



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 280
din 31 mai 2023

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, a imobilului – teren
înscris în CF nr. 359416 Arad imobil proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 80164/16.05.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 42138/M1/16.05.2023,

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

Ținând seama de solicitarea unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 80164/2021, 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,

Văzând adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 249009/02.05.2023 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Certificatul de Atestare Fiscală nr. 243370/27.04.2023, extrasul de carte funciară nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, Certificatul de Urbanism nr. 2135/15.12.2022, adresa ANAF nr. 71.468/16.09.2021 de numire a reprezentatului instituției în comisia de evaluare a ofertelor,

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 331/2021 privind dezlipirea unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, aflat în zona străzii Obedenaru, nr. 22, înscris în CF nr. 358066 Arad, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 169/2023 cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând Municipiului Arad,

Luând în considerare Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereș Anton, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 212.588 lei echivalent al sumei de 43.209 euro, pentru terenul intravilan înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416,

Ținând cont de Raportul de verificare a valorii juste de piață nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, categoria curți construcții - Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad (RESV) întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 212.588 lei echivalent a 43.209 euro,

Conform art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată. cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii, la art. 8, prin vot secret, cu majoritate legală de voturi și la art. 1-7, art. 9-10, prin vot deschis, în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 311, art. 317, art. 334 – 346 și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereș Anton, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 10662, la data de 28.02.2023, în vederea stabilirii valorii terenului categoria curți construcții intravilan proprietatea Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, în vederea efectuării unei eventuale tranzacții, conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,69	212.588*

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

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, categoria curți construcții Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad, întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
	1	2	3	6
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,69	213.331*

* la cursul valutar 4,9372 lei/euro valabil la data relevantă pentru verificare 18.04.2023

Art. 3. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, în suprafață de 229 mp, imobil - teren categoria de folosință curți construcții.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini pentru vânzarea terenului identificat la art. 3, anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică **deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat**, a terenului identificat la art. 3, anexa nr. 4, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenului, după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA* ¹)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație * ²)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N. înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	188,69	43.209	4.320	213.331

*¹)Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării

*²) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației garanția de participare în valoare de 4.320 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețua comunicării anunțului de participare)

Art. 7. Se aprobă modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 8. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor care va avea următoarea componență:

A. Titulari:

1. Dl. [REDACTED] director executiv în cadrul Direcției Patrimoniu, în calitate de Președinte;
2. dl. [REDACTED] desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru;
3. dl. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
4. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna [REDACTED] șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

B. Supleanti:

1. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al președintelui comisiei;
2. dna. [REDACTED] desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru supleant;
3. dna. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, membru supleant pentru dl. Mitache Dan Radu ;
4. dna. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, membru supleant pentru dl. Miheș Florin;
5. dl. [REDACTED] consilier în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru supleant al secretarului comisiei;

Art. 9. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatarul licitației.

Art. 10. 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
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2023

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, a imobilului – teren
înscris în CF nr. 359416 Arad imobil proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 80164/16.05.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 42138/M1/16.05.2023,

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

Ținând seama de solicitarea unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 80164/2021, 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

Văzând adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 249009/02.05.2023 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Certificatul de Atestare Fiscală nr. 243370/27.04.2023, extrasul de carte funciară nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, Certificatul de Urbanism nr. 2135/15.12.2022, adresa ANAF nr. 71.468/16.09.2021 de numire a reprezentatului instituției în comisia de evaluare a ofertelor,

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 331/2021 privind dezlipirea unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, aflat în zona străzii Obedenaru, nr.22, înscris în CF nr. 358066 Arad, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 169/2023 cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând Municipiului Arad,

Luând în considerare Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereș Anton, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 212.588 lei echivalent al sumei de 43.209 euro, pentru terenul intravilan înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416,

Ținând cont de Raportul de verificare a valorii juste de piață nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, categoria curți construcții - Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad (RESV) întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 212.588 lei echivalent a 43.209 euro,

Conform art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 311, art. 317, art. 334 – 346 și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereş Anton, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 10662, la data de 28.02.2023, în vederea stabilirii valorii terenului categoria curți construcții intravilan proprietatea Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, în vederea efectuării unei eventuale tranzacții, conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,69	212.588*

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

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, categoria curți construcții Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad, întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
	1	2	3	6
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,69	213.331*

* la cursul valutar 4,9372 lei/euro valabil la data relevantă pentru verificare 18.04.2023

Art. 3. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, în suprafață de 229 mp, imobil - teren categoria de folosință curți construcții.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini pentru vânzarea terenului identificat la art. 3, anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică **deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat**, a terenului identificat la art. 3, anexa nr. 4, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenului, după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA* ¹)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație * ²)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N. înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	188,69	43.209	4.320	213.331

*¹)Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării

*²) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației garanția de participare în valoare de 4.320 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prezenta comunicării anunțului de participare)

Art. 7. Se aprobă modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 8. Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor care va avea următoarea componență:

C. Titulari:

6. Dl. [REDACTED] director executiv în cadrul Direcției Patrimoniu, în calitate de Președinte;
7. dl. [REDACTED] desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru;
8. dl. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
9. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
10. dna. [REDACTED] șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

D. Supleanți:

1. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al președintelui comisiei;
2. dna. [REDACTED] desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru supleant;
3. dna. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, membru supleant pentru dl. Mitache Dan Radu ;
4. dna. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, membru supleant pentru dl. Miheț Florin;
5. dl. [REDACTED] consilier în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru supleant al secretarului comisiei;

Art. 9. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatorul licitației.

Art. 10. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 80164/16.05.2023

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică a terenului înscris în C.F. nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416 teren situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N. în suprafață de 229 mp proprietate privată a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unei persoane juridice privind intenția de a cumpăra imobilul – teren, înscris în C.F. nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, în suprafață de 229 mp, situat în Arad, str. Obedenaru prin acordarea unui titlu valabil pentru facilitarea dezvoltării durabile a Zonei Cartierului Aurel Vlaicu din Municipiul Arad. Prin vânzarea terenului, Municipiul Arad urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatorul licitației să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind demararea procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 359416, nr. cad/top. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICE PRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 80164/16.05.2023, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune vânzarea prin licitație **publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat** a terenului înscris în CF nr. 359416 Arad teren proprietate privată a Municipiului Arad;

Considerente generale:

- Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin CF 359416 Arad, nr.cad. 359416, situat în Municipiul Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereș Anton, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 212.588 lei echivalent al sumei de 43.209 euro *”pentru imobilul teren intravilan categoria curți construcții situat în Municipiul Arad, str. Obedenaru, nr. F.N , jud. Arad, înscris în C.F. nr. 359416 Arad.”*
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul de verificare a valorii juste (de piață) nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad (RESV) întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 213.331 lei echivalent a 43.209 euro;
- certificatul de urbanism nr. 2135/15.12.2022;
- 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 331/2021 privind dezlipirea unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, aflat în zona străzii Obedenaru, nr. 22, înscris în CF nr. 358066 Arad;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 169/2023 cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând Municipiului Arad;
- Adresa ANAF nr. 71468/16.09.2021;
- parcela de teren intravilan situată în Municipiul Arad, str.Obedenaru, nr. F.N, jud. Arad, înscris în C.F. nr. 359416 Arad în suprafață de 229 mp categoria de folosință curți construcții;

Considerente juridice:

- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 311, art. 317, art. 334-art.346, art. 363, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

P R O P U N E M

Se ia act de raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin CF 359416 Arad, nr.cad. 359416, situat în Municipiul Arad, str. Obedenaru, nr. F.N, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 19105/07.03.2023 întocmit de SC Danina Star SRL, prin evaluator autorizat Bereș Anton, membru A.N.E.V.A.R., pentru imobilul teren intravilan categoria curți construcții situat în Municipiul Arad, str. Obedenaru, nr. F.N , jud. Arad, înscris în C.F. nr. 359416 Arad, conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr. 1:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
	1	2	3	6
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr.F.N. înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,68	212.588*

