

CAC/219/23.11.2023

AR RECONS

S.C. RECONS S.A. ARAD, B-dul Iuliu Maniu nr. FN,
NR. Reg.Com. J02/91/1996, CUI. : RO - 8189348,
Tel. 0257/281378/281386, Fax: 0257/281458,
e-mail : office@reconsarad.ro



21 NOV. 2023

Nr. 8365 /21.11.2023

M2



Către,

Primăria Municipiului Arad
Direcția Patrimoniu
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
Compartimentul Guvernanta Corporativă

M2.2
S-Co

Arad, Bd. Revoluției, nr. 75, cod. 310130, jud. Arad

Ref.: RAPORT DE VERIFICARE A EVALUĂRII - Completare documentație vânzare teren situat în Arad, strada Clujului, nr. 6, înscris în CF 318977 Arad, proprietatea S.C. RECONS S.A.

Subscrisa, **S.C. RECONS S.A ARAD**, cu sediul în Arad, str. Iuliu Maniu, FN, cod poștal 310169, județul Arad, Cod de Unic de Înregistrare RO 8189348 și contul IBAN RO88BTRLRONCRT0P21420301, deschis la BANCA TRANSILVANIA SA - Sucursala Arad, reprezentată prin director general, ec. Puf Laurențiu,

Prin prezenta, vă înaintăm **Raportul nr. 04/20.11.2023 privind verificarea Raportului de evaluare**, nr. 137/22.08.2023 realizat de Office Evcad S.R.L., a terenului intravilan situat în municipiul Arad, strada Clujului nr. 6, proprietatea S.C. RECONS S.A.



NR: 94862
DATA: 21/11/2023
COD: 61502

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
Ec. Puf Laurențiu



S.C. RECONS S.A. ARAD
INTRAT Nr. 8364
Data 21.11.2023

RAPORTUL nr. 04_{VER_EPI}/20.11.2023

de

Verificare a
Raportului de evaluare nr. înreg. Offi 137/22.08.2023 (RESV)
Realizat de OFFICE EVCAD S.R.L.



Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichita, nr. 2, ap. 2
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg. Offi 137 din 22.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VANZĂRII

Proprietăți comerciale – Teren intravilan
Extras CF 318977 - Arad

Client: RECONS S.A. Arad

Destinatar: RECONS S.A. Arad

SOCIETATEA VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația de membru corporativ Nr. 0115

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

CONDIȚII DE UTILIZARE: Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a verficatorului.

- Data de referință: 20.11.2023 -

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI DE VERIFICARE	3
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII.....	6
a) Identificarea verificadorului	6
b) Clientul verificării	7
c) Destinatarul raportului de verificare	7
d) Subiectul verificării	7
e) Scopul (utilizarea) verificării	7
f) Elementele RESV relevante pentru verificare	7
g) Obiectivul verificării: Extins	10
h) Tipul de valoare estimat în verificarea cu obiectiv extins	10
i) Data verificării. Data raportului de verificare	10
j) Tipul verificării.....	10
k) Documentația necesară pentru efectuarea verificării	10
l) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea	10
m) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale	11
n) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a <i>Raportului de verificare cu obiectiv extins (VOE)</i>	11
o) Comunicarea cu evaluatorul	12
p) Aspecte de conformitate	12
q) Formatul raportului.....	13
r) Anexele raportului de verificare	13
2. Prezentarea datelor	14
s) Baza legală și reglementările verificărilor	14
t) Obiectivele și metodologia verificării	14
t.1) Obiectivul simplu	14
t.2) Obiectivul extins – solicitat de client în prezentul raport de verificare	15
u) Extrase relevante din RESV	16
Întreg raportul de evaluare supus verificării	16
3. Analiza datelor	17
v) Amplasamentul, dimensiunile și utilitățile terenului evaluat	17
w) Abordarea în evaluare și raționamentul	19
Abordarea prin piață	19
4. Concluzia verificării cu obiectiv extins	22
5. ANEXE.....	23

SINTEZA RAPORTULUI DE VERIFICARE

VERIFICATOR: **Value Management Consult S.R.L. Arad**, membru corporativ ANEVAR, Aut. 0115, prin intermediul ing. dr. ec. **Daniel Manea**, evaluator autorizat ANEVAR cu specializările: **Evaluarea Proprietăților Imobiliare** / Evaluarea întreprinderilor / Evaluarea Instrumentelor Financiare / **Verificarea Evaluărilor (VE EPI / VE EI / VE EIF)**

CLIENT VERIFICARE: **RECONS S.A.**, cu sediul în Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. FN, Județul Arad, Cod poștal 310169, identificată prin CUI RO 8189348

