



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 281
din 31 mai 2023

privind încetarea contractului de concesiune prin acordul părților și vânzarea unui teren
situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de
aprobare înregistrat cu nr. 42103/16.05.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat
din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.
42108/M1/16.05.2023,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Ținând seama de solicitarea doamnei [REDACTED] înregistrată la Primăria
Municipiului Arad cu nr. 70.529/2022,

Având în vedere contractul de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional
nr. 1/05.09.2022,

Având în vedere C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, C.F. nr. 304250 Arad, nr. top.
286/a/2/1 și Certificatul de Urbanism nr. 63/2023,

Ținând cont de Autorizația de Construire nr. 963/2014, Autorizația de Construire nr.
28/2017 privind executarea lucrărilor de construire, Certificatul de atestare a edificării/extinderii
construcției și Adeverința înregistrate sub nr. 47.276/A3/2017,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 167/2023
privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a
Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare
Domeniul Privat, la data de 31.12.2022 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.
169/2023 cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând
Municipiului Arad,

Ținând cont de adresa nr. ad. 248.556/2023 emisă de Direcția Venituri – Biroul
Contracte și de Certificatul de atestare fiscală nr. 243.379/2023 eliberat de Serviciul Impunere
Persoane Juridice,

Ținând cont de art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 privind Legea cadastrului și a
publicității imobiliare, republicată art. 901 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți
din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139
alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă încetarea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022, privind terenul situat în Arad, str. Barabas Bela nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp, teren ce se regăsește în proprietatea privată a Municipiului Arad, fără restituirea redevenței,

Art. 2. Se ia act de Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin C.F. nr 341276 Arad, nr. cad. 341276, situat în municipiul Arad, str. Barabas Bela, nr. 18 întocmit de S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI și EBM, Bereș Aron, membru titular al A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 20.910 euro, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare imobil	Valoare/mp	Valoare imobil*	Valoare/mp
		euro	euro	lei	lei
1	Teren, situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în CF nr. 341276, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp	20.910	133,18	102.877	655,30

**la cursul valutar de 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023*

Art. 3. Se însușește Raportul de verificare a valorii juste (de piață) nr. 3/18.04.2023 – Verificare cu obiectiv extins – ”Verificare Raport de evaluare nr. 19108/28.02.203 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin C.F. nr. 341276 Arad (RESV)”, întocmit la data de 18.04.2023 de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins ce determină valoare de piață de 23.700 euro, cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare imobil	Valoare/mp	Valoare imobil*	Valoare/mp
		euro	euro	lei	lei
1	Teren, situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în CF nr. 341276, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp	23.700	150,95	117.012	745,29

**la cursul valutar de 4,9372 lei/euro, valabil pentru data de referință a verificării, 18.04.2023*

Art. 4. Se aprobă vânzarea suprafeței de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, proprietatea privată a Municipiului Arad, către doamna , proprietară asupra construcției edificată pe acest teren.

Art. 5. Se aprobă prețul de 23.700 euro + TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu doamna _____ ;

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

Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2023

privind rezilierea contractului de concesiune prin acordul părților și vânzarea unui teren situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 42103/16.05.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 42108/M1/16.05.2023,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând seama de solicitarea doamnei _____, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70.529/2022,

Având în vedere contractul de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022,

Având în vedere C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, C.F. nr. 304250 Arad, nr. top. 286/a/2/1 și Certificatul de Urbanism nr. 63/2023,

Ținând cont de Autorizația de Construire nr. 963/2014, Autorizația de Construire nr. 28/2017 privind executarea lucrărilor de construire, Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției și Adeverința înregistrate sub nr. 47.276/A3/2017,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 167/2023 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2022 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 169/2023 cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând Municipiului Arad,

Ținând cont de adresa nr. ad. 248.556/2023 emisă de Direcția Venituri – Biroul Contracte și de Certificatul de atestare fiscala nr. 243.379/2023 eliberat de Serviciul Impunere Persoane Juridice,

Ținând cont de art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 privind Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată art. 901 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se constată încetarea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022, privind terenul situat în Arad, str. Barabas Bela nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp, teren ce se regăsește în proprietatea privată a Municipiului Arad;

Art. 2. Se ia act de Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin C.F. nr 341276 Arad, nr. cad. 341276, situat în municipiul Arad, str. Barabas Bela, nr. 18 întocmit de S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI și EBM, Bereș Aron, membru titular al A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 20.910 euro, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare imobil	Valoare/mp	Valoare imobil*	Valoare/mp
		euro	euro	lei	lei
1	Teren, situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în CF nr. 341276, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp	20.910	133,18	102.877	655,30

**la cursul valutar de 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023*

Art. 3. Se însușește Raportul de verificare a valorii juste (de piață) nr. 3/18.04.2023 – Verificare cu obiectiv extins – ”Verificare Raport de evaluare nr. 19108/28.02.203 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin C.F. nr. 341276 Arad (RESV)”, întocmit la data de 18.04.2023 de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport de verificare cu obiectiv extins ce determină valoare de piață de 23.700 euro, cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare imobil	Valoare/mp	Valoare imobil*	Valoare/mp
		euro	euro	lei	lei
1	Teren, situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în CF nr. 341276, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp	23.700	150,95	117.012	745,29

**la cursul valutar de 4,9372 lei/euro, valabil pentru data de referință a verificării, 18.04.2023*

Art. 4. Se aprobă vânzarea suprafeței de teren descrisă la art. 1 din prezenta hotărâre, proprietatea privată a Municipiului Arad, către doamna , proprietară asupra construcției edificată pe acest teren.

Art. 5. Se aprobă prețul de 23.700 euro + TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu doamna ;

Art. 7. Prezenta hotărâre se va 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

În temeiul prevederilor art. 136, alin (1) și alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune și vânzarea terenului situat în Arad, str. Barabas Bela nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea doamnei _____, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70.529/2022, privind cumpărarea terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, în suprafață de 157 mp, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, teren concesionat conform contractului de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022, terenul fiind folosit conform obiectivului contractului de concesiune, respectiv extindere construcție;

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre în vederea rezilierii contractului de concesiune mai sus menționat și vânzării terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad.

p.P R I M A R,
Călin Bibarț
V I C E P R I M A R,
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE
privind rezilierea contractului de concesiune prin acordul părților și vânzarea unui teren
situat în Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 42.103/16.05.2023, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune rezilierea contractului de concesiune prin acordul părților și vânzarea unui teren situat în Arad,

Considerente generale:

- adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70.529/2022, prin care doamna Ungurean Dorina – Adriana a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 157 mp, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276;
- contractul de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022, privind terenul situat în Arad, str. Barabas Bela nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp, teren ce se regăsește în proprietatea privată a Municipiului Arad;
- extrasul de carte funciară nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, C.F. nr. 304250 Arad, nr. top. 286/a/2/1 și Certificatul de Urbanism nr. 63/2023;
- ținând cont de Autorizația de Construire nr. 963/2014, Autorizația de Construire nr. 28/2017 privind executarea lucrărilor de construire, Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției și Adeverința înregistrate sub nr. 47.276/A3/2017;
- Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Arad nr. 169/2023, cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat o valoare de 20.910 euro, pentru terenul înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2019 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 juste (de piață) nr. 3/18.04.2023 – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – ”Verificare Raport de Evaluare nr. 19.108/28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF nr. 341276 Arad, raport de verificare cu obiectiv extins ce determină o valoare de piață de 23.700 euro;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 167/2023 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2022;
- Adresa Biroului Contracte nr. ad. 248.556/2023 referitoare la regimul TVA aplicabil, precum și Certificatul de Atestare Fiscală nr. 243.379/2023;

Facem precizarea că acest teren nu face obiectul legilor proprietății și este cuprins în lista de inventar L1 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600486, cu o valoare de 114.260,98 lei.