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

Însușirea, Raportului de verificare a valorii de piață nr. 2/18.04.2023, teren intravilan, 229 mp, categoria curți construcții Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 19105/28.02.2023 în vederea stabilirii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad, întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat următoarea valoare, fără TVA, anexa nr.2;

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei
	1	2	3	6
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	43.209	188,68	213.331*

* la cursul valutar 4,9372 lei/euro valabil la data relevantă pentru verificare 18.04.2023

Aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în CF 359416 Arad, nr.cad. 359416 ;

Aprobarea Caietului de sarcini, pentru vânzarea terenului identificat la art. 3, anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre;

Aprobarea documentației de atribuire, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică **deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat** a terenului identificat la art. 3, anexa nr. 4 parte integrantă la prezenta hotărâre;

Aprobarea prețului de pornire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenului, după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA* ¹)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație * ²)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad. 359416, în suprafață de 229 mp	188,68	43.209	4.320	213.331

*¹)Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării

*²) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației- garanția de participare în valoare de 4.320 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

Aprobarea comisiei de evaluare după cum urmează:

Comisia de evaluare a ofertelor va avea următoarea componență:

A. Titulari:

1. dl. [REDACTED] director executiv în cadrul Direcției Patrimoniu, în calitate de Președinte;
2. dl. [REDACTED] desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru;
3. dl. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
4. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna. [REDACTED] șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

B. Supleanți:

1. dl. [REDACTED] consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al președintelui comisiei;
2. dna. [REDACTED] desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru supleant;
3. dna. [REDACTED] consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, membru supleant pentru dl. [REDACTED];
4. d-na. [REDACTED] consilier juridic, în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, membru supleant pentru dl. [REDACTED];
5. dl. [REDACTED] consilier în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru supleant al secretarului comisiei;

Aprobarea modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5 parte integrantă la prezenta hotărâre;

Mandatarea Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatorul licitației.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanski

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheț

09 MAR. 2023



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PROIECTARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATII
URBANISTICA PUD, PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI
DE TERENURI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORATIVE
ACTIVE REINTEGRARE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURI SI LITIGII DE HOTARE
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE

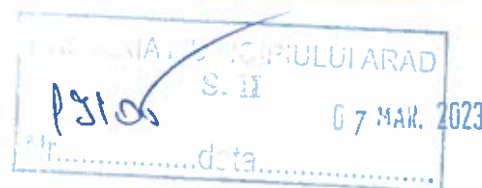


SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

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

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



RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 359416 ARAD NR. CAD. 359416, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, ZONA STRĂZII OBEDENARU, F.N.**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 8 / 3 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)



NR: 19105
DATA: 07/03/2023
COD: 158C6

**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, zona străzii Obedenaru, f.n., județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Pupăză Diana, în calitate de evaluator, a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrisă în C.F. 359416, nr. cadastral 359416.

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 evidentele contabile și pentru tranzacționare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

VALOARE IMOBIL	43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafata de 229 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 PIETEII 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 41 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 evidențele contabile și 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 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – zona străzii Obedenaru, f.n., municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

Data evaluării este 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 și EURO

Declararea valorii

V justă = 43.209 euro echivalent a 212.588 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. 146/02)

Membru titular ANEVAR-ROBPI ERM



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

Legitimatie 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 juste 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 zona străzii Obedenaru, f.n., mun. Arad, județul Arad.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:
- 229 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. 2135 / 15.12.2022;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, lajumat.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 că acest teren este constructibil
- în urma inspecției s-a constatat ca terenul este ocupat de o terasă, utilizată de Pizza 5 Colțuri - vezi poze și planuri atasate raportului
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentantii 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 359416, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 359416 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în zona străzii Obedenaru, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Fulgerului, respectiv din str. Obedenaru, prin Pizzeria 5 Colțuri;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;

- suprafață teren: 229 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- terenul este ocupat de o terasă - Pizzeria 5 Colțuri;
- 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 2135 / 15.12.2022, terenul se află în UTR 17 și 18:

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

Suprafața de teren propusă pt licitație: 229mp (conform CF);

Utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.

POT= max.40%, CUT= max.0,97; Regim de înălțime: max.P+2E-

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Utilizări permise: Se va autoriza executia cladirilor de locuit si a celor cu functiuni complementare zonei de locuit spații comerciale și prestări servicii.

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

Destinația conform PUG:- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

: - ISco17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

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 – 229 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren cu destinație comercială (afertent terasă)

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 Aurel Vlaicu;
- **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 comercial, situat în zona Aurel Vlaicu din municipiul Arad.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Închirierea:

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

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

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

- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 150-330 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-20%
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă 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.

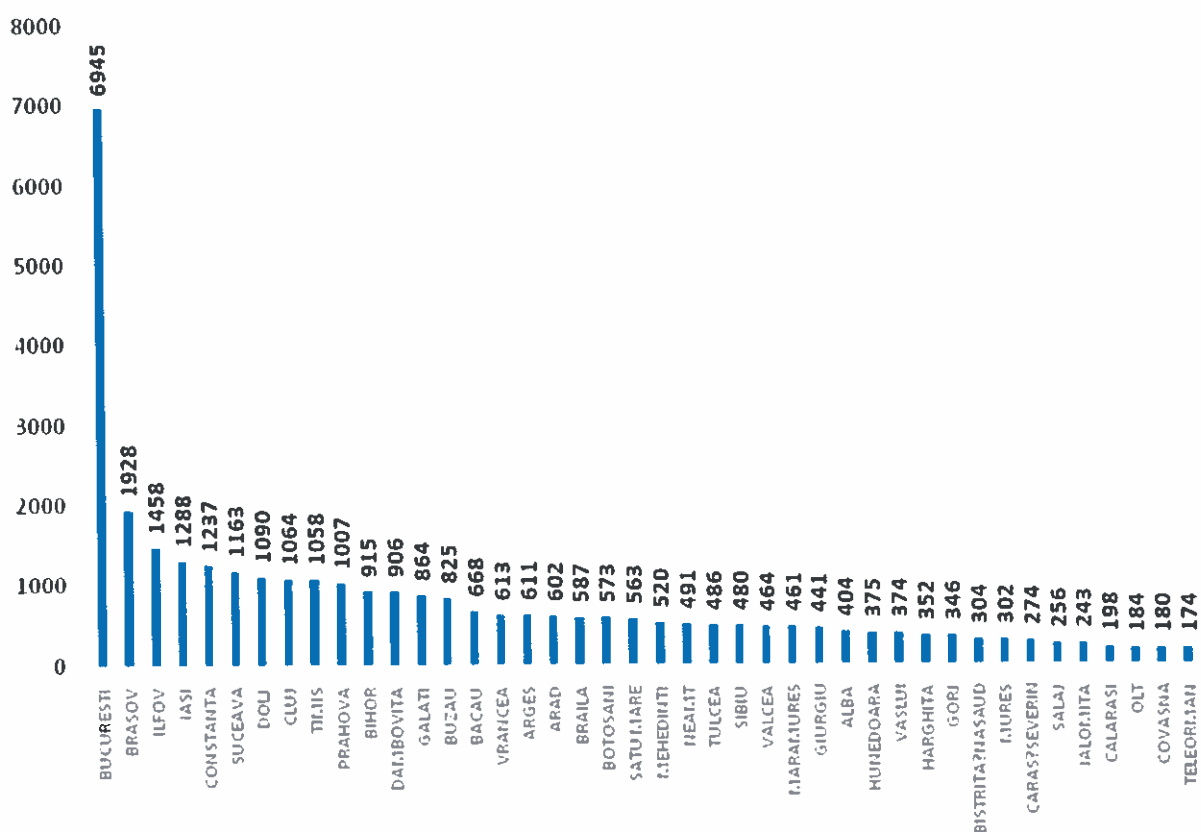
După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește 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 ANCPI:

statistici la ANCA 1.

