthur, tip P, în suprafaţă desfăşurată 126 mp, anul edificării 1953
358163 - C2	WC, tip P în suprafaţă de 8 mp, anul edificării 1953
358163 - C3	Bucătărie de vară, tip P, în suprafaţă desfăşurată de 15 mp, anul edificării 1998
Proprietar asupra construcţiilor	SC DADIDA SRL, CIF 9984589

SCOPII EVALUĂRII

Estimarea valorii şi a chirii de piaţă a terenului identificat în CF 358163 / Arad, în vederea instituirii unui drept de suprafaţă în favoarea SC DADIDA SRL, proprietarul tabular al construcţiilor edificate pe teren

VALORI RECOMANDATE

Valoare de piaţă teren	75.430 € echivalent a 371.387 lei
Chirie de piaţă	1.230 € / an, 0,62 €/mp

Nota* valorile se referă la cea mai bună utilizare ca şi utilizarea actuală



Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	2
1.4	Scopul evaluării	2
1.5	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	2
1.6	Tipul și premisa valorii	3
1.7	Data evaluării	3
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.10	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale	4
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	5
1.12	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	6
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.1	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.2	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	7
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică	8
	Terenul supus evaluării	8
3	Cea mai bună utilizare	10
4	Evaluarea	11
4.1	Estimarea terenului	13
4.2	Estimarea chiriei	16
	Metoda comparației	16
	Abordarea prin venit	17
5	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
6	Anexe	20

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

- SC NEIL ANALITIC SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0751
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3
 - Telefon: 0744.871.229; 0745.555.823
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro; neil.analitic@gmail.com
- Reprezentant legal: ○ Drăgan Larisa – administrator
- Bojan Nicolae-Emanoil, 17634 – valabilă 2021;

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR: Certificare:

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate (client, utilizator sau proprietar);
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul / utilizatorul sau proprietarul, eventuale entități care au interese legate de client / utilizator, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului; Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că NEIL ANALITIC SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 124 / 16 iulie 2021 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client

- SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

Adresa clientului

- Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad

Destinatarul raportului

- UAT ARAD
și
- SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

Utilizatorul raportului

- UAT ARAD
și
- SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorului, suportul în vederea unei posibile tranzacții și anume: instituirea unui drept de suprafață asupra terenului în favoarea SC DADIDA SRL, CIF: 9984589, proprietarul construcțiilor edificate pe teren.

1.5 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad

Descriere:

- Teren: 1.985 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții,
- Pe teren sunt edificate construcții cu destinație comercială, identificate în CF astfel:
- Bar Port Arthur, tip P, în suprafață desfășurată 126 mp, anul edificării 1953 – C1
- WC, tip P în suprafață de 8 mp, anul edificării 1953
- Bucătărie de vară, tip P, în suprafață desfășurată de 15 mp, anul edificării 1998

Adresa proprietății:

- Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad

Proprietar conform Înscrierilor din CF:

- STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral, deplin)

Alte mențiuni ale

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 358163 /

Arad, eliberate conform cererii 178535/28.05.2021, pus la dispoziție de către client, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentată proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.6 Tipul și premisa valorii

Definiție conform SEV 104
Tipuri ale valorii (IVS 104):

▪ „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

▪ “Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui active sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

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

Ipoteza:

▪ Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Curs de schimb:

▪ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,9236 lei, curs mediu iunie 2021

Modalități de plată:

▪ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită anual/lunar ca chirie pentru dreptul de suprafață asupra terenului de către proprietarul construcțiilor edificate pe acesta SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

Premisa valorii:

▪ Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

1.7 Data evaluării

Data predării raportului:

▪ 16 iulie 2021

Data inspecției:

▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 – valabilă 2021, în prezența reprezentantului clientului în perioada iulie 2021

Data de referință a evaluării:

▪ Iunie 2021

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea:

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - CF 358163 / Arad
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

Restricții:

Nu a fost cazul

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar / destinatar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcțiilor;
- Clientul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de CF);
- Istoricul proprietății, informații primite de la client
- Scopul evaluării – clientul.

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.10 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată;

Alte ipoteze

© Neil Analitic. Publicarea sau reproducerea sunt interzise!

Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de

elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului sau construcțiilor (nici proprietatea supusă evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe proprietatea evaluată sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

**Ipoteze speciale
semnificative:**

- Așa cum ușor se poate observa, construcțiile sunt amplasate pe terenul situat în zona inundabilă a albiei majore a râului Mureș, zonă cu posibilități de restricționare a construcțiilor, evaluatorul neconsiderând a fi necesare ajustări pentru această element, construcțiile fiind edificate (construite) încă din anul 1953, considerate legal;

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului/beneficiarului. Raportul de evaluare 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; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport se aplică

numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data întocmirii prezentului raport:

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

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate, în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);
- Atât NEIL ANALITIC S.R.L. cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Teren identificat în CF 358163 / Arad
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad* este situată în zona mediana, a localității pe malul stâng al albiei majore a râului Mureș "Port-Arthur"

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „*Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad*”
- **Teren:**
 - tip teren intravilan;
 - categoria de folosință curți construcții;
 - Suprafață de 1.985 mp
- **Construcții:**
 - Pe teren sunt edificate construcții cu destinație comercială, identificate în CF astfel:
- Bar Port Arthur, tip P, în suprafață desfășurată 126 mp, anul edificării 1953 – C1
- WC, tip P în suprafață de 8 mp, anul edificării 1953
- Bucătărie de vară, tip P, în suprafață desfășurată de 15 mp, anul edificării 1998
- Conform înscriserii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, nr. 78535/28.05.2021
 - *Este întabulat dreptul de proprietate în favoarea STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor;*

2.1 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad; zona mediana; Cartierul Aradul Nou, zona PORT ARTHUR.
- Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *160.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidențială*;

Caracterul zonei de amplasare.

- În zonă sunt amplasate proprietăți cu destinație de agrement (lucii de apă -râul Mureș) și terenuri libere;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*,

Gradul de poluare orientativ

(rezultat din observații sau

- Poluare fonică ⇒ medie;
- Poluare cu noxe auro. ⇒ medie

informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Poluare chimică: ⇒ fără;
- Proprietatea este amplasată în zona median a a localității, adresa: Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
- Zona-este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent comercială și agrement*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *medie*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: 75%<;
- Infrastructură: *medie (satisfăcătoare)*;
- Economia zonei: *în slăbire*;
- Șomaj: *în scădere*;

2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul supus evaluării

Parcelă de teren în suprafață totală de 1.985 m².

Tipul:

- teren intravilan
- Categoria de folosință: curți construcții;
- Proprietate: de stat
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): suficient;
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Stare teren:

- Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.

Amenajări

- Ziduri de sprijin: Nu
- Terasa pe porțiuni: Nu
- Alte amenajări: Nu

Utilități:

- energie electrică, apă, canalizare proprie;

Terenul aferent proprietății este amplasat în localitate astfel:



Foto constructii



3 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de Stat sau UAT (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public/privat se referă la utilizarea lor naturală
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund tot timpul la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere întotdeauna valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice/private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Atunci când ia o decizie de închiriere a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.
- ❖ Oportunitatea închirierii unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sau UAT

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. este utilizarea care are cea mai mare valoare a unui active, din perspectiva unui participant de pe piața specifică acelui activ.

CMBU - "cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care sunt edificate construcțiile este amplasat în zona mediana a localității, Aradul Nou, zona PORT ARTHUR, zonă comercială/de agrement, prețurile de tranzacție/oferte pentru terenuri în zone similare ca potențial de dezvoltare, din localitate, fiind considerate la un nivel *mediu*, intervalul fiind 30 €/mp – 50 €/mp. În zona de amplasare NU sunt cunoscute tranzacții/oferte de proprietăți similare, arealul fiind întreg Mun. Arad. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu pentru dezvoltare – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față conform faptelor existente, la data de referință, fiind conformă cu înscrisul din extrasul de carte funciară CF 358163 / Arad "spațiu comercial / agrement"

Foto în zonă



Ținând cont de tipul proprietății și amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate.

Proprietatea evaluată este una comercială (teren cu destinație comercială / agrement) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU aceasta:

- este permisibilă legal,
- îndeplinește condiția de fizic posibilă,
- este fezabilă financiar și
- este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

4 Evaluarea

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, închiriere etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață a unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

Testul valorii

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de proprietate asupra construcțiilor în favoarea SC DADIDA SRL, CIF: 9984589.*
- Se cere să se evalueze valoarea terenului (în scopul instituirii unui drept de suprafață);
- Noul Cod civil nu cuprinde o definiție clară a ceea ce înseamnă „dezmembrăminte de drepturi de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.