DESTINATAR VERIFICARE: **RECONS S.A.**, cu datele de mai sus

SUBIECT VERIFICARE: **Raportul de evaluare nr. înreg. Offi 137/22.08.2023**, având ca obiect teren intravilan curți construcții situat în Arad, str. Clujului nr. 6, întocmit de **OFFICE EVCAD S.R.L.**, Aut. ANEVAR 0086, abreviat RESV

SUBIECTUL EVALUĂRII ÎN RESV: **teren intravilan viran, categoria curți construcții**, situat în Arad, str. Clujului nr. 6, intabulat în CF318977 Arad, în suprafață de 2.323 mp, FS = 38,9 ml la str. Clujului, de formă dreptunghiulară, având ca și utilități la parcelă: curent, apă, canalizare și gaze naturale de la rețelele stradale municipale, aflat în proprietatea RECONS S.A. Arad, fără sarcini

Sinteză Extras CF

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/a.3077/a. 2/a:3076.3077/a. 1/a/3	2.323	

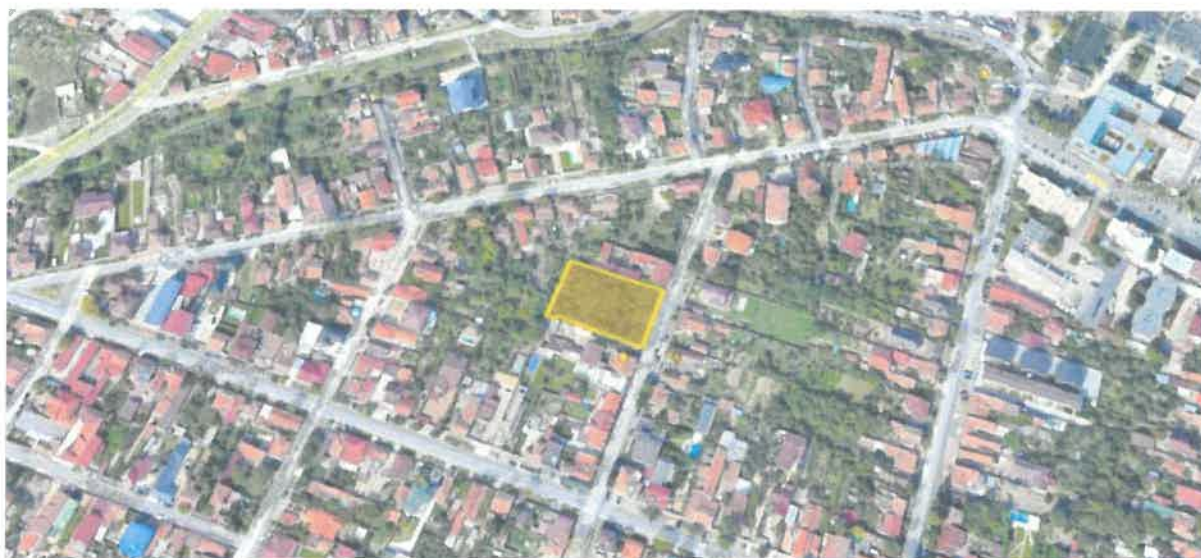
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14761 / 18/09/2003		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Amplasament



SCOP VERIFICARE: Raportul de verificare va fi utilizat de către destinatar în **scopul vânzării bunului subiect al evaluării în RESV**

TIPUL VERIFICĂRII: **Verificare cu obiectiv extins**, abreviată VOE

DATA EVALUĂRII ÎN RESV: **17.08.2023**

DATA RESV: **22.08.2023**

DATA DE REFERINȚĂ A VERIFICĂRII¹: **20.11.2023**

DATA VOE: **20.11.2023**

STANDARDE DE EVALUARE RESV: **Standardele de Evaluare a Bunurilor - SEV ANEVAR 2022**

TIPUL DE VALOARE ESTIMAT ÎN RESV: **Valoare de piață – SEV 104 Tipuri ale valorii**, SEV ANEVAR 2022

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.”

STANDARDE DE EVALUARE VOE: **SEV 400 Verificarea evaluării**, SEV ANEVAR 2022

TIPUL DE VALOARE ESTIMAT ÎN VOE: **Valoare de piață**

ABORDĂRI ȘI METODE DE EVALUARE ÎN RESV: Abordarea prin piață, Metoda comparației vânzărilor

¹ Data la care este valabilă concluzia Verificării cu obiectiv extins (VOE).