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	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Nu	Nu	Nu

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație comercială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă - 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 = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei - pentru suprafața de 229 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 SI 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 229 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 359416, înscris în Cartea Funciară nr. 359416 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 comercială.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare justă:

V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 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 construibil;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidențele contabile și pentru tranzacționare (licitație).

VALOARE IMOBIL	43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafata de 229 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).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beșel, Arad



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 **150-330 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)	229,00 mp	1500,00 mp	261,00 mp	560,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	300 €/mp	307 €/mp	339 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren 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	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona strazii Obodanaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calca Aurel Vlaicu
SUPRAFATA (mp)	229,00 mp	1500 mp	261 mp	560 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
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	nerregulata, d = 12 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 12 m	regulata, d = 26 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		229	1.500	261	560
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		300,00	306,5	339,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantiun ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-60,00	-61,30	-67,80
PRET CORECTAT (Euro/mp)			240,00	245,21	271,20
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
4	Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
6	Condiții ale pietei	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona strazii Obodanaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		-15%	-10%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-36,00	-24,52	-54,24
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		204,00	220,69	216,96
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
	Cuantiun ajustare %		3%	0%	1%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		6,12	0,00	2,17
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		210,88	220,69	219,13
9	Destinatia (CMBU teren)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
	Cuantiun ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	-11,03	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		210,88	209,66	219,13
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan - cu front la doua strazi
	Cuantiun ajustare %		-5%	-5%	-10%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-10,20	-11,03	-21,70
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		200,68	198,63	197,43
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		200,68	198,63	197,43
12	Acces	acces din str. Fulgerului (Pizza 5 Coluri)	din Piata Avram Iancu	din strada Cocorului	din Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		200,68	198,63	197,43
13	Deschidere	12	17 ml	12 ml	26 ml
	Cuantiun ajustare %		-1%	0%	-3%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-2,04	0,00	-6,51
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		198,64	198,63	190,92
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		198,64	198,63	190,92
Total ajustare caracteristici fizice %			-3%	-10%	-12%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)			-6,12	-22,07	-26,04
PRET CORECTAT (Euro/mp)			192,52	176,56	164,89
15	Construcție demolabilă pe teren	nu	da	da	nu
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-9,89	-9,93	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		182,63	166,63	164,89
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			64,25	56,52	84,61
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			27%	23%	31%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B		
VALOAREA UNITARA (Euro/mp)			188,69 € / mp		4,92
Valoare de piata:		43.209 €		echivalent a	212.588 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 decolate cu un procent de intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

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

Restricții de utilizare

Nu s-au aplicat ajustări

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)

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

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - zona strazii Obedenaru

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea 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: -15% pt B: -10% pt C: -20%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile,

ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că 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 3% Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu 1%

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 că 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, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. 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 ajustări.

Destinația terenului B - comercial (PUZ) - superioară proprietății subiect

- Comparabila are nevoie de o ajustare de

-5%

Destinația terenului C - comercial - similară cu a proprietății subiect.

- Nu se impun ajustări.