- *Articolul 693, Cod civil prevede*

(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință*

(2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile*

(3) *Suprafața se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței.* (4) *În situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea*

▪ **Articolul 695, prevede**

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață

(1) *Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.*

(2) *În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.*

(3) *În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafaței.*

▪ **Articolul 697, prevede**

Evaluarea prestației superficiarului

(1) *În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.*

(2) *În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*

Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă

▪ Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

▪ Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

▪ Toate datele folosite în evaluare au fost preluate din piață (referința iunie 2021)

4.1 Estimarea terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Anexele raportului cuprind comparabilele folosite în analiza finală

Unitatea de comparație a fost €/mp iar elementele de comparație considerate relevante au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		90.160 €	61.850 €	97.920 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		40,00 €/mp	50,00 €/mp	40,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Aradul Nou, zona agrement	Aradul Nou	strada Câmpia Turzii nr.50 (intrare din cartier Tabacovici sau	zona Gai
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	1.985 m.p.	2.254 m.p.	1.237 m.p.	2.448 m.p.
Forma:	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 40,0 ml	~ 25,0 ml	~ 30,0 ml	~ 33,0 ml
Raport front / adâncime:	13/16	4/16	12/16	7/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	principal	asfalt, alee proprie	asfalt, alee proprie	principal / asfalt
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar

Explicarea ajustărilor:

Nu au fost aplicate ajustări comparabilelor ca și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (Integral)

Restricții legale - coeficienți urbanistici Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători

Condiții de finanțare Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile

Condiții de vânzare Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția

Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Construcții demolabile	- 0 mp	- 0 mp	- 0 mp
Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
Aria afectată teren	- 0 mp	- 0 mp	- 0 mp
Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
Aria afectată contaminanți	- 0 mp	- 0 mp	- 0 mp
Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €
Total costuri	0 €	0 €	0 €

Condiții ale pieței (timpul) Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării

Localizare Ajustări aplicate comparabilelor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultată din analiza zonelor de amplasare

Caracteristici fizice

Nu au fost necesare ajustări

Mărime (dimensiune)

Front stradal / raport front adâncime

Topografie

Acces

Nu au fost necesare ajustări

Nu au fost necesare ajustări

Ajustări rezultate din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)

Utilități

Energie electrică

Apă

Canalizare / fosa septică

Gaz metan

Nu au fost necesare ajustări

Utilizare

Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3
Identificare	CF 358163/Arad	Aradul Nou	Aradul Nou	Gai
Suprafata	1.985 m.p.	2.254 m.p.	1.237 m.p.	2.448 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		90.160 €	61.850 €	97.920 €
Preț de vânzare / ofertare unitar		40,00 €/mp	50,00 €/mp	40,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Maria negociere (%) / total		-10%	-10%	-10%
Preț de vânzare ajustat		36,0 €	45,0 €	36,0 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	Intravilan/medii	Intravilan/medii	Intravilan/medii	Intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Condiții de finanțare		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepărtinătoare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții de vânzare		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții ale pieței		36,00 €/mp	45,00 €/mp	36,00 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Aradul Nou, zona agrement	Aradul Nou	strada Câmpia Turzii nr.50 (intrare din cartier Tabacovici sau de pe strada Timisoarei - Constulbei)	zona Gai
Ajustare (%) / total		5,0%	-10,0%	5,0%
Preț ajustat Localizare		37,80 €/mp	40,50 €/mp	37,80 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a. Mărire (dimensiune) și formă	1985mp / regulata / construibil	2254mp / regulata / construibil	1237mp / regulata / construibil	2448mp / regulata / construibil
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
b. Front stradal / raport front adâncime	~ 40,00 ml 13/16	~ 25 ml 4/16	~ 30 ml 12/16	~ 33 ml 7/16
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
c. Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
d. Acces	principal	asfalt, alce proprie	asfalt, alce proprie	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		1.500,0 €	1.500,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		1,76%	2,99%	0,00%
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		1,8%	3,0%	0,0%
Preț ajustat caracteristici fizice		38,47 €/mp	41,71 €/mp	37,80 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
Total cost diferență bransament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilități (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat utilități		38,47 €/mp	41,71 €/mp	37,80 €/mp
10. Utilizare	teren dezv. const. Com / agrement	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Utilizare		38,47 €/mp	41,71 €/mp	37,80 €/mp
Ajustare netă (%) / total		7%	-7%	5%
Ajustare totală brută		€ 2,47	€ 5,71	€ 1,80
Număr ajustări negative		0	1	0
Număr ajustări pozitive		2	1	1
Suprafata	1.985 m.p.	Opinie unitara		
Valoare estimată	75.430 €	echivalent a		
Curs mediu folosit: 1 euro =		la data de		

Valoarea unitară a terenului, drept deplin (integral) considerat fără construcții este: 38 €/mp

4.2 Estimarea chiriei

Metoda comparației

Analiza comparativă este un termen general utilizat pentru identificarea procesului în care un evaluator aplică tehnici cantitative și calitative asupra chiriilor contractuale (sau ofertelor) comparabile, cu scopul obținerii unei indicații de valoare prin abordarea prin comparația directă. În analiza comparativă evaluatorii pot utiliza tehnica cantitativă sau calitativă, separate sau împreună.

Datorită naturii imperfecte a pieței imobiliare (închirieri teren), în cazul nostru un teren intravilan de dimensiuni considerabile, cu puține tranzacții/oferte de închiriere, se poate folosi analiza comparațiilor relative.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări exacte.

Pentru a aplica această tehnică se analizează chiriile comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Ajustările au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare (Comparabilitate "inferioară", "superioară") față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză, realizând un clasament pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piață a elementelor specifice de comparație. Această analiză clasifică chiriile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei chirii comparabile față de proprietatea subiect.

În cazul proprietatii subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) astfel:

Descrierea comparabilelor	Suprafață	Valoare totală	Valoare unitară	Valoare totală	Valoare unitară	Valoare totală	Valoare unitară
PREȚ ÎNCHIRIERE / OFERTĂ ÎNCHIRIERE		45.000 €		1.000 €		400 €	
Suprafață	1.985 mp	45.000 mp	1.001 mp	400 mp	300 mp	250 €	3.700 €
Preț unitar închiriere		1,00 €/mp	1,00 €/mp	1,00 €/mp	0,83 €/mp	0,83 €/mp	0,89 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		-15%	-0 15 €	0%	0 00 €	15%	-0 15 €
Preț unitar ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Analiza comparativă a chiriilor comparabile							
Condiții de închiriere	convenabil comparabil, piață	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp
Preț ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Condiții de închiriere	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp
Preț ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Cheltuieli medii următoare după închiriere	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp
Preț ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Condiții de închiriere	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp
Preț ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Circumstanțele închirierii	"asa cum este"	"asa cum este"	"asa cum este"	"asa cum este"	"asa cum este"	"asa cum este"	"asa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp	0 0%	0 00 €/mp
Preț ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp
Localitatea	zona Agrișului (zona U. Municipiului)	zona de Agriș	Agriș, zona Nr. 8	Agriș, zona Nr. 8	Dr. Ioan Bănuș	Agriș, zona Nr. 8	Agriș, zona Nr. 8
Ajustare (%) / Ajustare valoncă		10 0%	-0 09 €/mp	15 0%	-0 15 €/mp	5 0%	0 04 €/mp
Preț ajustat		0,77 €/mp	0,85 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp

CLASARE ÎN CLASE DE VALORI							
Caracteristici	Suprafață	lot mediu	lot mare	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mediu
Front strada / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	direct	direct / ușor	direct / ușor	direct / ușor	direct / ușor	direct / ușor	direct / ușor
energie electrică	da	da	da	da	da	da	da
apă canalizată	da	da	da	da	da	da	da
gaz metan	fără	da	fără	da	da	da	fără
Utilizare prin închiriere	comercial / exclusiv rezidențial	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.
Preț ajustat (rolunji)		0,77 €/mp	0,85 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,71 €/mp	0,61 €/mp
SOLUȚIE AJUSTARE CALITATIVĂ							
Calitativ "inferior"		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Calitativ "superior"		2	1	2	2	0	
Calitativ "similar"		5	7	6	6	8	
Total Calitativ		superior	superior	superior	superior	similar	
Angajare clădire / teren				Clasare în clase de valori			
Calitativ	superior	Comparabila 3	0,85 €/mp	Calitativ	superior	Comparabila 2	0,85 €/mp
Calitativ	superior	Comparabila 4	0,71 €/mp	Calitativ	superior	Comparabila 1	0,77 €/mp
Calitativ	similar	Comparabila 5	0,61 €/mp	Calitativ	superior	Comparabila 2	0,85 €/mp

Conform metodei folosite a rezultat un interval al chiriei de e 0,61 €/mp – 0,77 €/mp

Abordarea prin venit

Pentru estimarea chiriei s-a pornit de la valoarea de piață a terenului, a duratei de viață economică rămasă a construcțiilor, datele de intrare fiind:

Suprafața teren	1985,0 mp
An inițial de edificare construcții	1953
An reparații - extinderi construcții	1998

Întrucât contractul de închiriere (superficie) are o durată de viață economică finită chiria totală datorată de către chiriași se face în transe anuale/lunare, evaluarea dreptului de folosință cedat se va face prin actualizarea recuperării anuale a valorii terenului, fundamentată pe principiul economic conform căruia un potențial chiriași nu va plăti pentru un astfel de activ mai mult decât contravaloarea actualizată a veniturilor care le va încasa în viitor, decât pe durata de folosință a construcțiilor.

- A. Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani a chiriei ar fi:

$$V_{\text{defc}} = \frac{R_{an}}{1+a} + \frac{R_{an}}{(1+a)^2} + \dots + \frac{R_{an}}{(1+a)^n} = R_{an} \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i} = R_{an} \times f$$

Unde:

V_{DdFC} = Valoarea dreptului de folosință cedat

R_{an} = redevența anuală

a = rata de actualizare

n = numărul de ani rămași pentru construcții (Durata de viața economică rămasă a construcțiilor)

f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic)

iar:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i}$$

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se rescrie astfel:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+a)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Valoarea dreptului de folosință cedat, prin suprafață, (V_{DdFC}), ca formulă simplificată va fi:

$$V_{DdFC} = R_{an} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Rata de actualizare pentru teren (a_t) a fost estimată pornind de la o rată medie a rentabilității dorită de un investitor mediu (rata de actualizare globală) ajustată cu aportul construcției pe o perioadă de 25 de ani.