Considerente juridice:

- prevederile art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a

Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 37, alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată privind Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- prevederile art. 901 din Legea 287/2009, republicată privind Codul Civil;

PROPUNEM

Rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 4/24.03.2014, modificat prin act adițional nr. 1/05.09.2022, privind terenul situat în Arad, str. Barabas Bela nr. 18, înscris în C.F. nr. 341276 Arad, nr. cad. 341276, în suprafață de 157 mp, teren proprietate privată a Municipiului Arad și vânzarea terenului cu datele de identificare menționate mai sus, către doamna _____, la prețul de 23.700 euro + TVA, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării

DIRECTOR EXECUTIV,

cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

ec. Linda Ocenic

Avizat

cj. Florin Miheț

Anexa III. 2

09. MAR. 2023

M21

J. Harice



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RECORDARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICAREA TERENURILOR SI PUNCTELOR DE PUNTOARE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUPATIA MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATI
ORGANIZAREA PUNCTELOR DE PUNTOARE

DEZAMBRASARI DINTOR
DE TERENURI SI PUNCTE DE PUNTOARE

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE RECORDE

CONSTRUCTIILE SI INSTALATIILE
STUDIU DE FEZABILITATE

PROIECT DE ORGANIZARE SI LUCRARE DE PUNTOARE
PROIECT DE LUCRARE DE PUNTOARE

SOLUTII DE PUNTOARE
CONSULTANTA EXPERTIZA ALIATA



SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL MEDIULI

CONTACT

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

- 7 MAR. 2023

STR. GHEORGHE LAZAR NR. 25, BRASOV
TEL. 0040 268 547169 | 0040 268 547168

STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL. 0040 752-071701

19108

07 MAR. 2023

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 341276 ARAD NR. CAD. 341276, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, STR. BARABAS BELA, NR. 18**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 8 / 4 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)



NR: 19108
DATA: 07/03/2023
COD: 15902

ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 28.02.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad, str. Barabas Bela, nr. 18, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Pupăză Diana, în calitate de evaluator, a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrisă în C.F. 341276, nr. cadastral 341276.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidențele contabile și pentru tranzacționare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

VALOARE IMOBIL	20.910 euro echivalent a 102.877 lei (pentru suprafața de 157 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei FEBRUARIE 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte;
- valoarea reprezintă prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportarea evaluării (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
 - GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
- și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

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

Raportul de evaluare conține 43 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro. la societatea de asigurări ALLIANZ TIRIAC.

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

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

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023, în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru tranzacționare.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – str. Barabas Bela, nr. 18, municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

Data evaluării este 28.02.2023, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 28.02.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 25.02.2023. Data redactării raportului de evaluare este 28.02.2023.

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii

V justă = 20.910 euro echivalent a 102.877 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;

- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

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

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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 18662)

Membru titular



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2023

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Pupăză Diana, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

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

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - teren intravilan - situată în str. Barabas Bela, nr. 18, mun. Arad, județul Arad.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:
- 157 mp - conform extras CF

2.5. Tipul valorii estimate

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 28.02.2023, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

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

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

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada februarie 2023;

Data evaluării este 28.02.2023;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9200 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 28.02.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Certificatul de Urbanism nr. 63 / 12.01.2023;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

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

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- **aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare**
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (conform certificat de urbanism atașat, nu sunt menționate restricții)
- pentru calculul valorii, ipoteza utilizată a fost aceea de teren construibil
- în urma inspecției s-a constatat că terenul este ocupat de o casă, care este proprietatea unei persoane fizice - [REDACTED]
- cota de 1/2 din teren este concesionată către [REDACTED]
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- **în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client**
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

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

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare

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

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIULUI ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului (conform certificat de urbanism);
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 341276, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 341276 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în str. Barabas Bela, nr. 18 (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie (la teren);
- amplasamentul este împrejmuț parțial;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Barabas Bela, peste o parcelă care este tot în proprietatea mun. Arad (conform informație primită de la reprezentanta Biroului Ev. și Adm. Dom. Privat); ulterior vânzării terenului, se va înscrie un drept de servitute de trecere în favoarea terenului cu nr. cad. 341276

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona B, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 157 mp - conform extras CF;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și pe el este amplasată o casă - proprietate privată;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 63 / 12.01.2023, terenul se află în UTR 4:

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR 4, subunitate funcțională LI 4b - subzonă predominant rezidențială

Steren=157 mp.

Utilități existente : apa, canalizare, energie electrică, telefonic, gaz.

POT maxim admis =40 % ; POTactual=39,49 % (nu se mai pot autoriza alte construcții) ; CUTactual=0,78 ; CUTmaxim admis =1.20. Se admite etajarea construcției existente până la regimul de înălțime maxim admis P+2E+M (cu menținerea POTactual).

Intrucât POTactual este apropiat de POTmax admis NU se vor autoriza alte construcții. Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente.

Interdicții permanente : nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

Destinație conform PUG : LI -zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire, zona comercială, prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosință actuală : curte cu construcție (casă P+E).

Se solicită : informare în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57/2019.

Anterior a fost emisă AC nr.28/2017 pentru REAUTORIZARE LUCRĂRI ÎN EXECUȚIE AUTORIZATE ÎN BAZA AUTORIZĂȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 900 / 30.08.2016 (MODIFICARE STRUCTURĂ ȘI COMPARTIMENTARE INTERIOARĂ), REGIM DE ÎNĂLȚIME - P + 1.

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

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

Suprafață teren – 157 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren cu destinație rezidențială

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber construibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - în zonă;
 - **Forma:** neregulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona centrală;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul rezidențial, situat în zona centrală din municipiul Arad.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Inchirierea:

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

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

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2021, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Începutul anului 2022 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, dar începând cu 24 februarie (data izbucnirii conflictului dintre Rusia și Ucraina), a urmat o scădere, dar ulterior datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;

- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 130-215 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare (oferte mature):** între 3-20%
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, restricții etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6. Evoluția pieței. Previziuni

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă în față, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin [...]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare”, subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic”, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

În ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008”. punctează aceștia.

*„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de **apartamente** o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente.”*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi birouri au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022. **„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor”,** precizează reprezentanții Colliers.

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

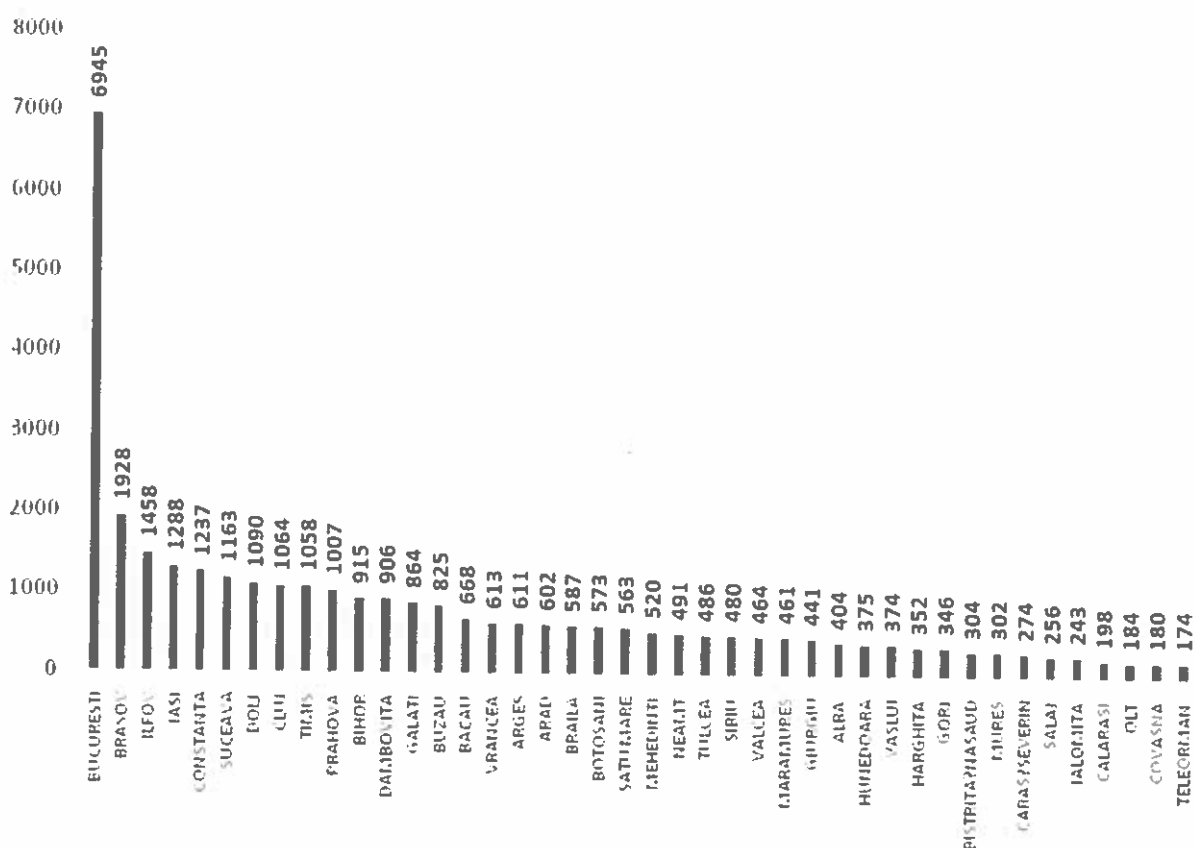
Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale moderne** în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna ianuarie 2023, există următoarele date statistice la ANCP:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	184	5	158	152	103	602

DINAMICĂ VÂNZĂRI



Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

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

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

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

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

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

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

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

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

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

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

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

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

V justă teren = 20.910 euro, echivalent a 102.877 lei - pentru suprafața de 157 mp (conform extras CF)

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

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea unui interval de valoare pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan în suprafață de 157 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 341276, înscris în Cartea Funciară nr. 341276 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023.