Ajustări pentru topografie

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

-5%

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

-5%

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

-10%

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

Ajustări pentru utilități

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

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

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

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

Ajustări pentru acces

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

0%

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

0%

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

0%

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

Ajustări pentru deschidere

Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de

-1%

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

Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de

-3%

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

Ajustări pentru alți factori

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

0%

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

0%

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

0%

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

8.2. Fotografii ale proprietății

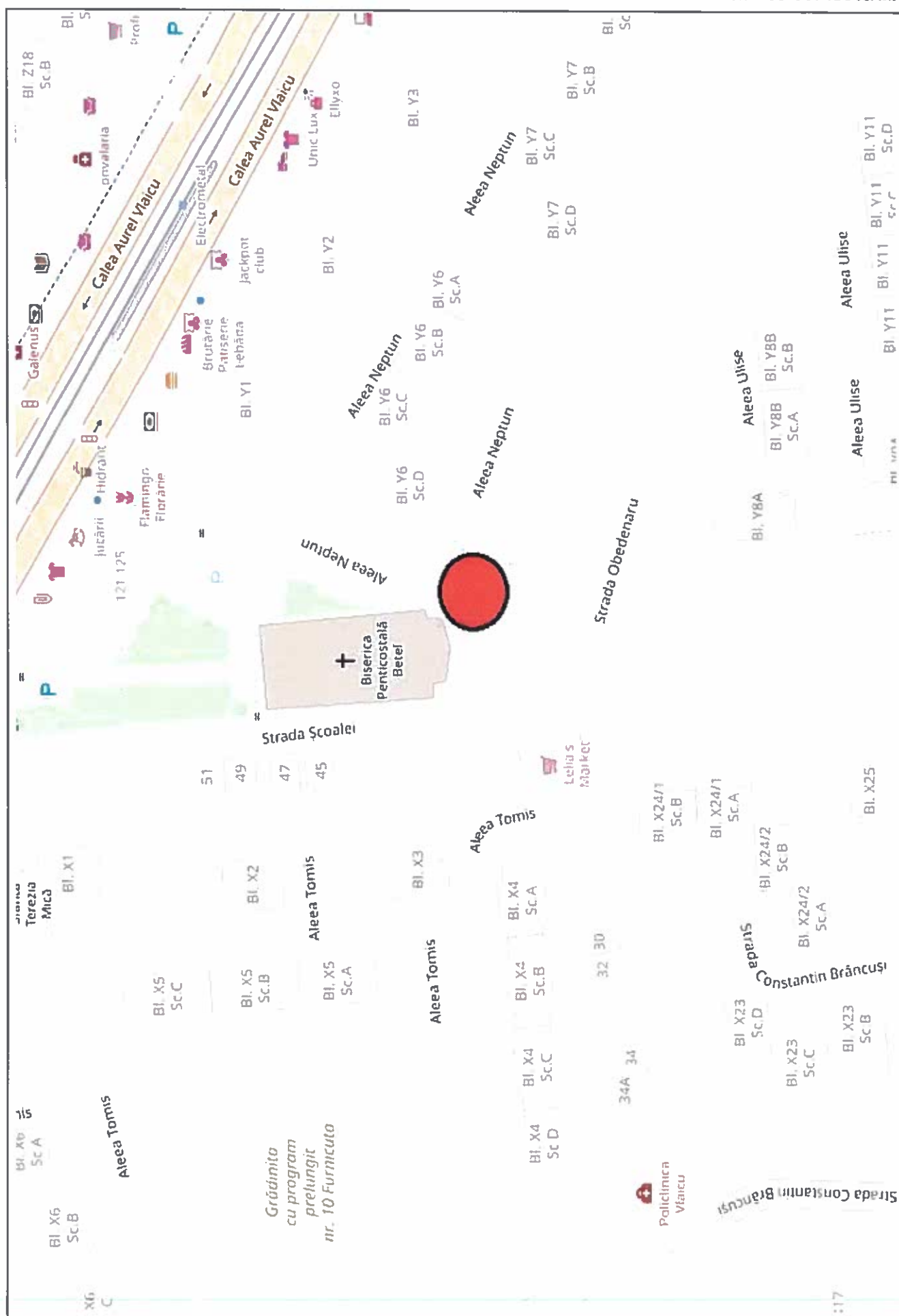


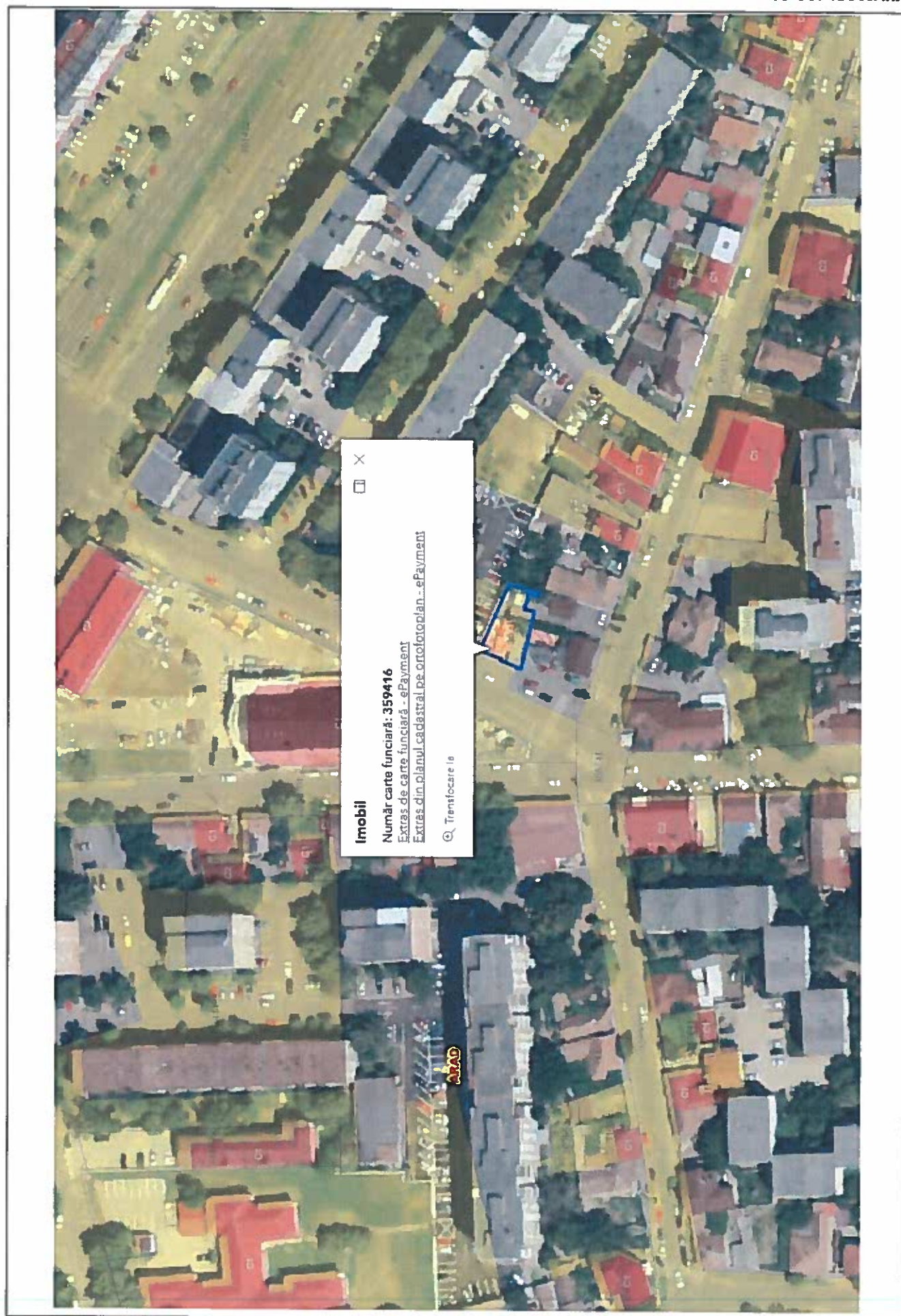




8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe







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

COMPARABILA 1

imobiliare.ro

Anunț nou

Anunț imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Arad > Zona Ultracentrală > Teren intravilan ultracentral

Trage

Teren intravilan ultracentral

1500 mp 450.000 €

Arad, zona Ultracentrală Vezi Hartă



0724 249 298



CASADOM ARAD

Terminabil

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

- teren amplasat în apropiere de P. Ia Avram Iancu
- pe teren există o construcție demolabilă
- potențial construcții rezidențiale

Specificații

Anunț 15.04.2023

Actualizat în 26.04.2023

Suprafață teren	1500 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	17 m
Nr. fronturi	1

Notițe



UTILITĂȚI

Apa
Căminare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Avenue, străzi asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren intravilan situat în zonă centrală a orașului în apropiere de P. Ia Avram Iancu 1500 mp cu construcție demolabilă front stradal 17 m toate utilitățile pret negociabil

ALTE DETALII PREȚ

Comision 1%

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Arad > zona Aurel Vlaicu > Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

Înapoi

Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

5594 m² 190.000 €Arad, zona Aurel Vlaicu [Vezi hartă](#)

Ascunde anunț

Raportează anunț

0729 954 119
0729 218 751

Alexandru Bostan

Consultant Imobiliar

PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Profi Imobiliare va ofera la vanzare in exclusivitate Teren situat pe artera principala intr-o zona foarte dezvoltata din Vlaicu suprafata teren 560 mp si front stradal de 26 m la doua strazi, in spatele terenului blocuri cu 10 etaje, pretabil pentru constructia unei cladiri comerciale moderne. utilitatile in fata, vad comercial foarte bun, pret 190.000 Euro negociabil telefon 0729 954 119 0729 218 751

Specificatii

Anunț înregistrat

Actualizat în 21.04.2022

Suprafață teren	560 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	întravilan
Front stradal	26 m
Nr fronturi	2

Notițe

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitat. in zona

ALTE DETALI ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate
Pajonca de transport
Puninat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
La sosea
Acces auto

8.5. Documente



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359416 Arad

Nr. cerere 150139
Ziua 06
Luna 10
Anul 2021



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359416	229	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
150139 / 06/10/2021	
Act Administrativ nr 331, din 22/07/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD. Se înființează cartea funciară 359416 a imobilului cu numărul cadastral 359416 / UAT Arad rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 358066 înscris în cartea funciară 358066	A1
Act Administrativ nr 186, din 16/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD - CONSILIUL LOCAL. B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF.3519925	
OBSERVAȚII pe care transcrie din CF 358066 Arad înscrisă prin încheierea nr 66887 din 13/05/2021:	

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 359416 Comuna/Oraș/Junicipiu Arad

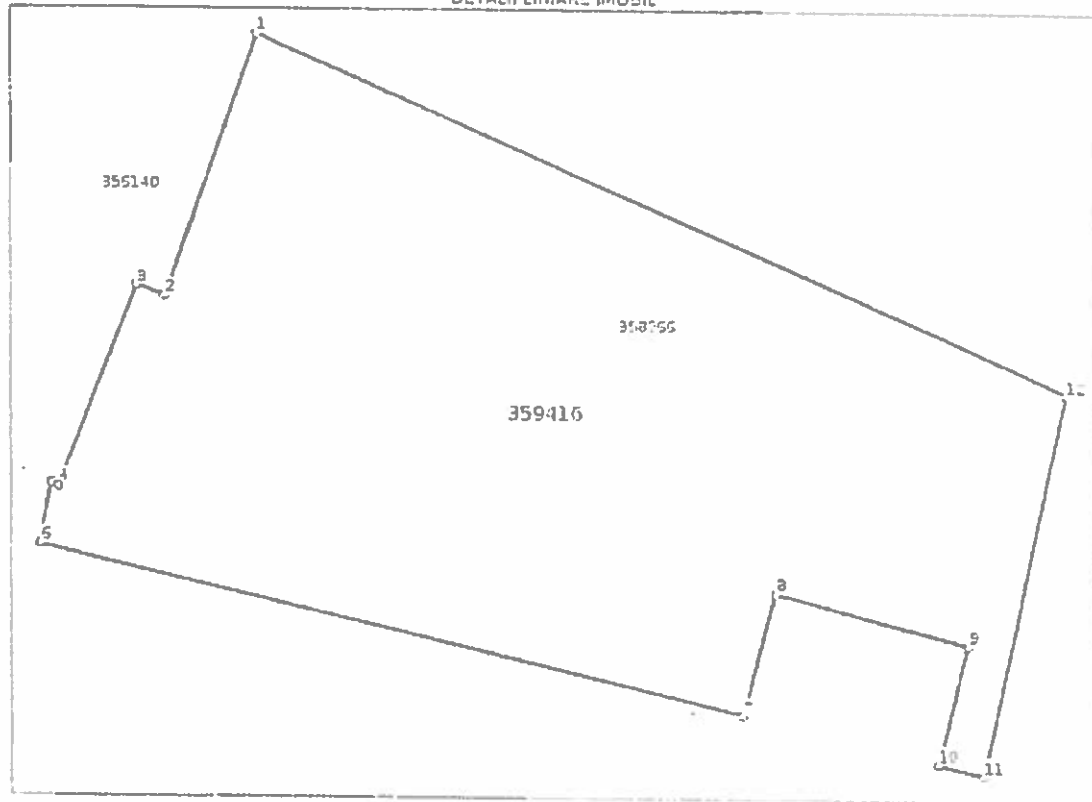
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
359416	229	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

v. Cn	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. top	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	229				OT 2