Durata de viața economică rămasă a construcțiilor (n)	25,0 ani
Recuperarea anuală teren (R_{an})	1,52 €/mp
Valoarea de piață a terenului ($V_{piață}$)	38,0 €/mp
Rata de actualizare globală (a)	12,55%
Rata de actualizare pentru teren (a_t)	8,55%

Valoarea dreptului de folosință cedat (chiria)	0,62 €/mp
--	-----------

Valoare unitară închiriere (anual)	0,62 €/mp
------------------------------------	-----------

Total Valoare închiriere anual	1.200 €
--------------------------------	---------

5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea terenului 75.430 € echivalent a 371.387 lei - metoda comparației directe

Chirie de piață 1.230 € / an, 0,62 €/mp – abordarea prin venit

Evaluator
Bojan Nicolae-Emanoil



NEIL ANALITIC SRL



Tranzactii si Oferte terenuri

Comparabila 1: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/2254-mp-teren-vanzare-aradul-nou-2-26497205>


imoradar24





Agenti imobiliari

Imobiliare din zona

Contul tau

Teren de vânzare

Acasa > Arad > Arad > Aradul Nou > Teren de vânzare 2254 mp in Aradul Nou



Agentie

90.160 € + TVA

PROPIETAR

90.160 € + TVA

0753934005

074404104

IMOTRIST ARAD

90.160 € + TVA

Teren de vânzare 2254 mp in Aradul Nou

Sesizează o problemă

Teren de vânzare 2254 mp in Aradul Nou

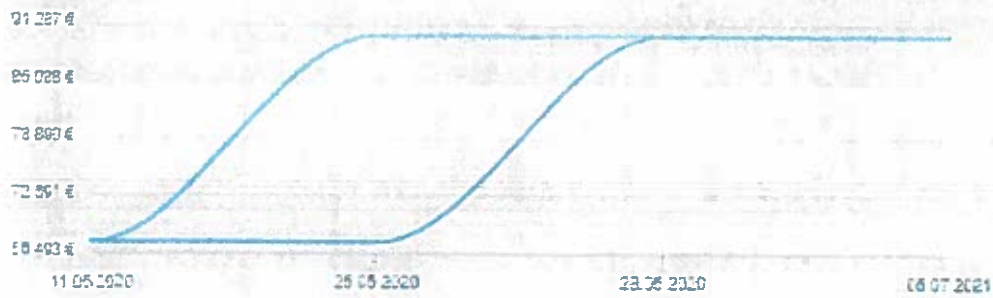
Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	40 €	Deschidere stradala	10 m
Suprafata utila	2254 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Terenul ofera posibilitatea dezvoltarii unui ansamblu rezidential. Front stradal: 10 ml dupa care se largeste pana la 25 ml Utilitati existente in zona: apa curenta, canalizare, energie electrica si gaze naturale. POT maxim = 40% Regim inaltime maxim admis P+2E+M. Amplasare: Aradul Nou. Atentie: pretul nu include TVA! (se vinde de catre persoane juridica) Pentru vizionare, va rog sa ma contactati la Andrei Laluciu - CP945960

☐ Maxim ☒ Minim

Comparabila 2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-residenial-n-aradul-nou-strada-campia-turzii-din-tabacovici-IDnN9i.html#f655ccc47c>

Teren rezidențial în Aradul Nou (Strada Câmpia Turzii-din Tabacovici)

61 850 €

📍 And (wide) Swada Camp + Tur:



 Call Center
0744 100 438

Some members of the group have been
 accused of being involved in the
 1992-93 election fraud in the
 1992-93 election fraud in the

Agree to supply all necessary information to the S.C. Of C
Online Services S.R.L. www.servizioclienti.it

V. sau za prihod: 07.01.2014.

● 2014年10月10日

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 10

Prezentare generala

Suprafaşa teren: 1 237 m²

Typp: **proprietar**; teren: **residential**

Prezentare generala

Suprafata teren: 1237 m²

Tip proprietate: teren rezidential

Descriere anunt

Vând teren în Aradul Nou, strada Câmpa Turzii nr.50 (Intrare din cartier Tabacovici sau de de pe strada Tim sorii-
Constituției) la pretul de 50 euro/imp usor negociabil. Terenul este special si norm, fara galagie traficului stradali
in sensul ca are alee proprie (NU ESTE LA STRADA CIRCULATA- vedeti poze). Utilitat complete (apa canalizare,
gaz, curent la strada principala). Strada proaspăt asfaltata. View ca se bity spre râul Mureș, fara case în jur care sa
optureze. Se pot construi chiar si doua case, daca aleea privata se transforma in strada. Sau chiar 3-4 case mai
mici insuite (proiect rezidential). Terenul se poate vedea la adresa este deschis (vedeti Indicator cu Proprietate
Privată). Sunati daca sunteti interesati!

Siguranta

- * 53C

Localizare

- restaurantes fáciles de encontrar • conserjería

- 5237

-
- farmac**

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- apa curenta
- acces pavat
- canalizare

Harta



Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/arad/cai/teren-construcții-de-vanzare-XB5B1300M?lista=2350061>

Teren în travilan de vanzare 2448 mp / strada Spatar Preda

Arad caia 141

Proprietate internă dată exclusiv de agentia RE/MAX GOLD ARAD



0771.519.566

Adresă de vânzare:

Arad caia 141

Terminat: 2023-01-10 10:00:00

Terminat: 2023-01-10 10:00:00

Terminat:

Terminat:

Terminat:

Terminat:

Terminat:

Terminat:

Terminat:



Detalii

REMAX Gold va propune spre achizitie teren intravilan in suprafata de 2448 mp cu front stradal de 33 ml si cu utilitatile in imediata sa apropiere, situat in Cartierul Gai ,pretabil pentru constructii Pentru detalii suplimentare contactati-ma !

Caracteristici

Suprafata teren:2448 mp

Front stradal:33 m

Nr. fronturi:1

Tip teren:constructii

Clasificare teren:intravilan

Construcție pe teren Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Chirii terenuri

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-extravilan/anunt/inchiriez-teren-4-5-ha-vizavi-de-metro-arad/780863757b6c6557.html>

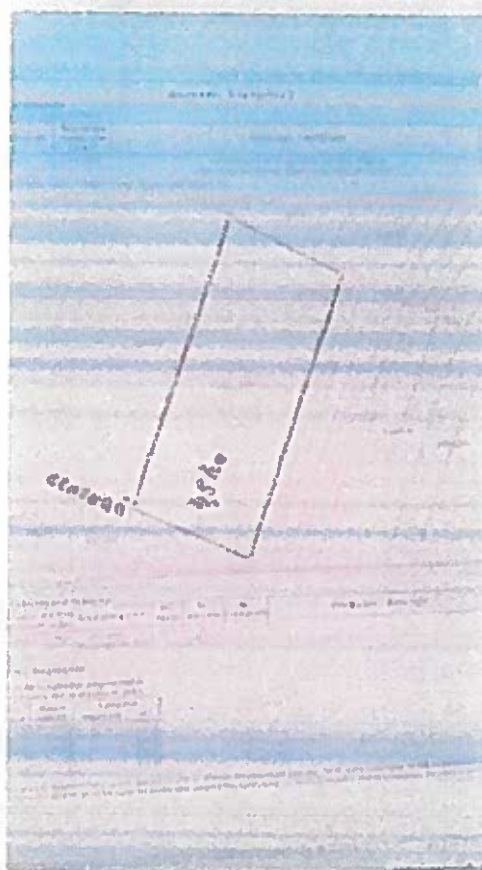
Inchiriez teren 4.5 ha vizavi de metro arad

Arad, Arad Grădina Vezi pe harta

1 EUR

Vizualizare: 12.07.2021 11:45:10

[Inchiriez teren 4.5 ha vizavi de metro arad](#)



Specificatii

Suprafata terenului

45000 q.m²

Front stradal

330.00

Descriere

da in chirie sau vine teren 4.5 ha in arad vizavi de metro front stradal la centura 250m, pretul la intelegere inf.tel: 0744248309, suprafata totala: 45000 q.m² Front stradal: 330

Comparabilă (tranzactie)

Teren situat pe Str Grigore Alexandrescu, Nr. 6, tranzactia a fost perfectata acum o saptamana la 1000 euro (fara TVA - persoana fizica), durata contractului 3 ani

va fi parcare privata incepand cu luna asta (dupa data de 20.07.2021)

costurile de amenajare parcare suportate de chirias

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-400-mp-arad-str-ovidiu-nr-10-centura-langa-cet-ID8mFK9.html#a457ece123>



Închiriez teren 400 mp Arad str Ovidiu nr 10 [centura,lângă cet]

1€

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Baza de date imobiliara imobiliara](#) [Suprafata teren: 400 mp](#)

Descriere

Inchiriez teren in Arad str Ovidiu pe centura lângă cetău este de vânzare metajudețean

Vanțator

jente-envelope
Pe OLX de la 1000€
Notă: 4.4/5

Mai multe anunțuri de acest vanțator

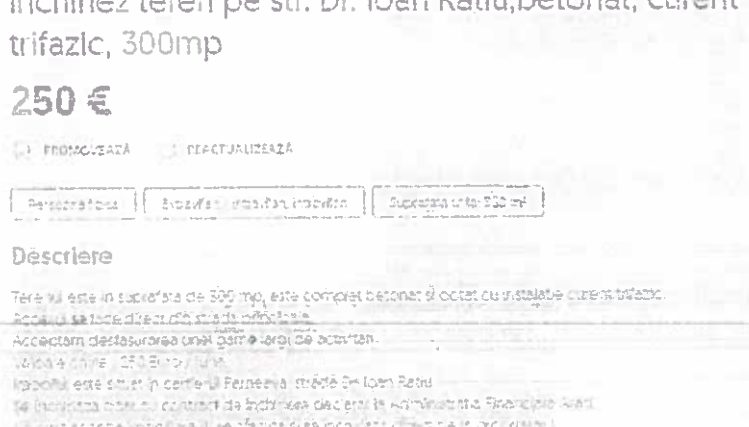
Intre în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vanțator

Intre în cont / Cont nou

Dona vanțatorului **Trimite mesaj**

Localizare

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-pe-str-dr-ioan-ratiu-betonat-curent-trifazic-300mp-IDeDkw0.html#a457ece123>



Inchiriez teren pe str. Dr. Ioan Ratiu,betonat, curent trifazic, 300mp

250 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Baza de date imobiliara imobiliara](#) [Suprafata teren: 300 mp](#)

Descriere

Terenul este in suprafata de 300 mp, este complet betonat si dotat cu instalatie curent trifazic. Acoperis la terenul este din stuc si este in stare buna.