Etapele parcurse:

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

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

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare justă:

V justă teren = 20.910 euro, echivalent a 102.877 lei

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

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

7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii februarie 2023;
- intervalul de valoare nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- prezenta evaluare este o opinie asupra unui interval de valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea este calculată în ipoteza de teren constructibil;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidentele contabile și pentru tranzacționare (licitație).

VALOARE IMOBIL	20.910 euro echivalent a 102.877 lei (pentru suprafața de 157 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

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



Cap. 8. Anexe

8.1.1 Abordări în evaluare

Metoda comparației directe - pentru stabilire valoare justă

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **130-215 EUR/mp**.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	157,00 mp	1006,00 mp	1616,00 mp	1040,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	214 €/mp	190 €/mp	202 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie 23	Curent	Curent	Curent
LOCALIZARE	Arad - str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrala (str. Tudor Vladimirescu /	zona centrala	zona centrala (str. Ghe. Baritiu)
SUPRAFAȚA (mp)	157,00 mp	1006 mp	1616 mp	1040 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată, fără front la stradă - înscriere drept de servitute de trecere după achiziționare	regulată, d = 19,5 m	regulată, d = 60 m la 2 străzi	regulată, d = 17 m
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	157	1.006	1.616	1.040
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		213,71	189,98	201,92
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %		-20%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-42,74	-19,00	-20,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
3	Restrictiile de utilizare	intravilan - teren constructibil conform CL	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
6	Conditii ale pietei	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrala (str. Tudor Vladimirescu / B-dul Revolutiei)	zona centrala	zona centrala (str. Ghe. Baritiu)
	Quantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-8,55	-8,55	-9,09
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		162,42	162,43	172,64
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	157	1.006	1.616	1.040
	Quantum ajustare %		2%	3%	2%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		3,25	4,87	3,45
9	Destinatie (CMBU teren)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din strada Barabas Bela, prin alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitutea de trecere	din str. T. Vladimirescu	din strada asfaltata	din str. Ghe. Baritiu
	Quantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-24,36	-24,36	-25,90
13	Deschidere	fara front la strada - acces de pe alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitutea de trecere	17 ml	25 ml	30 ml
	Quantum ajustare %		-5%	-7%	-8%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-8,12	-11,37	-13,81
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-18%	-19%	-21%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-29,24	-30,86	-36,25
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133	132	136
	Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	da
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	-6,82
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133,18	131,57	129,57
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		44,28	49,16	59,07
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	29%	33%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	VALOAREA UNITARA (Euro/mp)		133,18 € / mp		4,92
	Valoare de piata:	20.910 €		echivalent a	102.877 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:**Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție**

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

Dreptul de prop. transmis

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

Restricții de utilizare

Nu au fost necesare ajustari

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare - nu sunt necesare ajustari

Condiții de vânzare

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

Condiții de piață (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piață

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - str. Barabas Bela nr 18

Avand in vedere positionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile v.s. locatie subiect:

A: mai buna

B: mai buna

C: mai buna

Ajustarile aplicate pentru localizare

pt A: -5%

pt B: -5%

pt C: -5%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile.

tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu

2%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu

3%

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu

2%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre

suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii

despre comparabile cu accesi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat

Destinatia terenului A - rezidential - similara cu a proprietatii subiect.

- Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - rezidential - similara cu a proprietatii subiect.

- Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - rezidential - similara cu a proprietatii subiect.

- Nu se impun ajustari.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași formă cu și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

0%

Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustari pentru acces

Deoarece comparabila A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: -15%

Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: -15%

Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: -15%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

Ajustari pentru deschidere

Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:

-5%

Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:

-7%

Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:

-8%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

0%

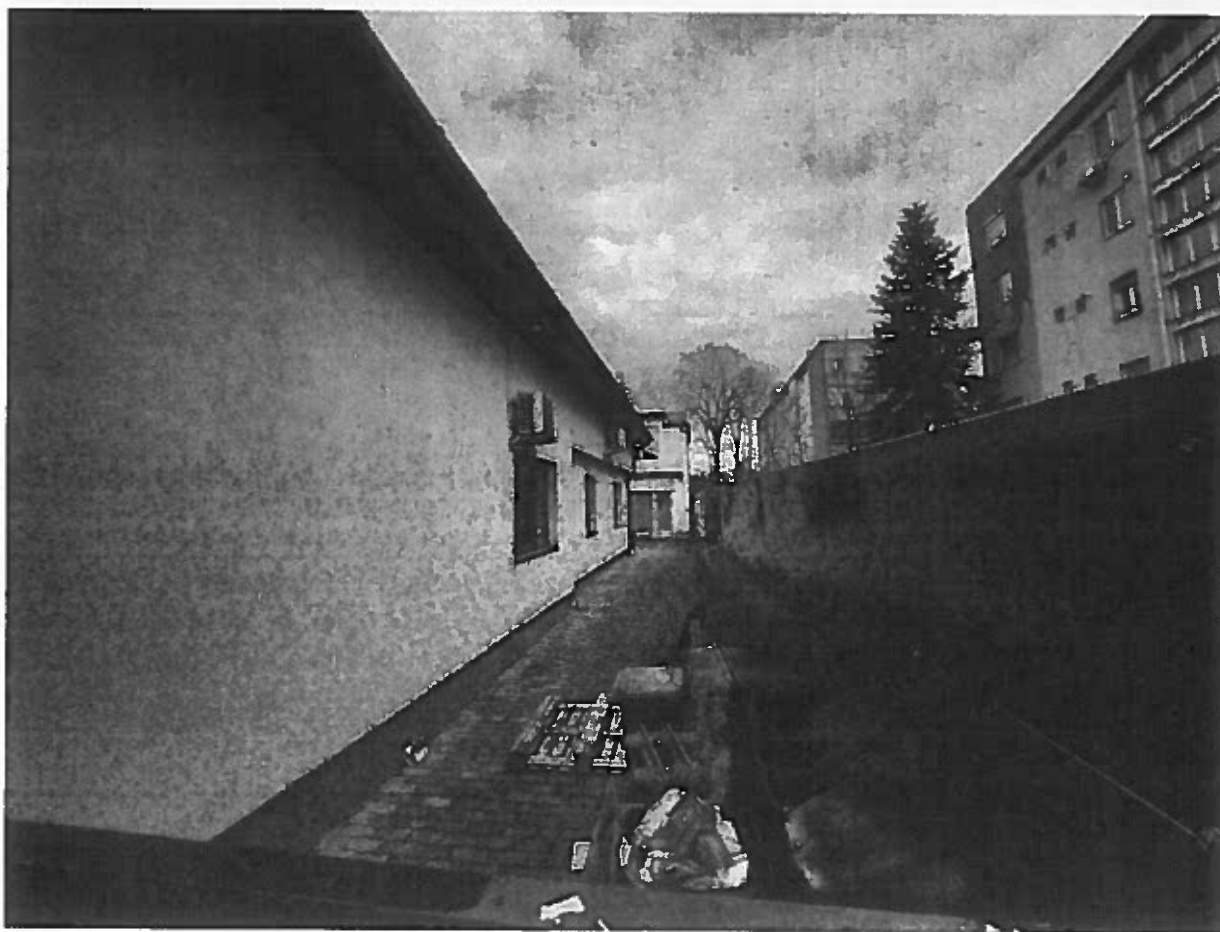
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