Lungime Segmente

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

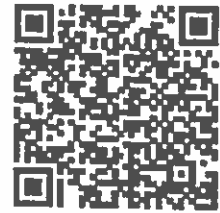
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.569
2	3	0.691
3	4	5.106
4	5	0.18
5	6	1.451
6	7	17.057

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 91901 din 25.11.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2135 din 15 DEC. 2022

În scopul :

INFORMARE: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului inregistrat în CF: 359416 Arad, S=229mp --

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. EVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primaria arad.ro, înregistrată la nr. 91901 din 25.11.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.CF: 359416 ARAD:

TOP: NR.TOP/CAD: 359416;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a municipiului ARAD.

Suprafața terenului propus pentru cumpărare la licitație publică: 229mp.

Categoria de folosință: curți construcții.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG:- L1- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

: - ISco17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

Se solicită: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului înregistrat în CF: 359416 Arad, S=229mp --

Anterior s-a emis Certificatul de urbanism nr.1897/03.11.2022.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

Suprafața de teren propusă pt licitație: 229mp (conform CF);

Utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.

POT= max.40%, CUT= max.0,97; Regim de înălțime: max.P+2E-

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Utilizări permise: Se va autoriza executia clădirilor de locuit și a celor cu funcțiuni complementare zonei de locuit, spații comerciale și prestări servicii.

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

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru INFORMARE: – STABILIREA VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului înscris în CF: 359416 Arad, S=229mp –**

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/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apă☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrică☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
 Calin Bibart
 VICEPRIMAR,
 Lazar F...



SECRETAR GENERAL,
 Cons. Jur. Lilioara Ștepanescu

ARHITECT ȘEF,
 Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 19.12.2022

DIRECTOR EXECUTIV,
 arh. Sandra Dinulescu

ȘEF SERVICIU,
 ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
 Liliana Pașcălu

INTOCMIT,
 Ing. Balazs Carmen

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 2/18.04.2023
Teren intravilan 229 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 19105 / 28.02.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416
Arad (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat	DANINA STAR S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Beres Aron (EPI) / 10662
Clientul raportului verificat	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării	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 verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
CUI	RO 9586710	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
MANAȘ DANIEL / 13.804					

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov	*
CUI	RO 3581471	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
Beres Aron (EPJ) / 10662					

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. 19105 / 28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359416 Arad, în suprafață de 229 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

Clientul raportului verificat

Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridică	
CUI	-	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al evaluării

Adresa					
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Județ	Arad	*

Clientul verificării

Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Județ	Arad	*

Utilizator desemnat al verificării

Adresa					
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad	*	Județ	Arad	*

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii 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 verficatorului 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.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
zona străzii Obedenaru F.N.	Teren intravilan, Curți construcții	229	229	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	43.209 €	212.588 lei	Teren intravilan, categoria Curți construcții, împrejmuit parțial; suprafața = 229 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: neregulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este amenajat ca și Terasă cu arbuști ornamentali fiind utilizat de Pizzeria 5 Colțuri. Acces: din str. Fulgerului și din str. Obedenaru prin curtea Pizza 5 Colțuri. Urbanistic: situat în UTR 17 / 18, zonă preponderent rezidențială de clădiri cu mai mult de 3 niveluri, subzonă construcții comerciale.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
28.02.2023	Piață, Comparatii directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru tranzacționare (stabilire preț pentru licitație).		188,69 €	928,3 lei	

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

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

Valoarea de piață nu reprezinta valoarea imposibilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail la adresele office@daninastar.ro și aron.beres@yahoo.com.

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 RESV 28.02.2023	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.					
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022			Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul		
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul					

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

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

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

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

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

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

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului 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 prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

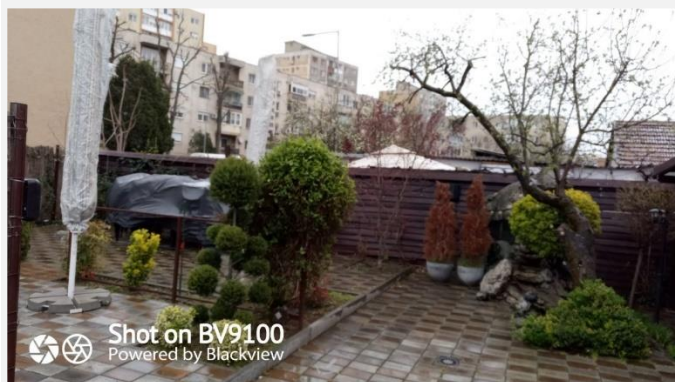
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VC)

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	229	Arad	zona străzii Obedenaru F.N.	43.209 €

Semnatura
Stampila



Extrase relevante din RESV

09 MAR. 2023



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

INDICARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

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

DEZMEMBRARI CONTOPIRI
DE TERENURI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORATIVE
ACTIVE IMOBILIARE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURI SI LITIGII DE HOTARE
REPERE SI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE

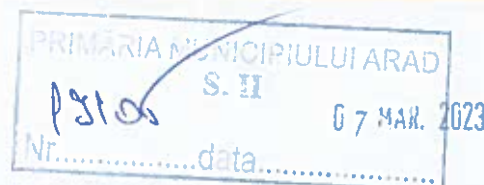


SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

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

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROGA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071791



RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 359416 ARAD NR. CAD. 359416, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, ZONA STRĂZII OBEDENARU, F.N.**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 8 / 3 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)



NR: 19105
DATA: 07/03/2023
COD: 15B06

**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 evidențele contabile și 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 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – zona străzii Obedenaru, f.n., municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

Data evaluării este 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 și EURO

Declararea valorii

V justă = 43.209 euro echivalent a 212.588 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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. 14662)

Membru titular ANEVAR, ERM



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 229 mp, cu număr cadastral 359416, 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 359416, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 359416 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în zona străzii Obedenaru, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Fulgerului, respectiv din str. Obedenaru, prin Pizzeria 5 Colțuri;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;

- suprafață teren: 229 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- terenul este ocupat de o terasă - Pizzeria 5 Colțuri;
- 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 2135 / 15.12.2022, terenul se află în UTR 17 și 18:

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

Suprafața de teren propusă pt licitație: 229mp (conform CF);

Utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.

POT=max.40%, CUT= max.0,97; Regim de înălțime: max.P+2E-

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială(locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale,prestări servicii.

Utilizări permise: Se va autoriza executia cladirilor de locuit si a celor cu functiuni complementare zonei de locuit si spatii comerciale si prestari servicii.

Interdicții permanente: Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

**Destinația conform PUG:- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
: - ISco 17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale**

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială(locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale,prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLȚURI.