Acceptăm descurarea unei game largi de acțiuni.

Adresa este: 1000 Str. Dr. Ioan Ratiu.

Imobilul este situat in cartierul Ferreia, strada Dr. Ioan Ratiu.

Se inchiriaza terenul cu contract de inchiriere de teren in Administratia Financiara Arad.

Adresa este: 1000 Str. Dr. Ioan Ratiu.

Adresa este: 1000 Str. Dr. Ioan Ratiu.

Vanțator

albi
Pe OLX de la 1000€
Notă: 4.4/5

Mai multe anunțuri de acest vanțator

Intre în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vanțator

Intre în cont / Cont nou

Dona vanțatorului **Trimite mesaj**

Localizare

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-in-arad-str-aurel-vlaicu-3700-euro-IDf3ZmO.html#a457ece123>

Postat la 14 iul 2023



Închiriez teren în Arad, str. Aurel Vlaicu - 3700 euro

1 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Exclusiv / Intermed. / Intermed.

Suprafata totala 5.400 m²

Descriere

inchiriez teren emendat si imprejmuit 5400 mp sau mai puțin în Arad, str. Aurel Vlaicu nr. 205 lângă magazinul Romstal. Terenul este bun pentru parcare auto, birou, etc.

Pret 0,7 eur/ mp negociabil

Localizare

Arad - 37

Procesul

Vanzator



Jurcol Gheorghe

Pe OLX din iulian, are 3071

Activează la 14 iul 2023

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător



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

Întră în cont / Cont nou

Suna vânzătorului

Trimite mesaj

Localizare

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#a457ece123>



Postat la 14 iul 2023

Închiriez teren lângă aeroport

0,50 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Exclusiv / Intermed. / Intermed.

Suprafata totala 5.000 m²

Descriere

inchiriez teren (5000mp) pe Strada Ecaterina de la 14600 lângă aeroport si autostrada

<https://www.ronimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-arad-str-aurel-vlaicu-3700-euro/145e061i04df71id16i517dcf9072875.html>

Teren în arad, str. aurel vlaicu 3700 euro

3 700 EUR negociabil

07 207 68571

Descriere

inchiriez teren emendat si imprejmuit 5400 mp sau mai puțin în Arad, str. Aurel Vlaicu nr. 205 lângă magazinul Romstal. Terenul este bun pentru parcare auto, birou, etc.

Comparabilă

Teren situat pe Str Grigore Alexandrescu, Nr. 6, tranzactia a fost perfectata acum o saptamana la 1000 euro (fara TVA - persoana fizica), durata contractului 3 ani

va fi parcare privata incepand cu luna asta (dupa data de 20.07.2021)

costurile de amenajare parcare suportate de chirias

6.1 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358163 Arad

Nr. carte 78535
Zona 28
Luna 05
Anul 2021

Loc imobiliar
100104622193



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358163	1 985	teren împrejmuit parțial cu gard

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	358163 C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Bar Port Arthur (P), anul 1953
A1.2	358163 C2	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata 8 mp; WC(P), anul 1953
A1.3	358163 C3	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Bucătărie de vară(P), anul 1998

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78535 / 28/05/2021	
Act Administrativ nr. 136, din 31/03/2021 emis de MUNICIPAL ARAD - CONSILIUL LOCAL:	
B1	A1
se intinseaza cartea funciara nr. 358163 - Arad a imobilului cu nr. cadastral 358163 - Arad transcris din cartea funciara nr. 194 - Muresel prin aducerea unei suprafete de 1985 mp din suprafata de 27.095 mp din C.F. 194 - Muresel ca urmare a cererii de prima inscriere	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr. 4602 din 30.11.1931, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	
Act Administrativ nr. 5477, din 25/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI,	
Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza prev. art. 37 alin. 2 din	
B4	A1.1 A1.2 A1.3
Legea nr. 7/1996 coroborata cu prev. art. 102 din Ordinul nr. 700/2014 al ANCFI, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC DADIDA SRL, C.I.F:9984589	

C. Partea III. SARCINI.

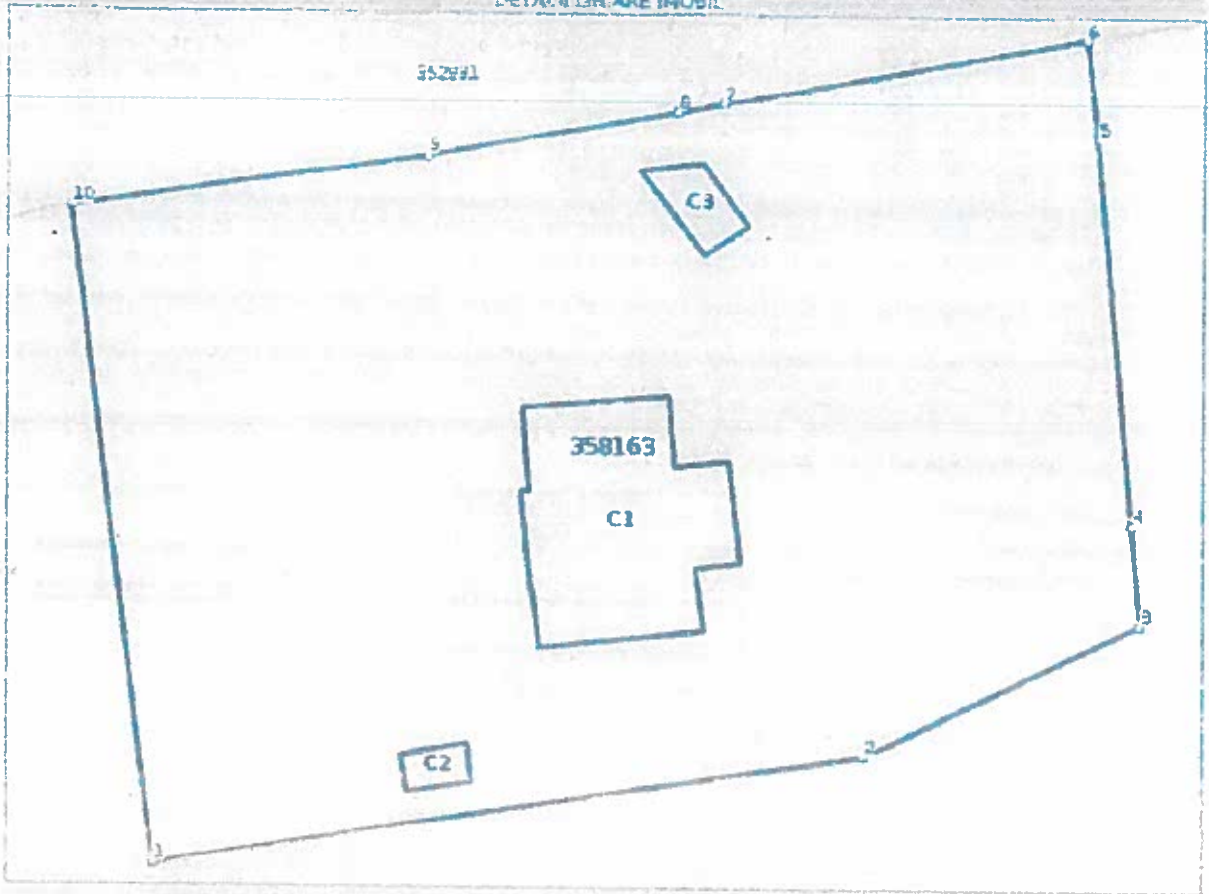
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358163	1.985	teren împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoriile folosință	Imn. vînă	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.985				CF 184 - Mureșul, nr. top. 352-353/1, 309-335/1/1

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	358163-C1	construcții administrative și servicii culturale	126	Cu acte	S. construită la sol 126 mp; S. construită desfășurată 126 mp. Dar Port Arthur (F), anul 1953
A1.2	358163-C2	construcții anexa	6	Cu acte	S. construită la sol 6 mp; S. construită desfășurată 6 mp. W (F), anul 1953
A1.3	358163-C3	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol 15 mp; S. construită desfășurată 15 mp. Bucătăne de vară (P), anul 1958

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.525
2	3	16.815
3	4	5.504
4	5	21.099
5	6	5.288
6	7	20.383
7	8	2.535
8	9	13.871
9	10	19.795
10	1	35.901

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor jundice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.2717/26-05-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

01-07-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
 PETRU-ADRIAN TICALA

(parafa și semnătura)

Petru-Adrian
 Ticala

Eu, asistentul registrului, confirm că datele din prezentul extras de carte funciară sunt corecte și corespund cu datele din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. În caz contrar, voi răspunde în mod personal de consecințele acestor date incorecte.