0%

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

8.2. Fotografii ale proprietății

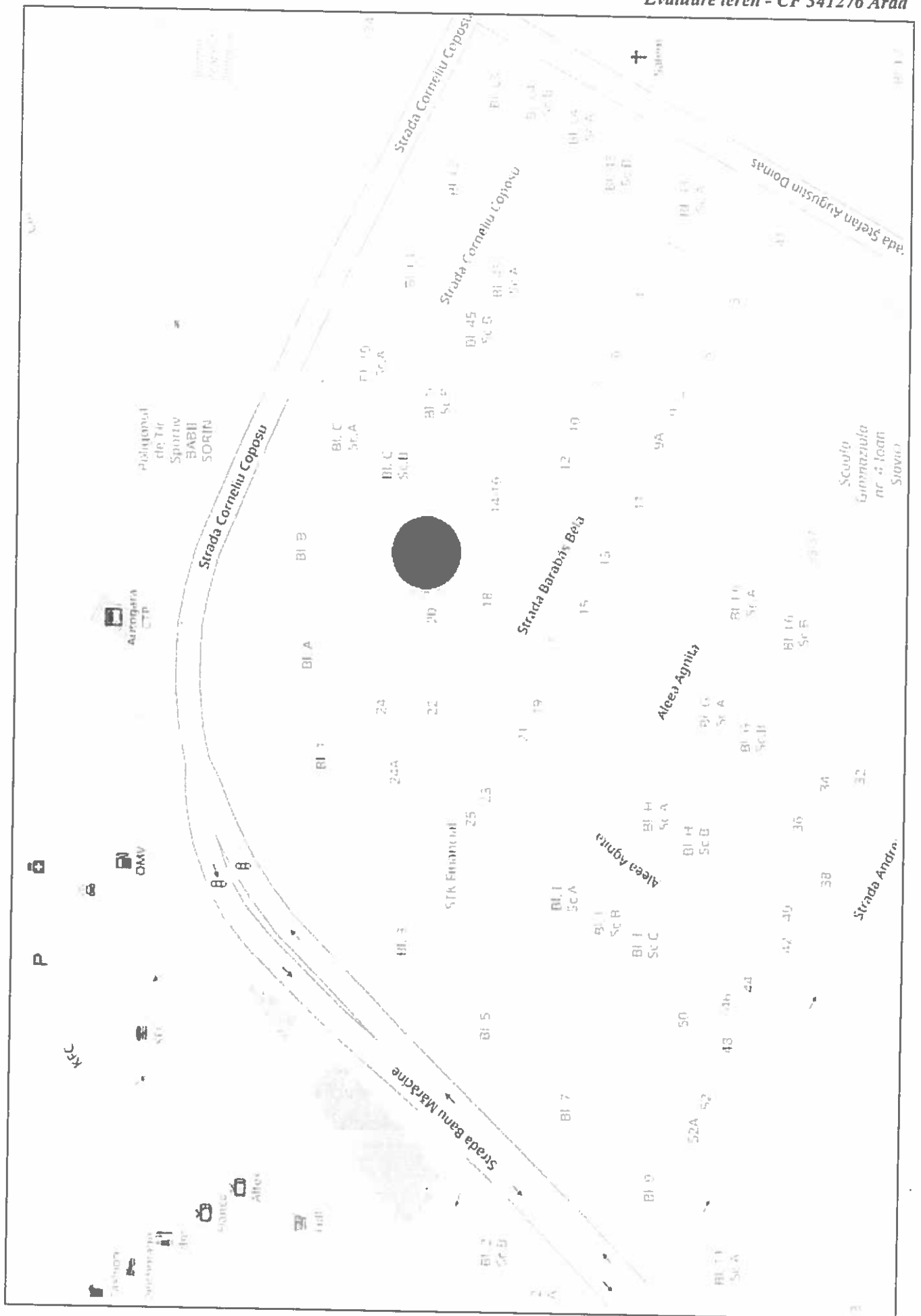


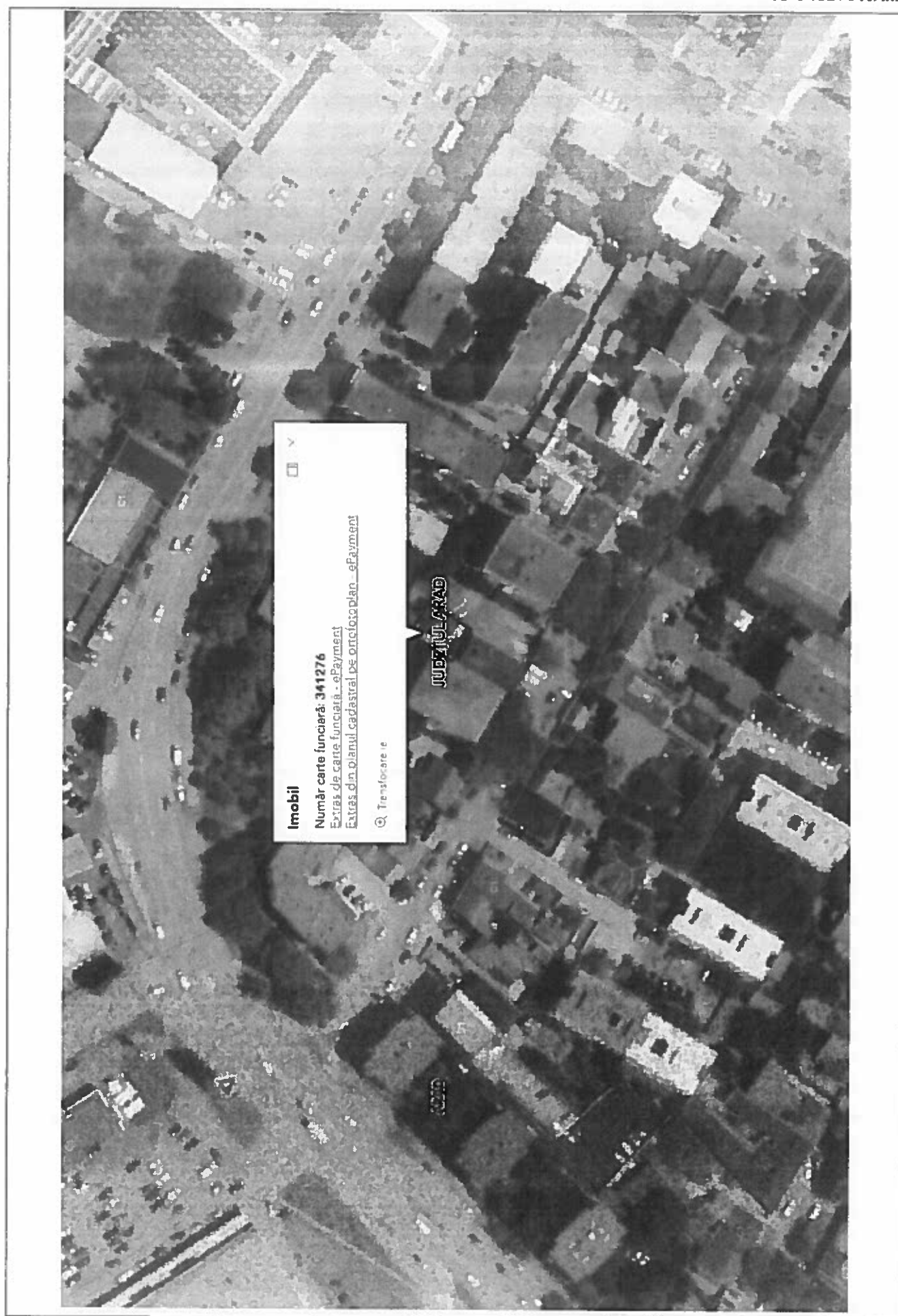




8.3. Localizare, plan de amplasament, schite







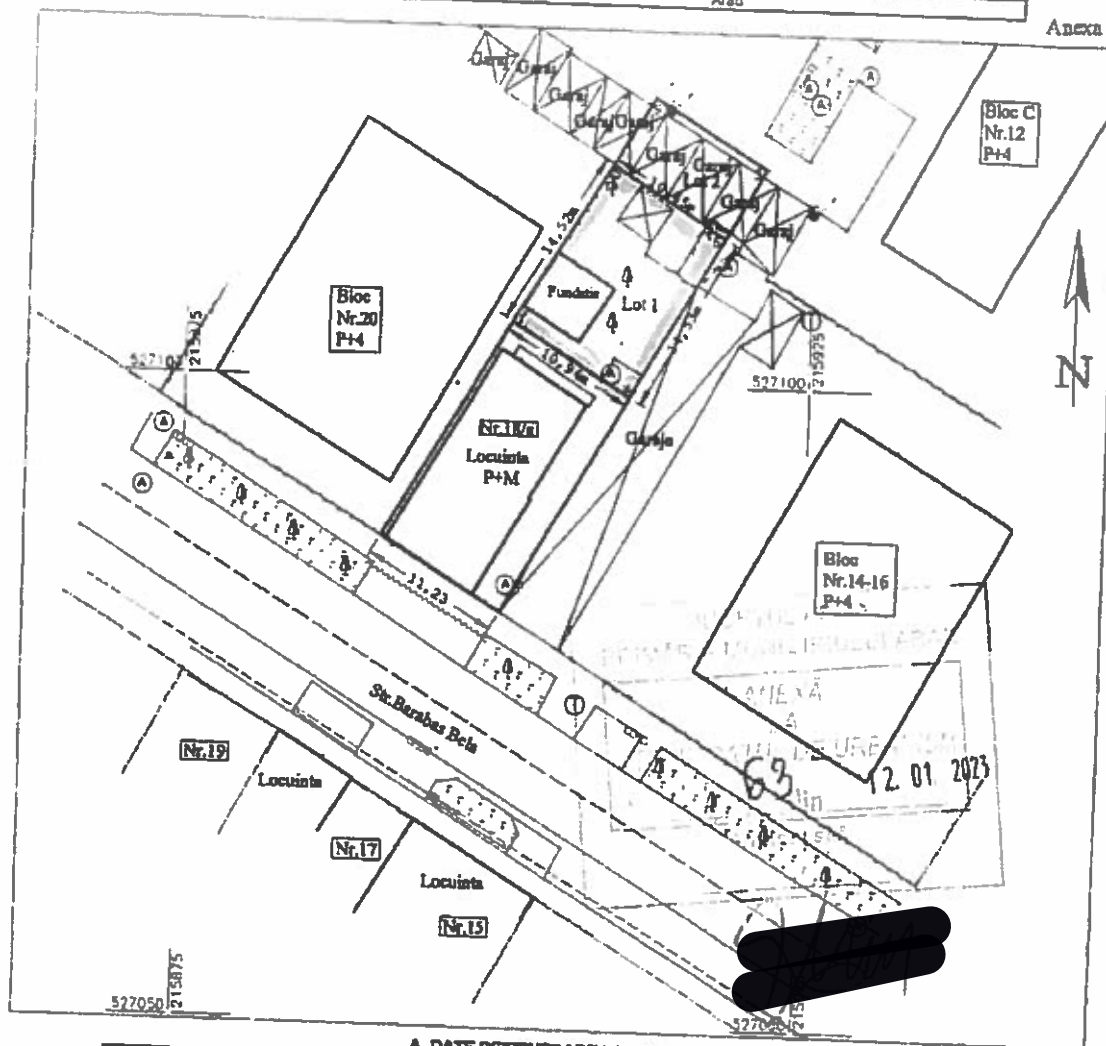
HNLXHL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata (m.p.)	Adresa imobilului: Judet ARAD
	157	loc. Arad, STR Lacului
Cartea funciara nr.	U.A.T.	Arad