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 freatice;
- 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:

- 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	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Nu	Nu	Nu

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație comercială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă - 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 deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

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

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

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

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

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

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

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

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

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

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

V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei - pentru suprafața de 229 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. 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 150-330 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 INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Suprafața (mp)	Subiect 229,00 mp	Oferta 1500,00 mp	Oferta 261,00 mp	Oferta 560,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	300 €/mp	307 €/mp	339 €/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 FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	februarie-23	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona strazii Obednaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
SUPRAFATA (mp)	229,00 mp	1500 mp	261 mp	560 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
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	neregulata, d = 12 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 12 m	regulata, d = 26 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		300,00	306,5	339,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantiun ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-60,00	-61,30	-67,80
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
2	Dreptul de proprietate transmisa	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren construibil conform CU	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
6	Condiții ale pieteii	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona strazii Obodnaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Coconului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		-15%	-10%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-36,00	-24,52	-54,24
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		204,00	220,69	216,96
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
	Cuantiun ajustare %		3%	0%	1%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		6,12	0,00	2,17
9	Destinatia (CMBU teren)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
	Cuantiun ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	-11,03	0,00
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan - cu front la druva strazi
	Cuantiun ajustare %		-5%	-5%	-10%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-10,20	-11,03	-21,70
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Fulgerului (Pizza 5 Colturi)	din Piata Avram Iancu	din strada Coconului	din Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	12	17 ml	12 ml	26 ml
	Cuantiun ajustare %		-1%	0%	-3%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-2,04	0,00	-6,51
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-3%	-10%	-12%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-6,12	-22,07	-26,04
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		198	199	191
	Constructie demolabila pe teren	nu	da	da	nu
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-9,89	-9,93	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		187,99	188,69	190,92
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			64,25	56,52	84,61
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			27%	23%	31%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B		
VALOAREA UNITARA (Euro/mp)			188,69 € / mp		4,92
Valoare de piata:			43.209 €	echivalent a	212.588 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 intrucă în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

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

Restricții de utilizare

Nu s-au aplicat ajustări

Condiții de finanțare

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

Condiții de vânzare

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

Condiții de piață (data)

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

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - zona strazii Obedenaru

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea 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: -15% pt. B: -10% pt. C: -20%

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

Ajustarea pentru suprafață

Comparabilă A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu 3% Comparabilă B, nu necesită ajustări.

Comparabilă A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu 1%

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 că 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, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. 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 ajustări.	
Destinația terenului B - comercial (PUZ)	- superioară proprietății subiect	- Comparabilă are nevoie de o ajustare de	-5%
Destinația terenului C - comercial	- similară cu a proprietății subiect.	- Nu se impun ajustări.	

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabilă A are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	-5%
Deoarece comparabilă B are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	-5%
Deoarece comparabilă C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	-10%

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

Ajustări pentru utilități

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

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

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

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

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabilă A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabilă B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabilă C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%

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

Ajustări pentru deschidere

Deoarece comparabilă A are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-1%
Deoarece comparabilă B are aceeași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabilă C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-3%

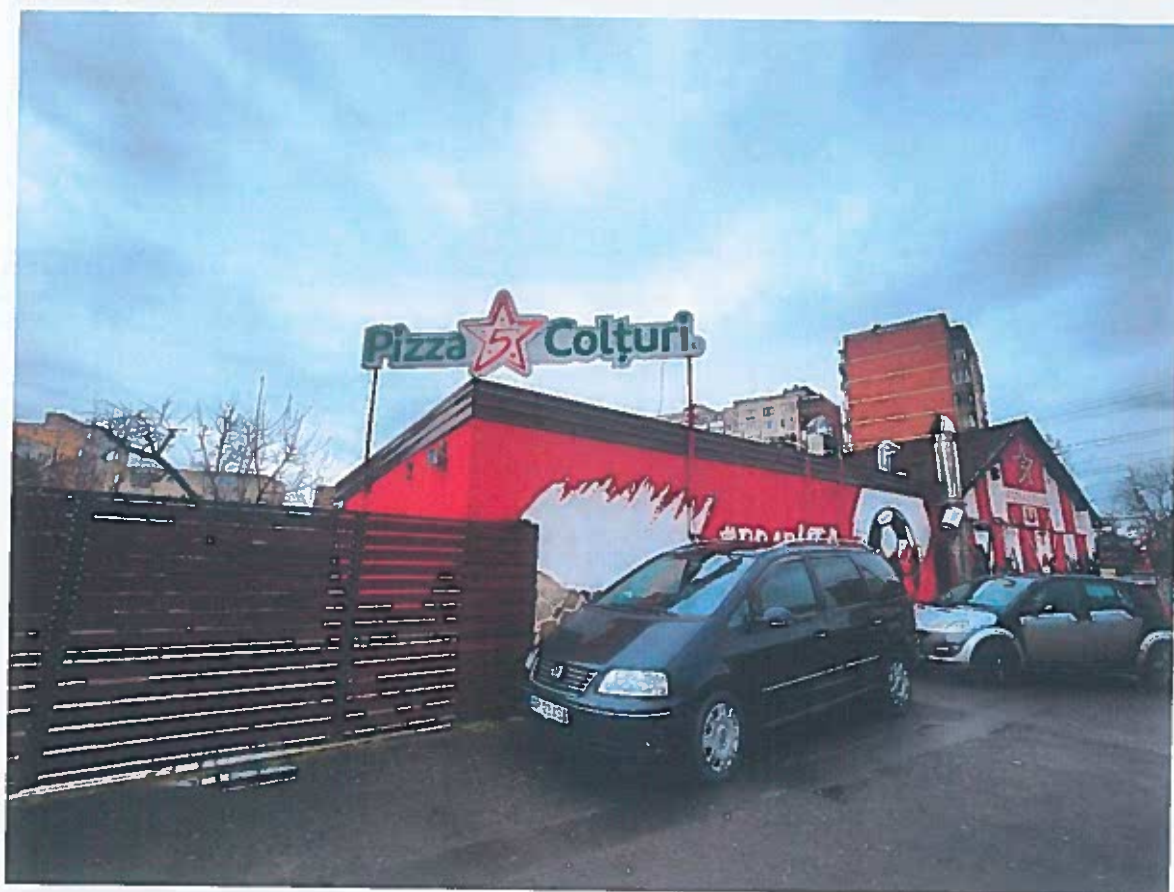
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.

Ajustări pentru alți factori

Deoarece comparabilă A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabilă B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabilă C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%

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

8.2. Fotografii ale proprietății





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

COMPARABILA 1

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Anunț un imobilier • Terenuri construite și de vânzare • Terenuri construite de vânzare în Arad • Zona Ultracentral • Teren intravilan ultracentral

Imagini

Teren intravilan ultracentral

1500 € / mp 450.000 €

Arad, zona Ultracentral **Vezi Harta**

Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

- Teren amplasat în apropiere de P-ta Avram Iancu
- pe teren există o construcție demolabilă
- prețabil construcție rezidențială

Specificații

ID Anunț: 335110336

Actualizat în 26.11.2020

Suprafață teren	1500 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	17 m
Nr. fronturi	1

Notițe

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren intravilan situat în zona centrală a orașului, în apropiere de P-ta Avram Iancu, 1500 mp, cu construcție demolabilă front stradal 17 m, toate utilitățile, preț negociabil

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 5%

COMPARABILA 2

imobiliare.ro

Adresa URL

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite / de vânzare > Terenuri construite / de vânzare în Arad > zona Aurel Vlaicu > Teren cu PUZ aprobat Arad lângă Adora Park

Inapo

Teren cu PUZ aprobat Arad lângă Adora Park

526.51 €/mp 80.000 €

Arad, zona Aurel Vlaicu **Vezi pe harta**

0722 313 280



Oana Adriana Badau

Broker / Client

REMAX | ECHO REALTY ARAD

Trimiti mesajul

Trimite linkul unui prieten pe:

**Ascunde anunț** **Raportază anunț**

Descriere

REMAX va propune **IN EXCLUSIVITATE** spre vânzare un teren intravilan cu PUZ aprobat pentru construcții rezidențiale: birouri, clinici medicale, servicii, farmacie, saloane, etc.

Este situat vis-a-vis de Adora Park, pe str. Cocorilor.

Terenul are construcții în suprafața de 124 mp care pot fi demolate.

PUZ-ul este aprobat pentru construcții rezidențiale P+2+penthouse retras.

Toate utilitățile sunt în fața terenului.

Are 2 fronturi stradale, fiind situat pe colț.

Pentru mai multe detalii și pentru vizionări vă stăm la dispoziție!