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Anexa 1.35

Număr cadastral 358183	Suprafața măsurată 1985 mp	Adresa imobilului zona Port Arthur, loc. Arad, jud. Arad
Carte funciară nr.	194-Mureșel	UAT ARAD



L ROMÂN

NOTĂ

se desprinde suprafața de 1985 mp din totalul de 27095 mp, teren înscris în CF 194-Mureșel, nr. top. 352-353/c.308-335/1/1 în vederea întocmirii unei documentații de primă înscriere construcții cu caracter provizoriu în baza PUD 305 din 21.10.2005

A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m)	Mențiuni
1	Cc	1985	teren împrejmuit parțial cu gard
TOTAL		1985	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită în sol (m)	Mențiuni
C1	CAS	126	Bar Port Arthur (P), anul 1953
C2	CA	8	VI: Anul construcției (P), anul 1953
C3	CA	15	Bucătărie de vară: Anul construcției (P) 1998
TOTAL		149	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1985 mp
Suprafața din est = 27095 mp

 DIGITAL MAPPING SRL companie cu răspundere limitată înregistrată în Registrul Comerțului la J.17/Arad Cămin 6736 009 849 office@digitalmapping.ro	Confirm executarea proiectelor la teren, corectitudinea documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea.	INSPECTOR Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuire numărului cadastral.
ILIE ROBERT-BUG DAN semnătură electronică	Floarea Stan Nr. 78535/09.06.2021 semnătură electronică	

se afla în cartea cadastrală pentru imobilul respectiv, în locul nr. 126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/

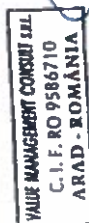


C

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 4.1/06.04.2022
Teren intravilan 972 mp construit. Drept de suprafață

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan
identificat în CF358163 Arad (RESV)



Autor Raport evaluare verificat **NEIL ANALITIC S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634**
Clientul raportului verificat **Societatea DADIDA S.R.L.**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **Iunie 2021**

Data raportului de evaluare verificat **16.07.2021**

Data de referință a VOE **06.04.2022**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

ANEXA Nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

Termenii de referinta al verificării

Identificarea evaluatorului verficator		
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa
CUI	20303980	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANA TE DANIEL / 13.804	
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat		
Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	Adresa
CUI	41381484	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634	

Raportul de evaluare supus verificării

Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359985 Arad, în suprafață de 972 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren sunt edificate clădirile: Bar Port Arthur, WC și Bucătărie de vară, proprietatea Societății DADIDA S.R.L.	
Chiria de piață pentru Terenul intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359985 Arad.	

RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan identificat în CF359985 Arad (RESV)

Citientul raportului verificat			
Client	Societatea DADIDA S.R.L.	Persoana Juridica	
CIF	9984589	Titulara Dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect	
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa		
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Citientul verificării			
Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa		
	Arad		

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV precum și asupra chiriei de piață aferente terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în nou CF (mp)	Suprafața măsurată (totală înscrisă în nou CF (mp))	Drept de proprietate	Valoare de piață (lunară) din RESV recalculată la noua suprafață	Chiria de piață (anuală) din RESV recalculată la noua suprafață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte rezulate
CF359985 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	lot 2, Teren intravilan, curți construcții	972	972	Teren - Municipiul Arad Construcții - DADIDA S R.L.	36.936 €	51 €	807 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (anuală) unitară		
iunie 2021	Piață, Comparații directe (gita chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	pe teren (EE, Apă, Canalizare proprie)	Estimarea valorii și a chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui drept de suprafață în favoarea Societății DADIDA S R.L., proprietarul tabular al construcțiilor edificate pe teren	38 00 €	0 05 €	0,62 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 972 mp, având edificate clădirile: Bar Port Arthur, Ac = 128 mp; WC, Ac = 8 mp; Bucătărie de vară, Ac = 15 mp; utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; formă teren: regulată, acces: drum de pământ / pietruit; front stradal: 40 ml

Tipul valorii estimate

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

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

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

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

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut la verificarea inițială.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Autorul RESV a realizat propria ajustare a grilei cîrîrilor de piață și a completat comparabilele de vânzare și cele de închiriere teren. Avînd în vedere că destinația evaluării este constituirea dreptului de suprafață pe teren, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către deținătorul dreptului de proprietate asupra construcțiilor ci doar pentru evaluarea prestației suprafeței terenului, vezi tipul valorii estimate de mai sus

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare / închiriere sau tranzacționate (vîndute / închiriate).

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022. Avînd în vedere existența unor cîrîri de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb ROW EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare în ipoteza constituirii suprafeței pe 25 de ani	Curs de schimb ROW EUR la data relevantă pentru verificare (27.08.2021)
iunie 2021	06.04.2022	curs mediu în luna iunie 2021: 4,9236	16.07.2021	06.04.2022 *	4,9447

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformității cu SEV

Standard de evaluare verificat	Standard de evaluare a bunurilor SEV 2020	Standard de evaluare a bunurilor SEV 2022
Standard de evaluare verificat	Standard de evaluare a bunurilor SEV 2020	Standard de evaluare a bunurilor SEV 2022

Tip verificare

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

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați avînd ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatori persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

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

Ipoteze speciale utilizate in VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

- Părțile colectează și prelucerează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)
Calculul independent al chiriei datorate de suprafața de suprafață a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire drept de suprafață*
lot 2, Teren intravilan, curți construcții	972	Arad	CF359985 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	373 € Valoare de piață (indicativă) teren* 61.000 €

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

Semnatura
Stampila



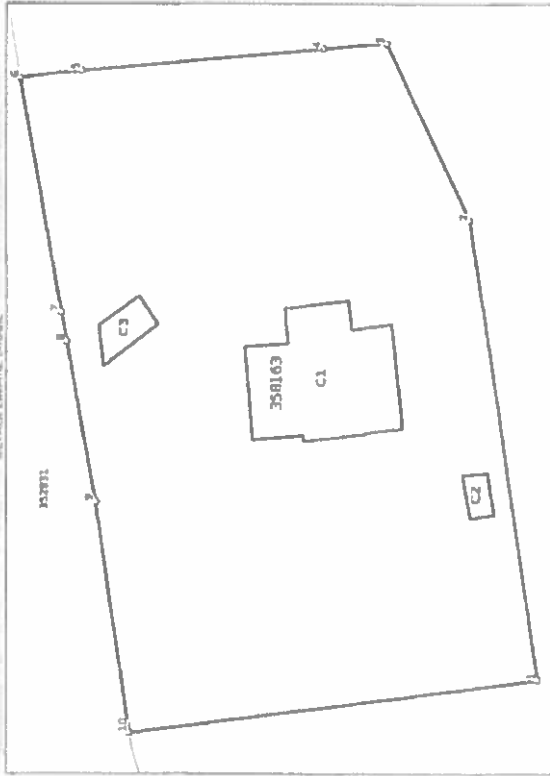
Tip verificare

Cu inspecție

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



DETALIE ÎNCALE ÎNCOLE



Drum de aces din pământ și Vecinătăți

Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

Existând informații de piață credibile privind oferte de vânzare terenuri comparabile, nu s-au aplicat celelalte 5 metode de evaluare teren recunoscute de SEV.

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	CF 358163 / Aradul Nou - Mureșel, lângă Mureș, zona str. Gutuilor	Aradul Nou, str. Câmpia Turzii 50	Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni	Aradul nou, central
Suprafața	972 m.p.	1.237 m.p.	1.440 m.p.	806 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		61.850 €	74.880 €	48.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		50,00 €/mp	52,00 €/mp	59,55 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-5%	-5%	-5%
Preț de vânzare ajustat		47,5 €	49,4 €	56,6 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
2. Restricții legale	intravilan CC	intravilan CC	intravilan CC	intravilan CC
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Restricții legale		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
3. Condiții de finanțare	obiective/numerar	obiective/numerar	obiective/numerar	obiective/numerar
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	demolare casă veche
Ajustare (%) / total	0%	0,00 €	0%	11%, 8,20 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	62,8 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		47,5 €/mp	49,4 €/mp	62,8 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Aradul Nou - Mureșel, lângă Mureș, zona str. Gutuilor	strada Câmpia Turzii nr. 50 (acces din str. Tabacovici sau de la pe str. Constituției)	Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni	Aradul nou, central
Ajustare (%) / total		32,2%, 15,3 €	27,1%, 13,4 €	0,0%, 0,0 €
Preț ajustat Localizare		62,8 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a. Mărime, formă și Front Stradal	972mp / regulata / construibil ~ 40,00 ml 1 10/16	1237mp / regulata / construibil ~ 30 ml 12/16	1440mp / regulata / construibil ~ 14,4 ml 2/16	806mp / regulata / construibil ~ 13 ml 3/16
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
b. Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adăvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%
c. Acces	principal	asfalt, alea proprie	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adăvare acces		1.500,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		1,93%	0,00%	0,00%
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		1,9%	0,0%	0,0%
Preț ajustat caracteristici fizice		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%
Total cost diferență branșament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilități (%) / total		0,0%	0,00%	0,00%
Preț ajustat utilități		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
10. Utilizare	teren dezv. constr. com. / agrement / vecinătăți rezidențiale tip reședințe de vară	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%
Preț ajustat Utilizare		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
Preț ajustat (rolund)		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp

Ajustare netă (%) / total	35%	16,5 €	27%	13,4 €	11%	6,2 €
Ajustare totală brută		€ 16,5		€ 13,4		€ 6,2
Ajustare brută procentuală	35%		27%		11%	
Număr ajustări negative	0		0		0	
Număr ajustări pozitive	2		1		1	
Total număr ajustări	2		1		1	
Suprafața	972 m.p.	62,8 €/mp				
Valoare estimată	61.000 €	301.627 lei				
Curs mediu folosit 1 euro =	4.9447 lei	06.04.2022				

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Cheltuieli imediat după cumpărare	S-a ajustat C1, cu o casă veche demolabilă, costul total al documentației de demolare și costurile demolării fiind estimate la 5000 euro, repartizate unitar pe suprafața comparabilei
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustări aplicate comparabililor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare relativă aplicată la C1 / C2, situate mai slab decât subiectul, estimate pe baza diferențelor de preț dintre C3 și C1 / C2.