Anexa n



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoarea de inregistrare (lei)	Observatii
1	CC	157	52718	
TOTAL		157	52718	

Nota: Diferenta de 66 m.p. se reparteste in alte loturi

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Suprafata construita pe sol (m.p.)	Valoarea de inregistrare (lei)	Observatii	Observatii
TOTAL				

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stiințific 1970

Nr. Pct.	Coordonate punct de vârf			Coordonate (m.p.)
	X (m)	Y (m)	Z (m)	
1	52714.142	215992.121	14.253	
2	527116.277	215990.775	10.869	
3	527131.543	215917.123	14.925	
4	527099.921	215919.511	10.977	

Suprafata din masuratori = 157 m.p.
 Suprafata din acte = 157 m.p.
 Nota: Diferenta de 66 m.p. se reparteste in alte loturi

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Stampa: CERTIFICAT DE AUTORIZARE, Seria RO-B-JR-0278, Data: 02.02.2013, CLASA II-B

Stampa: MORAR PAUL, SERIA RO-AR-F-Nr. 01, CATEGORIA B

COMPARABILA 2

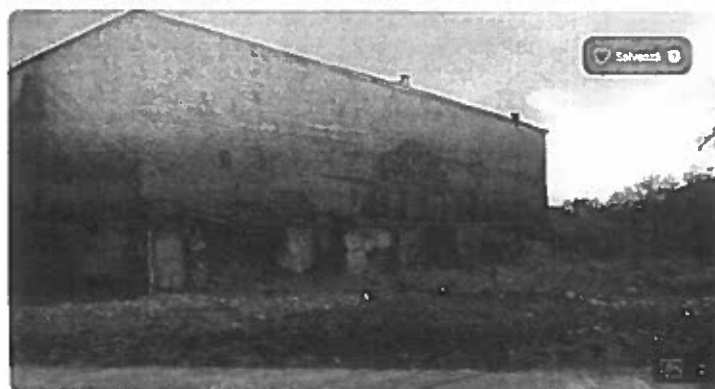
imobiliare.ro[illegible]

20

Teren intravilan, zona centrala

307.000 €

A 2004-05-13 09:21:03



 Ascendo Inuit

Reporteur print



Descrizione

telefonatilor
reputabilelor si

Specificatii

A

Symptome

1E16 ന്റെ

12:45 PM

constructu

Uphill growth

Introduction

1. *U. pinnatifida* (L.) Lamour.

25 m

1.4.10.10

1

Notițe

Asusca

UTILITARI

4pa
Carbure
Gaz
Curent

ALTE DETALI ZONĂ

എന്നും വിമർശനം

DESTINATIE

100%

ALTE DETALI

12:08 From Cdr. Hsu, re
 =Gm. re - a time off + 5;

ALTE DETALB PREȚ

Census 1%

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

[Anunturi imobiliare](#) / [Terenuri imobiliare din vânzare](#) / [Terenuri construite de vânzare în Arad](#) / [Zona Ultra-centru](#) / [Terenuri construite în Cluj Napoca](#) / [Strada Gheorghe Baritiu](#) / [Terenuri](#)

Teren de vanzare 1,040mp Arad / Strada Gheorghe Baritiu

210.000 €

[Arad zona Ultra-centru](#) / [Vezi harta](#)


Ascunde anunt

Raportează anunt

0357 630 087



Florentina Maior

Agent Imobiliar

PEIMAX DYNAMIC

Trimiti telefon

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Pe Max oferta la vanzare in exclusivitate si fara comision pentru cumparatori un teren ultra-centru in suprafata de 1040 mp cu front stradal de 30 mp.

Pe suprafata acestuia se afla cladiri de apartamente care se pot de nota rezultand un teren ideal pentru o noua constructie intodusa fiind si o oportunitate de investitie.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari va asteptam cu drag la numarul de telefon:

Specificatii

Evaluare Arad

Evaluare 2021/11/23

Suprafata teren	1040 mp
Tip teren	construit
Clasificarea teren	intravilan
Front stradal	30 m

Notițe

Adaugă

Unități

Măsură în metri

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare stradală la toate
Mijloace de transport
Furnică stradală

ALTE CARACTERISTICI

Construcție din cărămidă

ALTE DETALII PREȚ

Cota de la 1000

8.5. Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 341276 Arad

Nr. cerere 463
Ziua 04
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare

100122700777



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341276	157	Teren împrejmuit, parțial

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 62 mp; S. construita desfasurata: 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11290 / 13/02/2014	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 305, din 23/12/2013 emis de PRIMARIA ARAD (inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 16 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. 7163/29-01-2014 emis de OCPI ARAD:);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 341276 a imobilului cu numarul cadastral 341276/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 331277 inscris in cartea funciara 19377 (identificator electronic 331277);
23278 / 24/03/2014	
Act Administrativ nr. 4, din 24/03/2014 emis de PRIMARIA ARAD (act administrativ nr. PV DE PREDARE PRIMIRE FN/24-03-2014 emis de PRIMARIA ARAD:);	
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014
89241 / 12/09/2017	
Act Administrativ nr. 963, din 06/10/2014 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 341276, din 07/08/2017 emis de BCPI ARAD; Act Administrativ nr. 47276, din 04/08/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 28, din 09/01/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 900, din 30/08/2016 emis de Primaria Mun. Arad;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2
98960 / 06/10/2017	
Act Administrativ nr. 305 + PAD, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE art. 36, al. 1, L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
81747 / 24/08/2020	
Act Notarial nr. 40, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex; Act Notarial nr. 1953, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2
B9	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014, cota actuala 1/2

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extiase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 341276 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1. [REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI .

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

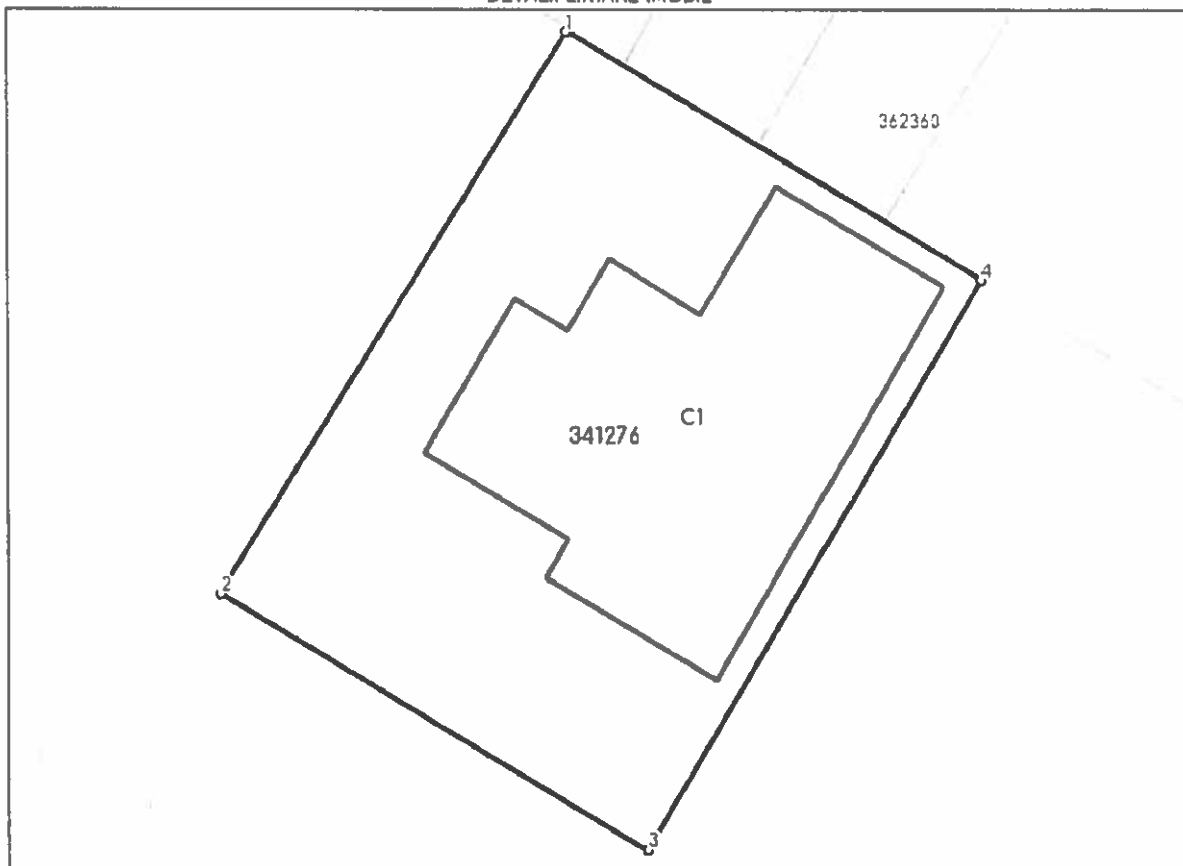
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341276	157	parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	157	-	LOT 1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	S. construita la sol 62 mp; S. construita desfasurata: 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanta energetica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
1	2	14.517
2	3	10.937
3	4	14.525
4	1	10.649

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

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

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

Data și ora generării,

04/01/2023, 12:46

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 875 din 05.01.2023**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 63 din 12 IAN. 2023

În scopul :

INFORMARE în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57 2019.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , ctaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 875 din 05.01.2023

pentru imobilul - teren și sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BARABAS BELA , nr. 18, bloc , sc. , ctaj , ap. sau identificat prin CF 341276

TOP: 341276.

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

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobil situat în intravilanul Municipiului Arad, terenul proprietate privată a Municipiului Arad, cota 1 2 din teren cecesionată d-nei [REDACTED] pentru o perioadă de 49 ani începând cu data de 24.03.2014, construcția proprietate privată a d-nei [REDACTED]

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG : LI -zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire, zona comercială, prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosință actuală : curte cu construcție (casa P+E).

Se solicită : informare în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57 2019.

Anterior a fost emisă AC nr.28 2017 pentru REAUTORIZARE LUCRARI ÎN EXECUȚIE AUTORIZATE ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 900 / 30.08.2016 (MODIFICARE STRUCTURA ȘI COMPARTIMENTARE INTERIOARA) , REGIM DE ÎNLĂȚIME - P + 1.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR 4, subunitate funcțională LI 4b - subzona predominant rezidențială

Steren=157 mp.

Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, telefonic, gaz.

POT maxim admis =40 %; POT actual=39,49 % (nu se mai pot autoriza alte construcții); CUT actual=0,78; CUT maxim admis =1.20. Se admite etajarea construcției existente până la regimul de înălțime maxim admis P+2E+M (cu menținerea POT actual).

Intrucât POT actual este apropiat de POTmax admis NU se vor autoriza alte construcții. Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat pentru informare în vederea stabilirii valorii de plată a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57/2019.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Liliana Stencheser

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de scutit de taxa lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 26/10/91

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Puia Adrian

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

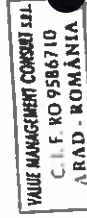
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 3/18.04.2023
Teren intravilan 157 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 19108 / 28.02.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 341276
Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Clientul raportului verificat Municipiul Arad

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Clientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării 28.02.2023

Data raportului de evaluare verificat 28.02.2023

Data de referință a VOE 18.04.2023

Data raportului de verificare 18.04.2023

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării			
Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa
CUI	RO 9586710	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANATE DANIEL / 13.804			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa
CUI	RO 3581471	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Beres Aron (EPI) / 10662			
Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
RAPORT DE EVALUARE nr. 19108 / 28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 341276 Arad (RESV)		Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Cuiș construcții, înabudat în extrasul CF341276 Arad, în suprafață de 157 mp, în proprietatea Municipiului Arad.	
Clienții raportului verificat			
Clienți	Municipiul Arad	*	Persoana juridică
CUI	-	*	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării			
Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Arad, Bd. Revoluției nr. 75			
Clienții verificării			
Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Arad
Utilizator desemnat al verificării			
Adresa			
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Arad			
Arad			
Arad			
Scopul verificării			
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este înlocuit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii juste (pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii juste (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 înregistrării valorii juste a bunului în situațiile financiare și a vânzării bunului prin licitație de către Autoritatea Locală.			

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. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice. 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. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.				
Data evaluării în raportul verificat 28.02.2023	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 18.04.2023	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4.9200	Data raportului de verificare 18.04.2023	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (18.04.2023) 4.9372
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.				
Declaraarea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare				
Tip verificare Cu inspecție Inspectia a fost realizată în prezența doamnei [REDACTED] Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul				
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). Dovedita cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.				
Ipoteze VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.				
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul				

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

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

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

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

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

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

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

- Părțile colectează și prelucrează 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.

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)
Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	157	Arad	str. Barabas Bela nr. 18	23.700 €



Semnatura
Stampila



Verificarea cu obiectiv extins (VOE)

Grila de estimare a Valorii de piață

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Ajustări specifice tranzacționării							
Identificare	str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrală (T. Vladimirescu / Bd. Revoluției)		zona centrală		zona centară (str. Gh. Barițu)	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața	157 m.p.	1.006 m.p.		1.616 m.p.		1.040 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		ofertă	
Preț ofertă		215.284 €		307.040 €		210.080 €	
Preț probabil de de tranzacționare		na		na		na	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	214 €/mp		190 €/mp		202 €/mp	
Marja de negociere efectivă pt. tranzacții (% / euro/mp)		na	na	na	na	na	na
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		-10%	-21,4 €	-10%	-19,0 €	-10%	-20,2 €
Cuquantum total ajustare		-21.528 €		-30.704 €		-21.008 €	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrală (T. Vladimirescu / Bd. Revoluției)		zona centrală		zona centară (str. Gh. Barițu)	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-9,6 €	-5%	-8,6 €	-5%	-9,1 €
Preț ajustat		183 €/mp		162 €/mp		173 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	157 m.p.	1.006 m.p.		1.616 m.p.		1.040 m.p.	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		2,5%	4,6 €	7,5%	12,2 €	2,5%	4,3 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / rezidențial	intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Acces	acces din str. Barabas Bela prin altă parcelă (după achiziție se va înscrie servitute de trecere)	direct din str. T. Vladimirescu		direct din str. asfaltată		direct din str. Gh. Barițu	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-18,3 €	-10%	-16,2 €	-10%	-17,3 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	la teren	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	na na	~ 30,0 ml 14/16		~ 22,0 ml 5/16		~ 20,0 ml 6/16	
	fără FS (după achiziție se va înscrie servitute de trecere)	~ 17,0 ml		~ 25,0 ml		~ 30,0 ml	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-18,3 €	-15%	-24,4 €	-15%	-25,9 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-18%	-32,0 €	-18%	-28,4 €	-23%	-38,9 €
Preț ajustat		151 €		134 €		134 €	

Caracteristici economice							
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
Cheltuieli de demolare	-		0,0 €		0,0 €		0,0 €
Ajustare (%) / euro			0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%
Preț ajustat			151 €/mp		134 €/mp		134 €/mp
Ajustare netă (%) / euro			-22%	-41,6 €	-22%	-37,0 €	-26%
Ajustare totală brută			€ 51		€ 61		€ 57
Ajustare brută procentuală			28,4%		35,9%		31,1%
Total număr ajustări			2		2		2

Suprafața totală	157 m.p.	Vp unitară teren, rotund	151,0 €/mp
Valoare de piață estimată, rotund	23.700 €	echivalent a	117.012 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9372 lei	la data de	18.04.2023

*Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere extrapolată în baza tranzacțiilor identificate (marja max. pentru terenul periferic și min. pentru terenul central).

Ajustarea *Localizare* reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate ușor mai bine relativ la centru, estimată relativ la -5%.

Ajustarea *Suprafață* reflectă diferența de preț în funcție de mărimea terenurilor, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu suprafețe mai mari comparativ cu cele de suprafețe mai mici, estimată relativ la +2,5% la C1/C3, respectiv +7,5% la C2.