Specificații

ID Anunț: XDR8390U

Anunțat din

Suprafață teren:	261 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	124 mp
Frontul străzii:	12 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	6 m

Notițe

Adresa URL

Adresa URL

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

Medioace de transport

Iluminat străzi

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă

La sosea

Acces auto

VECINĂTĂȚI

Adora Park

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

+ Adaugă mur

Anunțuri imobiliare • Terenuri construite de vânzare • Terenuri construite de vânzare în Arad • Zona Aurel Vlaicu • Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

Înapoi

Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

559 €/mp 190.000 €

Arad, zona Aurel Vlaicu - [Vezi hartă](#)

0729 954 119

Alexandru Bostan
Consultant Imobiliar

PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț



Descriere

Profi Imobiliare va ofera la vanzare in exclusivitate Teren situat pe artera principala intr-o zona foarte dezvoltata din Vlaicu. Suprafata teren 560 mp si front stradal de 26 m la doua strazi, in spatele terenului blocuri cu 10 etaje, pretabil pentru constructia unei cladiri comerciale moderne. Utilitatile in fata, vad comercial foarte bun, pret 190.000 Euro negociabil, telefon: 0729 954 119 0729 954 119

Specificatii

Anunț nr. 108605010

Actualizat la 21.04.2022

Suprafață teren:	560 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	26 m
Nr. fronturi:	2

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curenți
Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate
Mijloc de transport
Bum.nal stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
La sosea
Acces auto

8.5. Documente



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359416 Arad

Nr. cerere 150139
Ziua 06
Luna 10
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359416	229	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
150139 / 06/10/2021	
Act Administrativ nr. 331, din 22/07/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Se înființează cartea funciară 359416 a imobilului cu numărul cadastral 359416 / UAT Arad rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 358066 înscris în cartea funciară 358066.	A1
Act Administrativ nr. 186, din 16/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD - CONSILIUL LOCAL; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925	
OBSERVAȚII: poartă transcrisă din CF 358066 Arad, înscrisă prin încheierea nr. 66887 din 13/05/2021.	

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 359-416 Comuna/Oraș/Junicipiu: Arad

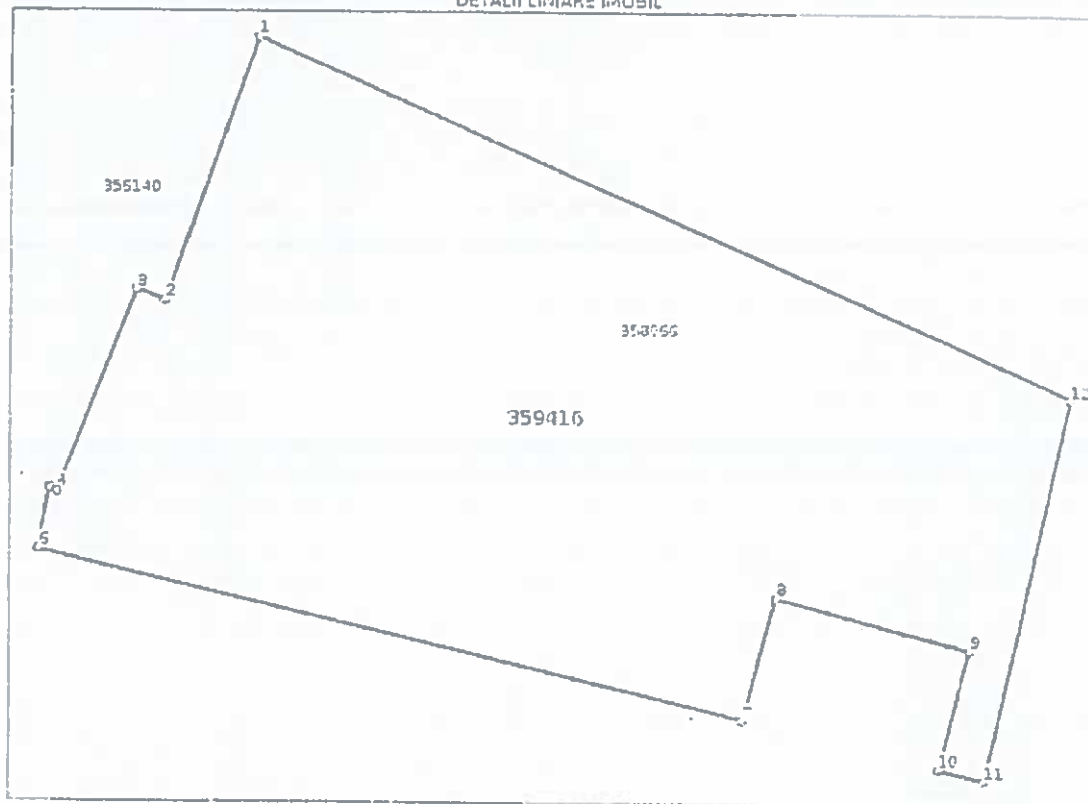
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359416	229	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topc	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	229	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.569
2	3	0.691
3	4	5.106
4	5	0.18
5	6	1.451
6	7	17.057

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 91901 din 25.11.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2135 din 15 DEC. 2022

În scopul :

INFORMARE: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului înscris în CF: 359416 Arad, S=229mp --

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. EVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primaria arad.ro, înregistrată la nr. 91901 din 25.11.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.CF: 359416 ARAD;

TOP: NR.TOP/CAD: 359416;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a municipiului ARAD.

Suprafața terenului propus pentru cumpărare la licitație publică: 229mp.

Categoria de folosință: curți construcții.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG:- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

: - ISco17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

Se solicită: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului înscris în CF: 359416 Arad, S=229mp --

Anterior s-a emis Certificatul de urbanism nr.1897/03.11.2022.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu maxim 3 niveluri;

Suprafața de teren propusă pt licitație: 229mp (conform CF);

Utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.

POT= max.40%, CUT= max.0,97; Regim de înălțime: max.P+2E-

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială (locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Utilizări permise: Se va autoriza executia clădirilor de locuit și a celor cu funcțiuni complementare zonei de locuit și spații comerciale și prestări servicii.

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

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru INFORMARE: – STABILIREA VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITAȚIE PUBLICĂ a terenului înscris în CF: 359416 Arad, S=229mp –

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului 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 în investigația publică/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.

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris CF nr. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat, în vederea vânzării, imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N înscris în:

- C.F. nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, în suprafață de 229 mp;

1.2. Terenul se află amplasat în municipiului Arad în cartierul Aurel Vlaicu.

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism:

- nr. 2135/15.12.2022 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, str. Obedenaru, nr. F.N. identificat prin C.F. nr. 359416 Arad, nr. cad./top 359416, în suprafață de 229 mp;

2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

2.1. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

2.2. Dispozițiile art. 108 lit. e) din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- e) valorificarea prin alte modalități prevăzute de lege”;

2.3. Dispozițiile art. 363 alin. (1) din Codul administrativ prevăd „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

3. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim și garanția de participare la licitație s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație *)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren curți construcții intravilan situat în Arad, str. Obedenaru, nr. F.N. înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad.359416, în suprafață de 229 mp	188,69	43.209	4.320	212.588

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 4.320 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

3.2. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.

3.3. Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

3.4. În conformitate cu prevederile art. 331 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în cazul în care adjudecatarul face dovada că este înregistrat în scopuri de TVA se aplică taxarea inversă.

3.5. Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua emiterii facturii, în maxim 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a terenului descris la punctul 1, dar nu mai târziu de data autentificării contractului.

3.6. Ofertanții la licitație vor achita:

- garanția de participare la licitație are valoarea stabilită la art. 3.1 și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), respectiv adjudecatarului urmând a i se scădea garanția din prețul de vânzare. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art. 3.1, se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de vânzare.

3.7. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație.

- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669, deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în CF nr. 359416 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1)

3.8. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

3.9. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 3.1.

3.10. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare se stabilesc prin Documentația de atribuire.

3.11. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 3.8.