Caracteristici fizice

Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustări
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Acces	Ajustare aplicată la C1, în valoare absolută rezultată din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)
Utilități	
Energie electrică	
Apă	Nu au fost necesare ajustări
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară
	Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)

ANEXA – Comparabile vânzare teren

Comparabilele pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea inițială.

Estimare Chirie de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

S-a aplicat grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului, vezi explicațiile din RESV. Existând informații de piață credibile privind oferte de închiriere terenuri comparabile, precum o închiriere recentă a unui teren comparabil (C2), nu s-au aplicat și alte metode (de ex. prin venit). Comparabilele adecvate pentru închiriere preluate din RESV sunt C2 – C5. C1 nu a fost preluată, suprafeța sa de 45.000 mp, fiind mult prea mare față de cea a subiectului (1985 mp). Cercetarea de piață a identificat și 2 comparabile suplimentare, C6 și C7.

Elementul de comparație	teren	Comparabilă 2 str. Grigore Alexandrescu, Nr. 8, ultracentral	Comparabilă 3 str. Ovidiu, Nr. 10, periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	Comparabilă 4 str. Dr. Ioan Rațu, central	Comparabilă 5, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275, periferic, lângă RomaLat	Comparabilă 6, Cal. periferic, lângă Mănăstire	Comparabilă 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Șeга
Tip	intreșdan	intreșdan	intreșdan	intreșdan	intreșdan	intreșdan	intreșdan
PREȚ ÎNCHIRIERĂ / OFERTĂ ÎNCHIRIERE		1.900 €	400 €	350 €	3.700 €	800 €	100 €
Suprafața	972 mp	1.001 mp	400 mp	300 mp	max 5.400 mp (se poate închiria și o suprafață mai mică)	3.227 mp	1.012 mp
Preț unitar închiriere		1,90 €/mp	1,00 €/mp	0,83 €/mp	0,89 €/mp	0,25 €/mp	0,15 €/mp
Tip comparabil		titlu de în	titlu de în	titlu de în	titlu de în	titlu de în	titlu de în
Ajustare (%) / Ajustare valutară		0%	-20%	-20%	-20%	10%	-10%
Preț ajustat		1,90 €/mp	0,80 €/mp	0,67 €/mp	0,54 €/mp	0,28 €/mp	0,13 €/mp
Ajustări specifice tranzacționare (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Drept de proprietate transmis (închiriere, concesiune, suprafață)	dezmembrament (suprafață teren construit)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)
Ajustare (%) / Ajustare valutară	-30%	-30%	30%	30%	-30%	-30%	-30%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar, plată lunară / anuală în lei	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valutară	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de închiriere	teren construit	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare
Ajustare (%) / Ajustare valutară	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Cheltuieli învedite următoare după închiriere	lună	lună	lună	lună	lună	lună	lună
Ajustare (%) / Ajustare valutară	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Condiții ale pieței (tempo)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valutară	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Circumstanțele închirierii	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valutară	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,79 €/mp	0,52 €/mp	0,67 €/mp	0,67 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
Ajustări specifice încalzirii							
AJUSTĂRI CALITATIVE							
Localizare și acces	zona Mureșel (periferic, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	str. Grigore Alexandrescu, Nr. 8, ultracentral	str. Ovidiu, Nr. 10, periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	str. Dr. Ioan Rațu, central	Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275, periferic, lângă RomaLat	Comparabilă 6, Cal. periferic, lângă Mănăstire	Comparabilă 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Șeга
Calificativ		superior	similar	superior	similar	inferior	inferior
Caracteristici	Suprafața	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mediu	lot mediu	lot mediu
Calificativ		similar	superior	superior	similar	similar	similar
Calificativ	Frontul strădal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Calificativ	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Calificativ	Amplasament teren	peștel în zona construită, în rest pământ în stare naturală	nu e cazul	betonat integral	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Calificativ		similar	similar	superior	similar	similar	similar
Calificativ	URBISAT	current, A-C	current, A-C	current, A-C, G	current, A-C	current	str. adale
Calificativ		similar	superior	superior	similar	inferior	inferior
Calificativ	Utilizări prin închiriere	comercial / exclusiv rezidențial	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Preț ajustat (robuștit)		0,79 €/mp	0,54 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,18 €/mp	0,09 €/mp
SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE							
Calificativ "inferior"		0	0	0	0	0	0
Calificativ "superior"		1	2	4	0	0	0
Calificativ "similar"		6	3	3	7	3	5
Total Calificativ		superior	superior	superior	similar	inferior	inferior

Analiza clasamentului	Calificativ	Preț ajustat	Identificator comparabil
Calificativ inferior	inferior	0,70 €/mp	Comparabile 2
Calificativ superior	superior	0,58 €/mp	Comparabile 3
Calificativ superior	superior	0,47 €/mp	Comparabile 4
Proprietatea subiect			
Calificativ similar	similar	0,38 €/mp	Comparabile 6
Calificativ inferior	inferior	0,06 €/mp	Comparabile 6
Calificativ inferior	inferior	0,09 €/mp	Comparabile 7

Ajustarea de negociere a fost aplicată la C3 / C4 / C5, fiind apreciată la -20%, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mari, respectiv la -10% la C6 / C7, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mici.

Ajustarea Drept de proprietate transmis a fost aplicată la toate comparabilele, fiind apreciată la -30%, având în vedere că dreptul transmis la subiect este incomplet.

Rezultatul obținut a fost testat în ipoteza precizată de client, respectiv constituirea dreptului de suprafață pentru o perioadă de 25 de ani. Verificarea a urmărit identificarea unei chirii minime care să permită recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

$$Valoare_{piață\ teren} = \sum_{t=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^t}$$

unde

Valoarea de piață teren = valoarea unitară de piață a terenului = $V_{PT} = 62,8$ euro/mp

X = chiria minimă anuală unitară

a = rata adecvată de actualizare = 3,39% = randamentul obligațiunilor guvernamentale¹ denumite în euro emise de România la data evaluării

respectiv

$$62,8 \text{ euro/mp} = \sum_{t=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^t}$$

De unde rezultă $X = 3,76$ euro/mp/an, echivalent unei chirii lunare unitare minime = **0,31 euro/mp/lună**

În concluzie, rezultatul obținut în grila chiriilor, respectiv **Chiria lunară unitară = 0,384 euro/mp/lună** este superior chiriei lunare unitare minime care să asigure recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

În cazul în care s-ar urmări o recuperare a valorii de piață a terenului în 20 de ani, chiria minimă lunară unitară ar fi de 0,36 euro/mp/lună. Constatăm că și în această situație, chiria determinată în grilă este superioară.

ANEXA – Comparabile închiriere teren

Comparabilele pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea inițială.

Extrase relevante din RESV

Extrasele relevante din RESV pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea inițială.

¹ <https://cbonds.com/indexes/Cbonds-Romania-Sovereign-Eurobond-YTM-Index/>

**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 5/27.08.2021 Teren
intravilan 1985 mp construit. Drept de suprafață**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan
identificat în CF358163 Arad (RESV)**

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

**Autor Raport evaluare verificat NEIL ANALITIC S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634**

Cientul raportului verificat Societatea DADIDA S.R.L.

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării Iunie 2021

Data raportului de evaluare verificat 16.07.2021

Data de referință a VOE 27.08.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

ANEXA Nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Chiria de piață (anuală) din RESV	Elemente cheie: din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF358103 Arad (Muresel, pe malul Muresului, lângă str Gutului)	Teren intravilan, curp construcții	1.985	1.985	Teren - Municipiul Arad Construcții - DADIDA S.R.L.	75.430 €	103 €	1.230 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafața = 1985 mp, având edificat clădirele Bar Port Arthur, Ac = 126 mp; VC, Ac = 8 mp; Bucătărie de vară, Ac = 15 mp, utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; forma teren regulată, acces: drum de pământ / pietruit, front stradal: 40 ml
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară	Chiria de piață (anuală) unitară		
Junio 2021	Piață, Comparări directe (gila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	pe teren (EE, Apă, Canalizare proprie)	Estimarea valorii și a chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui drept de suprafață în favoarea Societății DADIDA S.R.L., proprietarul tabular al construcțiilor edificate pe teren	38,00 €	0,05 €		0,62 €	

Tipul valorii estimate

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

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

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

"Evaluarea prestației superficialului: În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației din către superficial, titlul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii fotosinței." Codul civil

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex: prețuri de tranzacție / oferta la vânzare / închiriere etc.)

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament, certificat de urbanism

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic verbal și prin e-mail (neil.analitic@gmail.com, nicolaeboban@yahoo.com) prin adresa S/25.08.2021, anexată V/OE. Evaluatorul a colaborat cu verificatorul, furnizând metodologia detaliată de evaluare în format excel și alte precizări.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Autorul RESV a realizat propria ajustare a grilei chiriilor de piață și a completat comparabilele de vânzare și cele de închiriere teren. Având în vedere că destinația evaluării este constituirea dreptului de suprafață pe teren în favoarea proprietății construcțiilor edificate pe teren, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către deținătorul dreptului de proprietate asupra construcțiilor ci doar pentru evaluarea prestației suprafeței terenului (vezi tipul valorii estimate de mai sus).

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare / închiriere sau tranzacționate (vândute / închiriate).

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chiri de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb ROW EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare în ipoteza constituției suprafeței pe 25 de ani	Curs de schimb ROW EUR la data relevantă pentru verificare (27.08.2021)
iunie 2021	27.08.2021	curs mediu în luna iunie 2021: 4.9236	16.07.2021	30.09.2021	4.9331

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

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

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluator autorizat având ca specializare "Verificarea Evaluării (VE)", dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluator autorizat persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatori persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoartele de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de agenți de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portalul internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele încrețite în dosarul de lucru al verificatorului.