Ajustarea *Acces* reflectă diferența dintre terenurile cu acces direct și terenurile cu acces indirect; estimate relativ la -10% la toate comparabilele, care au acces direct.

Ajustarea *Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă* reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare VS cele cu FS mai mic say fără FS; estimate relativ la -10% la C1, teren cu FS de 17 ml, respectiv de -15% la C2 / C3, terenuri cu FS de 25 / 30 ml.

Comparabilele utilizate sunt cele din RESV

Extrase relevante din RESV

09 MAR. 2023



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PROIECTARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNEAMIN POSESI

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATII
URBANISTICA PUZ PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPIRI
DE TERENURI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE CRANTURSI SI LUCR DE HOTARE
PITABILARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE



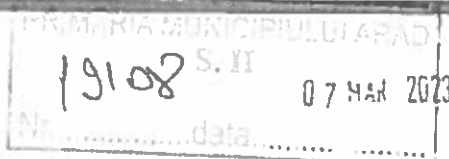
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. NR/3836/1992 COD FISCAL: R 2501471

- 7 MAR. 2023

STR. GHEORGHE LAZAR NR 26, BRASOV
TEL: 0340-268-647168 | 0340-268-647168
STR. PROMONIA S. ETAL 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0340-752-071701



RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 341276 ARAD NR. CAD. 341276, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, STR. BARABAS BELA, NR. 18**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

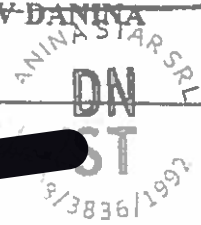
CONTRACT: 8140 / 8 / 4 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)



NR: 19108
DATA: 07/03/2023
COD: 15082

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV-DANINA



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ TIRIAC.

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

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

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023, în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru tranzacționare.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – str. Barabas Bela, nr. 18, municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

Data evaluării este 28.02.2023, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 28.02.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 25.02.2023. Data redactării raportului de evaluare este 28.02.2023.

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii

V justă = 20.910 euro echivalent a 102.877 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;

- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

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

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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Tiriac – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă,

Beres Aron (leg.)

Membru titular



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIULUI ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului (conform certificat de urbanism);
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 341276, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 341276 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în str. Barabas Bela, nr. 18 (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie (la teren);
- amplasamentul este împrejmuit parțial;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Barabas Bela, peste o parcelă care este tot în proprietatea mun. Arad (conform informație primită de la reprezentanta Biroului Ev. și Adm. Dom. Privat); ulterior vânzării terenului, se va înscrie un drept de servitute de trecere în favoarea terenului cu nr. cad. 341276

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona B, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 157 mp - conform extras CF;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și pe el este amplasată o casă - proprietate privată;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 63 / 12.01.2023, terenul se află în UTR 4:

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR 4, subunitate funcțională LI 4b - subzona predominant rezidențială

Steren=157 mp.

Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, telefonic, gaz.

POT maxim admis = 40 % ; POTactual=39,49 % (nu se mai pot autoriza alte construcții) ; CUTactual=0,78 ; CUTmaxim admis = 1.20. Se admite etajarea construcției existente până la regimul de înălțime maxim admis P+2E+M (cu menținerea POTactual).

Intrucât POTactual este apropiat de POTmax admis NU se vor autoriza alte construcții. Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

Destinație conform PUG: LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire, zona comercială, prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.

Folosință actuală: curte cu construcție (casă P+E).

Se solicită: informare în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57/2019.

Anterior a fost emisă AC nr.28/2017 pentru REAUTORIZARE LUCRARI ÎN EXECUȚIE AUTORIZATE ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 900 / 30.08.2016 (MODIFICARE STRUCTURA ȘI COMPARTIMENTARE INTERIOARA), REGIM DE ÎNĂLȚIME - P + 1.

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

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

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

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

Cap. 8. Anexe**8.1.1 Abordări în evaluare****Metoda comparației directe - pentru stabilire valoare justă**

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 130-215 EUR/mp.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	157,00 mp	1006,00 mp	1616,00 mp	1040,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	214 €/mp	190 €/mp	202 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie-23	Curent	Curent	Curent
LOCALIZARE	Arad - str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrala (str Tudor Vladimirescu /	zona centrala	zona centrala (str Ghe Baritiu)
SUPRAFATA (mp)	157,00 mp	1006 mp	1616 mp	1040 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, fara front la strada - inscriere drept de servitute de trecere dupa achizitionare	regulata, d = 19,5 m	regulata, d = 60 m la 2 strazi	regulata, d = 17 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	2	3	4	5	
	Suprafata (mp)	157	1.006	1.616	1.040
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		213,71	189,98	201,97
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %		-20%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-42,74	-19,00	-20,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren construit conform CU	intravilan - teren construit	intravilan - teren construit	intravilan - teren construit
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Condiții de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
6	Condiții ale pieței	28.02.2023	februarie-21	februarie-21	februarie-21
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Arad - str. Barabos Bela, nr. 18	zona centrala (str. Tudor Vladimirescu / B-dul Revolutiei)	zona centrala	zona centrala (str. Ghe. Barbu)
	Cuanta ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-8,55	-8,55	-9,09
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		162,42	162,43	172,64
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	137	1.006	1.616	1.040
	Cuanta ajustare %		3%	3%	3%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3,25	4,87	3,15
9	Destinatie (CMBU teren)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/teren	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din strada Barabos Bela, prin alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitute de trecere	din str. T. Vladimirescu	din strada asfaltata	din str. Ghe. Barbu
	Cuanta ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-24,36	-24,36	-25,90
13	Deschidere	fara front la strada - acces de pe alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitute de trecere	17 ml	25 ml	311 ml
	Cuanta ajustare %		-5%	-7%	-8%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-8,12	-11,37	-13,81
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-18%	-19%	-21%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-29,24	-30,86	-36,25
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133	132	136
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	da
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	-6,82
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133,18	131,57	129,57
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		44,28	49,16	59,07
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	29%	33%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	VALOAREA UNITARA (Euro/mp)		133,18 € / mp		492
	Valoare de piata:	20.910 €		echivalent a	102.877 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție			
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de lauat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la miza de negociere pentru acest tip de proprietate			
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari			
Restricții de utilizare			
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de finanțare			
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari			
Condiții de vânzare			
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de plată (data)			
În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conținut de piață			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - str. Barabas Bela, nr 18			
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile lista de proprietăți subiect s-au avut în vedere următoarele:			
Locație comparabilă vs. locație subiect:	A: mai bună	B: mai bună	C: mai bună
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: -5%	pt. B: -5%	pt. C: -5%
Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonile unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.			
Ajustarea pentru suprafață			
Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu	2%	Comparabila B, cu suprafața mai mare, a fost ajustată cu	3%
Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu	2%		
Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)			
Ajustări pentru destinația terenului			
În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, acesta și situații când nu se pot avea informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere Informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat			
Destinația terenului A - rezidențial	- similară cu a proprietății subiect		- Nu se impun ajustari
Destinația terenului B - rezidențial	- similară cu a proprietății subiect		- Nu se impun ajustari
Destinația terenului C - rezidențial	- similară cu a proprietății subiect		- Nu se impun ajustari
Ajustări pentru topografie			
Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari			0%
Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.			
Ajustări pentru utilități			
Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari			
Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari			
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect			
Ajustări pentru acces			
Deoarece comparabila A prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-15%
Deoarece comparabila B prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-15%
Deoarece comparabila C prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-15%
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietăți subiect.			
Ajustări pentru deschidere			
Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-5%
Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-7%
Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de			-8%
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.			
Ajustări pentru alți factori			
Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			0%
Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari			0%
Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari			0%
Valoarea corecțiilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demobilabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.			



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

COMPARABILA 1

imobiliare.ro © 2014-2015

[illegible]

Teren in zona ultracentrale **215.000 €**

● **आज का जन्मदिन** : 1994



Abstract ☐ **Keywords** ☐



Describe

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

[illegible]

“... e, em decorrência de uma falha, devido a alguma coisa assim, não é isso de bloqueio, mas se se pode pensar que a gente tem uma estrutura organizacional, tem a gente tem o programa e a rede e

North Corp., Consultant in Financial Planning, LLC

Testen **trial** (noun)

1. *area* (noun)

Case reports: 12/23/2008

OTOLITHIC MASS PLACENT

Specificații

U.S. EPA 6676-20

Keywords: *Self-esteem, self-esteem threat, self-esteem threat effects, self-esteem threat effects on self-esteem, self-esteem threat effects on self-esteem, self-esteem threat effects on self-esteem*

508 787

Fig. 1. *See text.*

CONSTRUCT A

03-01-2005

© 2007 Blackwell Publishing Ltd

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 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522

३१५

16. 000000

2

Notte

ALTE DET 42 FORM 1

ARTICLE 29 (1) 01/04/2010

14. *Quercus* 100 ft. tall.