Drepturile cumpărătorului

3.12. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

3.13. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

3.14. Cumpărătorul intră în deplina proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

3.15. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

3.16. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, în termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

3.17. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

3.18. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare – cumpărare.

- 3.19. Cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.
- 3.20. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Obligațiile vânzătorului

- 3.21. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în baza unui proces verbal de predare – primire.
- 3.22. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.
- 3.23. Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- 3.24. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.
- 3.25. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.
- 3.26. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 3.27. Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- 3.28. Fără a aduce atingere prevederilor art. 3.27, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 3.29. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
- 3.30. Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

4. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 4.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în plic sigilat, care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.
- 4.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 4.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 4.5. Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate
- 4.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

4.7.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.8.Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.9.Ofertele se redactează în limba română.

4.10. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare a terenului descris la punctul 1.

4.11. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

4.11.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

4.11.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (documente emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare) – 20 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) -10 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului vândut:

Cumpărătorul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 2135/15.12.2022 - total: 30 puncte;

4.11.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2. lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al prețului ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru

celelalte ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

P(n)= punctajul acordat ofertei n, în funcție de prețul ofertat

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2., lit.b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2., lit.c):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acorda 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.11.2., lit. d):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul se obligă să respecte condițiile prevăzute în certificatul de urbanism emis se acordă 30 de puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și

care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

4.12. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 3.2 din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare – cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră înșușite/acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică sunt imperative.

6.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la punctul 1.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

- a) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 3.1 pentru teren și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație și garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitației până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria ARAD
- Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
- Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termenul menționat mai sus.

Nr. _____

Data: _____

D O C U M E N T A Ț I E D E A T R I B U I R E

**privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat
a terenului înscris CF nr. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad**

C U P R I N S

- I. C A I E T U L D E S A R C I N I**
- II. F I Ș Ă D E D A T E A P R O C E D U R I I**
- III. C O N T R A C T D E V Â N Z A R E - C U M P Ă R A R E – M O D E L**
- IV. F O R M U L A R E R E Ș I M O D E L E D E D O C U M E N T E**

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: Municipiul Arad,
cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad
tel.: 0040-257-281850, int. 145
fax: 0040-257-284744
e-mail: pma@primariaarad.ro
persoană de contact: Ocenic Linda / Mitache Dan Radu

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

- a) În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
- b) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- c) Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului - verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- d) Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
- e) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- f) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.
- g) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- h) Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- j) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- k) Autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare – cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în formă autentică.

- l) Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- m) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:
- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- n) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare – cumpărare este de competența instanțelor judecătorești compente de la sediul vânzătorului.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU VÂNZAREA terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, str. _____ A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- 1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
- 2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)**

3. **Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 4)**
4. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

1.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

1.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

1.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.1.6. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2022 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

1.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;

1.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiile datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.2.4. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana fizică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.2.5. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

II. PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține oferta propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, www.primariaarad.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____, în _____.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare – cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de vânzare – cumpărare;
- modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică;
- data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social (mil. lei).....
13. Cifra de afaceri (mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-
-

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str.Obedenaru, nr. F.N

Către,

Primăria Municipiului Arad

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin

prezenta, _____ (denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, str. _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. 359416 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str.Obedenaru , nr. F.N

Cu privire la imobilul:

– teren situat în Arad, str.Obedenaru, nr. F.N, înscris în CF nr. 359416 Arad, nr. cad/top. 359416, în suprafață de 229 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de _____, orele _____, la sediul Primăriei Municipiului Arad – Bulevardul Revoluției nr. 75.

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație

este de _____ euro/mp(*suma în litere și cifre*)*

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare/cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare – cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad, prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel

L.S.

*)având în vedere faptul că prețul minim de pornire a licitației este de 188,69 euro/mp, respectiv suma totală de 43.209 euro fără TVA

Ofertant,

**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția
mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea legii penale, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni proprietarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. _____ înțelegând că nu voi putea utiliza imobilele în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

Ofertant,

CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisul, MUNICIPIUL ARAD, Unitate Administrativ - Teritorială, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr.75, jud.Arad, având Cod de Înregistrare Fiscală 3519925, reprezentată prin primar, Bibarț Laurențiu - Călin, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ din data de _____, prin delegat _____, cetățean român, născut/ă la data de _____ în _____, jud. _____, având CNP _____, domiciliat/ă în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____, conform delegației nr. _____ emisă de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, în baza actelor anexate, vând liber de sarcini anterioare Societății/persoanei fizice _____, imobilul - teren situat în loc.Arad, str. _____, nr. _____, jud.Arad, înscris în C.F. nr. _____ Arad, cu nr.cad. _____, dobândit prin lege, cota actuală de _____, de sub _____, conform încheierii de carte funciară nr. _____/_____, compus doar din teren intravilan fără construcții, având categoria de folosință arabil, pe care nu există edificată o construcție și consimt la intabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra terenului pe numele cumpărătoarei.

Prețul total de vânzare stabilit de noi, părțile, este de _____ EURO (_____) (cu/fără TVA), echivalentul a _____ lei (_____), achitat integral în lei, anterior semnării prezentului contract, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării, conform facturii fiscale seria _____ nr. _____ din data de _____, care a fost achitat conform chitanței pentru creanțele bugetelor locale seria _____ din data de _____ eliberată de Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Impunere.

Subscrisa, vânzătoare, prin delegat, declar că imobilul nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este revendicat, nu formează obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, nu este ipotecat, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu am încheiat niciun fel de acte de garantare, promisiuni de vânzare a imobilului în formă autentică sau sub semnătură privată cu o altă terță persoană fizică sau juridică, nu este schimbat sau donat, nu este supus nici unei forme de executare silită, nu este sediul principal sau secundar al vreunei societăți comerciale, filiale, agenții sau puncte de lucru și o garantez pe cumpărătoare de orice evicțiune, conform art.1695 Cod Civil și de orice vicii, conform art.1707 Cod Civil.

Subscrisa vânzătoare, prin delegat, declar că nu am datorii către stat privind plata taxelor și a impozitelor, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____/_____ eliberat de Municipiul Arad Direcția Venituri-Serviciul Impunere Persoane Juridice.

Subscrisa, cumpărătoare, intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului de mai sus, de azi, data încheierii prezentului act, fiind îndeplinite prevederile art.1672 și art.1685 Cod Civil cu privire la transmiterea și predarea imobilului, dată de la care va suporta toate sarcinile publice și taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act, respectiv onorariul notarului public și serviciile de publicitate imobiliară.

2.1. Subscrisa Societatea _____, persoană juridică română, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având Cod Unic de Înregistrare _____, reprezentată în baza Hotărârii _____ prin reprezentanți legali _____, cetățean român, născut la data de _____ în _____, jud. _____, având CNP _____, domiciliat în _____, Str. _____, nr. _____, jud. _____ cumpăr liber de sarcini, imobilul mai sus descris, cu prețul și în condițiile

stabilite în acest contract, declarând că am luat cunoștință de starea de drept și de fapt a imobilelor și mă oblig să respect regimul de construcție și aliniere.

Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

Subscrisele, părți contractante, prin reprezentanți, declarăm că ni s-a pus în vedere obligația legală privind înregistrarea acestui act la direcția fiscală competentă în termen de 30 (treizeci) zile de la data semnării lui.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod civil, cu privire la faptul că vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit sau când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, ale Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, iar notarul public ne-a explicat consecințele juridice ce rezultă din semnarea prezentului înscris, pe care le-am înțeles și ni le asumăm, nefiind în vreo eroare de drept, așa cum este ea definită de art. 1207 alin 3 Cod Civil și constatând că actul corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord, stăruim la autentificarea lui, drept pentru care semnăm mai jos.

Lucrările de publicitate imobiliară aferente prezentului act se vor îndeplini de către notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996, modificată, completată și republicată.

VÂNZĂTOARE,
MUNICIPIUL ARAD
prin delegat

CUMPĂRĂTOARE,
Societatea/persoana fizică _____

Nume și prenume

Nume și prenume

Semnătura _____

Semnătura _____