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului RVOE. Părțile colectează și prelucerează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu Inspecție

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





Drum de acces din pământ și Vecinătăți



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VQ1)
Calculul independent al chiriei datorate de superficialar a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire drept de superficie*
Teren intravilan, curți construcții	1.985	Arad	CF358163 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	762 € Valoare de plată (Indicativă) teren* 124.700 €

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



Semnatura
Stampila

Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

Existând informații de piață credibile privind oferte de vânzare terenuri comparabile, nu s-au aplicat celelalte 5 metode de evaluare teren recunoscute de SEV.

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	CF 358163 / Aradul Nou - Muresel lângă Mureș zona str Gutuilor	Aradul Nou str Câmpia Turzii 50	Aradul nou la ieșirea spre Zădăreni	Aradul nou, central
Suprafața	1 985 m.p.	1.237 m.p.	1.440 m.p.	806 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		51 850 €	74 850 €	48 000 €
Preț de vânzare / ofertare unitar		50,00 €/mp	52,00 €/mp	59,55 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Mara negociere (%) - total		-5%	-5%	5%
Preț de vânzare ajustat		47,5 €	49,4 €	56,6 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
2. Restricții legale	intravilan CC	intravilan CC	intravilan CC	intravilan CC
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Restricții legale		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
3. Condiții de finanțare	obiective numerar	obiective numerar	obiective numerar	obiective numerar
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	56,6 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	demolare casă veche
Ajustare (%) / total	0%	0,00 €	0%	11%
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		47,5 €/mp	49,4 €/mp	62,8 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		47,5 €/mp	49,4 €/mp	62,8 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Aradul Nou - Muresel lângă Mureș zona str Gutuilor	strada Câmpia Turzii nr 50 (acces din str Tabacovici sau de de pe str Constitutiei)	Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni	Aradul nou, central
Ajustare (%) / total		32,2%	27,1%	6,0%
Preț ajustat Localizare		62,8 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a. Mărime, formă și Front Stradal	1985mp / regulata / construibil - 40,00 ml 13/16	1237mp / regulata / construibil - 30 ml 12/16	1440mp / regulata / construibil - 14,4 ml 2/16	806mp / regulata / construibil - 13 ml 3/16
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
b. Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planareitate		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
c. Acces	principal	asfalt, alea proprie	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		1 500,0 €	0,00 €	0,00 €
Ajustare (%) / total		1,93%	0,00%	0,00%
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		1,9%	0,0%	0,0%
Preț ajustat caracteristici fizice		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	- 0,0 ml	- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Diferență distanță bransament		- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
b. Apă	- 0,0 ml	- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Diferență distanță bransament		- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
c. Canalizare / fosa septica	- 0,0 ml	- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Diferență distanță bransament		- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
d. Gaz metan	- 0,0 ml	- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Diferență distanță bransament		- 0 ml	- 0 ml	- 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
Total cost diferență bransament		0 €	0 €	0 €
Ajustare utilități (%) total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat utilități		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp
10. Utilizare	teren dez. constr. com. / agrement / vecinătăți rezidențiale tip rezidențial de vară	comparabil	comparabil	comparabil
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Utilizare		64,0 €/mp	62,8 €/mp	62,8 €/mp

Ajustare netă (%) / total	35%	16,5 €	27%	13,4 €	11%	6,2 €
Ajustare totală brută		€ 16,5		€ 13,4		€ 6,2
Ajustare brută procentuală	35%		27%		11%	
Număr ajustări negative	0		0		0	
Număr ajustări pozitive	2		1		1	
Total număr ajustări	2		1		1	
Suprafața	1.985 m.p.	62,8 €/mp				
Valoare estimată	124.700 €	615.195 lei				
Curs mediu folosit 1 euro =	4.9334 lei	27.08.2021				

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de oferta.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Chestiunile imediat după cumpărare	S-a ajustat C1, cu o casă veche demolabilă, costul total al documentației de demolare și costurile demolării fiind estimate la 5000 euro, repartizate unitar pe suprafața comparabilei
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustări aplicate comparabilelor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare relativă aplicată la C1 / C2, situate mai slab decât subiectul, estimate pe baza diferențelor de preț dintre C3 și C1 / C2

Caracteristici fizice

Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustări
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Acces	Ajustare aplicată la C1, în valoare absolută rezultată din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)
Utilități	
Energie electrică	
Apă	Nu au fost necesare ajustări
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA – Comparabile vânzare teren

Comparabilele 1 și 3 din RESV au fost eliminate, nefiind adecvate.

Argumente:

- ✓ C1 are o formă neregulată cu un FS de numai 10 ml, lățimea crescând în adâncime. Această situație este extrem de dificil de cuantificat în mărime astfel încât s-a înlocuit C1 cu altă comparabilă mai adecvată.
- ✓ C3, situată în cartierul Gai are o localizare complet diferită de terenul subiect (Cart. Aradul Nou – Zona Mureșel, lângă râul Mureș).
- ✓ Comparabila 2 din RESV a devenit C1, completându-se cercetarea de piață cu noiwe cmparabile C2 și C3, vezi detaliile de mai jos:

Comparabila 2 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/1440-mp-teren-vanzare-aradul-nou-2-26234204>

Real Estate Marketplace in Romania

Teren de vânzare

Acasa > Arad > Arad > Aradul Nou > Teren intravilan 1440mp Aradul Nou

📷 Photos

HVL IMOBILIARE
Fara Comision

0745617641

Char Whitefly

Agent
74 880 €

Teren intravilan 1440mp Aradul Nou Descarcă o poză

100m²

Preț / m²:	52 €	Deschidere stradala	14.4 m
Suprafață utilă	1440 m²	Clasificare teren:	intravilan

Preț / m²: 52 € Deschidere stradala: 14.4 m

Suprafață utilă: 1440 m² Clasificare teren: intravilan

Tip terenuri: Construcții

Descriere

HVL Imobiliare va propune spre vânzare teren intravilan în cartierul Aradul Nou, Arad. Suprafața 1440mp Front Stradal: 14.4ml Utilizat în fata terenului apă, curent, canalizare, gaz. Stare drum: asfalt în apropiere de OMV Rompetrol, Lukoil, stație pe autostradă și zona industrială, drumul E671 Preț negociabil! Comision cumpărător 0%! Mai multe informații la telefon!!!

Istoric Preț

● Maxim ● Min

34 500 €
31 175 €
27 850 €
24 525 €
11 200 €
7 875 €

05.09.2015 27.07.2016 01.07.2017 10.01.2017

 imoradar24 Imobiliarul profesionalilor din România

Teren de vânzare

[Acasa](#) > [Arad](#) > [Arad](#) > [Aradul Nou](#) > [Teren Aradul Nou 806 mp cu casa demolabila, toate utilitatile](#)



Agentie
48.000 €

3 / 3
1.3.2018 13:14:20

RE/MAX DYNAMIC
48.000 €
0144577787
0141542801

Chat
Phone

Teren Aradul Nou 806 mp cu casa demolabila, toate utilitatile

[Detalii](#)

Setare a problemelor

Preț / m²: 59,55 € Deschidere stradala 13 m

Preț / m²:	59,55 €	Deschidere stradala	13 m
Suprafață utilă	806 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

RE/MAX Dynamic ofera pentru vanzare teren intravilan pentru constructii aproape de centrul cartierului , cu o casa demolabila pe teren , 806 mp , front strada! aprox 13 mp cu toate utilitatile disponibile Pentru alte detalii sau pentru a programa o vizionare nu ezitati sa ne contactati Comisionul agentiei pentru aceasta proprietate este 3%.

Istoric Preț

Maxim Minim

40.000 €

Estimare Chirie de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

S-a aplicat grila chirilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului, vezi explicațiile din RESV. Existând informații de piață credibile privind oferte de închiriere terenuri comparabile, precum o închiriere recentă a unui teren comparabil (C2), nu s-au aplicat și alte metode (de ex. prin venit). Comparabilele adecvate pentru închiriere preluate din RESV sunt C2 – C5. C1 nu a fost preluată, suprafeța sa de 45.000 mp, fiind mult prea mare față de cea a subiectului (1985 mp). Cercetarea de piață a identificat și 2 comparabile suplimentare, C6 și C7.

Caracteristici de comparare	Strada	Comparabilă 1 str. Iorgu Alex. nr. 6, județul Iași	Comparabilă 2 str. Ovidiu, Nr. 10, peritric, faza de construcție Nord, zona CET	Comparabilă 3 str. Dr. Ioan Rădu, central	Comparabilă 4 Calea Ariei nr. 275, peritric, lângă Mădăra	Comparabilă 5 Calea Ariei nr. 275, peritric, lângă Mădăra	Comparabilă 6 Calea Ariei nr. 275, peritric, lângă Mădăra	Comparabilă 7 Calea Ariei nr. 275, peritric, lângă Mădăra
Tip	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt	str. asfalt
PREȚ ANCHORARE - OPERĂRI DE ANCHORARE		1.000 €	400 €	300 €	1.000 €	500 €	100 €	100 €
Suprafața	1.800 mp	1.801 mp	400 mp	300 mp	max 8.400 mp, se poate depăși o suprafață mai mică	1.287 mp	1.012 mp	
Preț unitar închiriere		1,00 €/mp	1,50 €/mp	0,63 €/mp	0,69 €/mp	0,09 €/mp	0,15 €/mp	
Tip comparabilă		comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,00 €	-0,20 €	-0,17 €	-0,14 €	-0,01 €	-0,01 €	-0,01 €
Preț unitar ajustat		1,00 €/mp	0,80 €/mp	0,67 €/mp	0,88 €/mp	0,08 €/mp	0,13 €/mp	0,13 €/mp
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIUNII AJUSTĂRI CALITATIVE								
Drop de proprietate transmisă (închiriere, construcție, suprafață)	decreșcă	decreșcă	decreșcă	decreșcă	decreșcă	decreșcă	decreșcă	decreșcă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de înțelegere	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Ajustare +/- / Ajustare negativă		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,73 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,58 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp</	

Ajustarea de negociere a fost aplicată la C3 / C4 / C5, fiind apreciată la -20%, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mari, respectiv la -10% la C6 / C7, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mici.