8. *g* = 9.81 m/s²

4.1. CHARACTERIZATION

5.3.1.4.2

150103390000

ALICE DETAIL PAGE

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, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

COMPARABILA 2

imobiliara.ro

A terasă pește

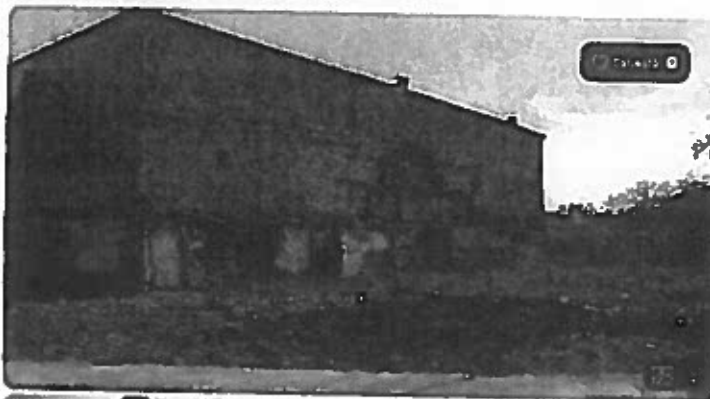
Anchetă mobilă • Terenuri construite în zona • Terenuri construite de către • Arad • Zona Centrală • Teren intravilan, zona centrală

Pădure

Teren intravilan, zona centrală

Arad zona Centrală - Mapă satelit

307.000 €



0724 249 298



CASADOM ARAD

Teren intravilan

Trimite linkul unui prieten pe:



Accurată evaluare

Raportare evaluare



Descriere

Teren / fara constructii
regim de constructii R+1L

Specificatii

C. M. 100/100/100

P. 100/100/100/100

Suprafata teren	1516 mp
Tip teren	construita
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	25 m
Pe frontul	1

Notițe

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare în zona centrală

CULSTINATE

Agro

ALTE DETALII

Teren / fara constructii
regim de constructii R+1L

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

Adaugă anunț

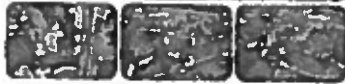
[Anunț imobiliar](#) • [Terenuri construite de vânzare](#) • [Terenuri construite de vânzare în Arad](#) • [Zona Universităţii](#) • [Teren de vânzare \(Bldrg\) Arad / Strada Gheorghe Baritiu](#)

Pozitie

Teren de vânzare 1,040mp Arad / Strada Gheorghe Baritiu

210.000 €

Arad zona Universităţii - Vezi hartă


☒ Ascunde anunț ☐ Reportează anunț


0357 630 087


Florentina Maior
 Sales Specialist

REMAX DYNAMIC

Trimiti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

ReMax oferă la vânzare în exclusivitate și fără comision pentru cumpărător un teren urbanizat în suprafața de 1.040 mp cu front stradal de 30 mp.

Pe suprafața acestuia se află clădirea care se poate demola rezultând un teren ideal pentru no construcție folosită la rândul ei oportunitate de investiție.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări estești cu drag la numărul de telefon:

Specificații

Clasare teren		Activitate în clădire
Suprafață teren	1040 mp	
Tip teren	construcție	
Clasificare teren	intravilan	
Front stradal	30 m	

Notițe

UTUTĂP

☒ Utilizat în prezent

ALTE DETALII ZONĂ

 Amplasare în zona
 Infrastructura de transport
 Căminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție de noăbă

ALTE DETALII PREȚ

Căminat stradal

8.5. Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 341276 Arad

Nr. cerere	463
Ziua	04
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100122100777



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341276	157	Teren împrejmuit; parțiale

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad	Nr. niveluri 2; 5. construita la sol 62 mp; 5. construita desfasurata 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11290 / 13/02/2014	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 305, din 23/12/2013 emis de PRIMARIA ARAD (inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 16 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. 7163/29-01-2014 emis de OCPI ARAD;;	
B1	Se infinteaza cartea funciara 341276 a imobilului cu numarul cadastral 341276/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 331277 inscris in cartea funciara 19377 (identificator electronic 331277);
23278 / 24/03/2014	
Act Administrativ nr. 4, din 24/03/2014 emis de PRIMARIA ARAD (act administrativ nr. PV DE PREDARE PRIMIRE FN/24-03-2014 emis de PRIMARIA ARAD;;	
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014
89241 / 12/09/2017	
Act Administrativ nr. 963, din 06/10/2014 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 341276, din 07/08/2017 emis de BCPI ARAD; Act Administrativ nr. 47276, din 04/08/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 28, din 09/01/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 900, din 30/08/2016 emis de Primaria Mun. Arad;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2
98960 / 06/10/2017	
Act Administrativ nr. 305 + PAD, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE art. 36, al. 1, L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - PROPRIETATE PRIVATA	
81747 / 24/08/2020	
Act Notarial nr. 40, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex; Act Notarial nr. 1953, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2
B9	
Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014, cota actuala 1/2	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 341276 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
1) [REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI .

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

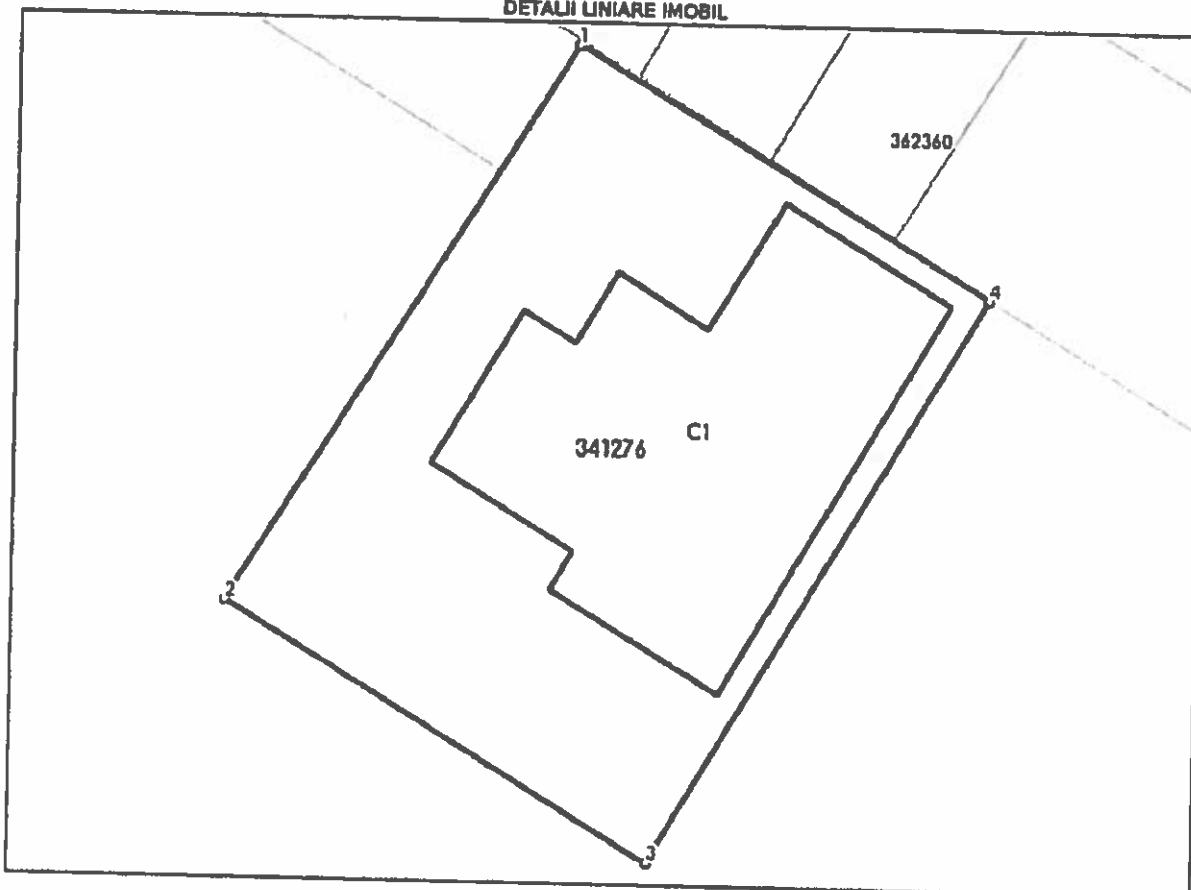
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341276	157	parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	157	-	LOT 1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	S. construită la sol: 62 mp; S. construită desfășurată: 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanță energetică

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.517
2	3	10.937
3	4	14.525
4	1	10.649