Ajustarea Drept de proprietate transmis a fost aplicată la toate comparabilele, fiind apreciată la -30%, având în vedere că dreptul transmis la subiect este incomplet.

Rezultatul obținut a fost testat în ipoteza precizată de client, respectiv constituirea dreptului de suprafață pentru o perioadă de 25 de ani. Verificarea a urmărit identificarea unei chirii minime care să permită recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

$$Valoare_{piață\ teren} = \sum_{t=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^t}$$

unde

Valoarea de piață teren = valoarea unitară de piață a terenului = $V_{PT} = 62,8$ euro/mp

X = chiria minimă anuală unitară

a = rata adecvată de actualizare = 3,39% = randamentul obligațiunilor guvernamentale¹ denumite în euro emise de România la data evaluării

respectiv

$$62,8 \text{ euro/mp} = \sum_{t=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^t}$$

De unde rezultă $X = 3,76$ euro/mp/an, echivalent unei chirii lunare unitare minime = **0,31 euro/mp/lună**

În concluzie, rezultatul obținut în grila chiriilor, respectiv **Chiria lunară unitară = 0,384 euro/mp/lună** este superior chiriei lunare unitare minime care să asigure recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

În cazul în care s-ar urmări o recuperare a valorii de piață a terenului în 20 de ani, chiria minimă lunară unitară ar fi de 0,36 euro/mp/lună. Constatăm că și în această situație, chiria determinată în grilă este superioară.

¹ <https://cbonds.com/indexes/Cbonds-Romania-Sovereign-Eurobond-YTM-Index/>

ANEXA – Comparabile inchiriere teren

Comparabila C1 din RESV, în suprafață de 45.000 mp, a fost eliminată, diferind semnificativ de mărimea terenului subiect. Comparabilele C2 / C3 / C4 / C5 au fost preluate din RESV, fiind adecvate. Prezentăm în continuare alte 2 comparabile identificate în cercetarea de piață: C6 / C7:

Comparabila C6: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-in-gai-IDcYe2P.html#5b28e47358>

The screenshot shows an OLX advertisement for land in Gai. The header includes the OLX logo, navigation links (Mesaj, Contul meu, Adauga anunt), and a breadcrumb trail (Inapoi, Anunturi imobiliare, Terenuri, Terenuri in Gai, Terenuri in Gai). The main title is "Vand inchiriez teren in Gai" with a price of "49 €" and a note "Prețuri negociabile". Below the title are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ", and a box with "Preț mediu teren", "Extensie / inchiiriere teren", and "Suprafata: 1.267 m²". The seller's profile "alin ambro" is shown with a phone icon, a note "Pe OLX din iunie 2012", and a link to "Mai multe anunțuri ale acestui vânzător". A "072 869 0123" button and a "Trimite mesaj" button are also present. The "Descriere" section states: "Vand sau inchiriez teren intravilan in Gai, langa manastire (5-40m). Pretul pentru chirie e de 500€/luna. Nu sunt agentie". The "Localizare" section shows a map of Arad, Arad, with a red pin at "Mănăstirea Gai". The map also shows "Biserica Sfântul Ioan Sotezatorul", "Catedrala Sfânta Treime", "Biserica Franciscană din Cetatea Aradului", and "Zona Industrială Sud".

Vand inchiriez teren in Gai
49 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Preț mediu teren Extensie / inchiiriere teren Suprafata: 1.267 m²

Descriere
Vand sau inchiriez teren intravilan in Gai, langa manastire (5-40m). Pretul pentru chirie e de 500€/luna. Nu sunt agentie

Localizare
Arad, Arad

Mănăstirea Gai

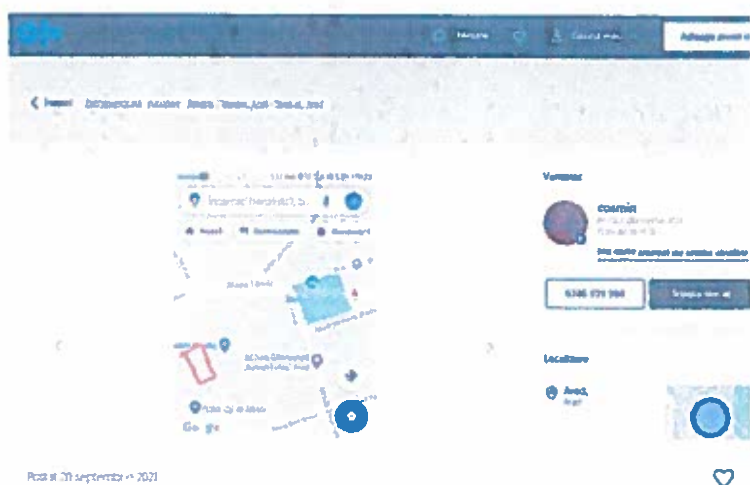
Biserica Sfântul Ioan Sotezatorul

Catedrala Sfânta Treime

Biserica Franciscană din Cetatea Aradului

Zona Industrială Sud

Comparabila C7: <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-1012-mp-1-leu-mp-luna-bujac-IDetKT3.html#5b28e47358>



Postat 08 septembrie 2021

Închiriez teren 1012 mp, 1 leu/mp/luna, BUJAC

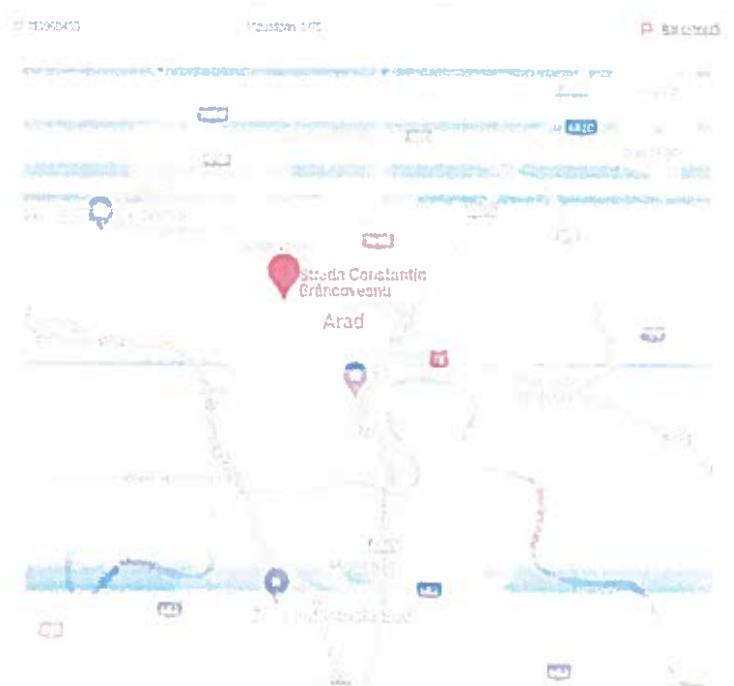
150 € Prețuri negociabile

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Extindeți / actualizați anunțul](#) [Suprafața utilă: 1012 m²](#)

Descriere

Inchiriez teren pe str. Constantin Brâncoveanu, pe cot, dimensiuni 20x50 m, utilități la stradă, preț închiriere 150 euro/ luna



Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 124/ 16 iulie 2021

« Teren intravilan identificat în CF 358163 /
Arad »

Adresa proprietății: Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad

Proprietar: STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF:
9984589 asupra construcțiilor

Client: SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

Adresa client: Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad

UTILIZATOR: UATARAD

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
legitimatis ANEVAR: 17634 – valabilă 2021

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

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

și

2.2 **S.C. DADIDA S.R.L.** cu sediul _____, județul Arad, reprezentată prin _____, în calitate de _____ având CIF 9984589, înregistrată la ORC Arad cu nr. _____, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail _____, denumit în continuare **superficiar**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 972 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Arad situat în Arad, Zona Port Arthur înscris în Cartea Funciara. nr. 359985 a localității Arad, cu număr cadastral 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad.

2.2 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 359985 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 972 mp.

III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 359985 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 972 mp

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

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

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile proprietarului

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

5.2. Drepturile și obligațiile superficiarului:

- a) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.
- b) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.
- c) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condițiile art.7.2.
- d) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.***

VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

6.1. Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestația superficiarului– este de 373 euro/lună așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

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

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

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

6.5. În cazul în care, superficiarul nu plătește prestația la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea

nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor si taxelor locale.

VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

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

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

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

7.4.Valoarea garanției de buna executie reprezinta pretul prestației superficiarului calculat pentru un an, respectiv de 4476 euro fără T.V.A., care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

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

7.6. In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre proprietar a garanției de buna executie, superficiarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau sa suplineasca diferenta, dupa caz, până la nivelul prevazut de alin.(7.4).

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

7.8. Corespondenta aferenta prezentului contract referitoare la indeplinirea obligatiilor de natura financiara se va purta pe adresele de e-mail puse la dispozitie de părțile implicate.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

8.3 Alte cauze prevăzute de lege.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

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

X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

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

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

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

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

XII. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRȚI

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

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

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

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

XIII. LITIGII

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

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

XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin _____.

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

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

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____.

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

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD

SUPERFICIAR
S.C. DADIDA S.R.L.