REZULTATE ESTIMARE RESV:

Valoare de piață teren = 278.000 euro², echivalent a 1.375.700 lei

ABORDĂRI ȘI METODE DE EVALUARE ÎN VOE: Abordarea prin piață, Metoda comparației vânzărilor

REZULTATE ESTIMARE VOE:

Valoare de piață teren = 278.000 euro, echivalent a 1.381.900 lei



² Rezultând o valoare de piață unitară $V_{pUnitară} = 119,67$ euro.

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII

a) Identificarea verficatorului

Verificarea este realizată de către **Value Management Consult S.R.L. Arad**, membru corporativ ANEVAR, Aut. 0115, prin intermediul ing. dr. ec. **Daniel Manațe**, evaluator autorizat ANEVAR cu specializările: **Evaluarea Proprietăților Imobiliare / Evaluarea Întreprinderilor / Evaluarea Instrumentelor Financiare / Verificarea Evaluărilor (VE EPI / VE EI / VE EIF)**.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de verificare este realizat în concordanță cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport precum și cu standardele de evaluare a bunurilor relevante.

Verificarea are la bază, de asemenea, metodologia de evaluare ANEVAR a proprietăților imobiliare, vezi sursele de informare de la litera j) precum și metodologia de verificare ANEVAR a rapoartelor de evaluare.

DECLARAȚIA PRIVIND VERIFICAREA

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ✓ Afirmațiile susținute în raportul de verificare sunt reale și corecte.
 - ✓ Analizele, opiniile și concluziile 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 personal față de vreuna din părțile implicate.
 - ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere provenită de la părțile implicate în această verificare.
 - ✓ Concluziile verificării nu au nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport iar remunerarea verificării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.
 - ✓ Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
- ⇒ Sunt economist și inginer constructor, doctor în economie în specializarea contabilitate (ASE București), evaluator din 1992, membru titular ANEVAR din 1993, cu specializările curente: **bunuri imobile (EPI)**, acțiuni și alte instrumente financiare (EIF), întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale (EI), **verificări de rapoarte de evaluare (VE EPI, VE EIF, VE EI)**, membru acreditat ANEVAR – M.A.A.E.I., **Președinte al ANEVAR** în perioada **2016 – 2017**. Alte detalii:
- Înscris în *Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF* la Secțiunea 16 – EV – Evaluatori / Experți independenți la poziția nr. 4, având numărul de registru PFR16EVPP/020008.
 - Autor de cărți și articole de evaluare, autor de seminare de pregătire continuă pentru evaluatorii autorizați (SPIC-uri) precum și autor de materiale la Conferințele profesionale organizate de ANEVAR sau alte organizații profesionale (ex. CECCAR), dintre care relevante pentru verificarea realizată menționăm:
 - Deaconu Adela, Manațe Daniel, coordonatori, *Studii de caz pentru evaluarea proprietăților*, Editura RISOPRINT 2013, Cluj-Napoca, ISBN 978-973-53-0947-3

- Speaker la a VII-a Conferință Internațională organizată de Chamber of Valuers of North Macedonia, Ohrid – Macedonia de Nord, 18-20.05.2023, cu prezentarea „**Challenges in Businesses Valuation Reviews in Times of Market Disruption**”.
- Speaker at Conferința Națională organizată de ANEVAR „*Subiecte de interes în evaluare*”, Timișoara, 10.06.2023, cu prezentarea „**Provocări în verificarea evaluării în perioade de perturbări majore ale piețelor**”
- Recunoaștere internațională:
 - deține calitatea de **Recognised European Valuer** – REV, indicativul REV-RO/ANEVAR/2014/29,
 - membru al Recognition Committee TEGoVA,
 - membru al **Royal Institution of Chartered Surveyors** – MRICS,
 - deține calitatea de **WAVO Valuation Expert** al Asociației Mondiale a Organizațiilor de Evaluatori (WAVO) pe secțiunile **real estate**, **business & financial instruments**.

b) Clientul verificării

Prezentul Raport de evaluare se adresează **RECONS S.A.**, cu sediul în Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. FN, Județul Arad, Cod poștal 310169, identificată prin CUI RO 8189348.

c) Destinatarul raportului de verificare

Prezentul Raport de evaluare are ca destinatar sau utilizator desemnat **RECONS S.A.**, cu datele de identificare de mai sus. Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client, și, doar în limitele stabilite prin documentul de achiziție directă din catalogul electronic, Cod unic achiziție: DA34517077.

d) Subiectul verificării

Subiectul verificării îl constituie următorul raport de evaluare:

⇒ **Raport de evaluare nr. înreg. Offi 137/22.08.2023**, având ca obiect teren intravilan curți construcții situat în Arad, str. Clujului nr. 6, întocmit de **OFFICE EVCAD S.R.L.**, Aut. ANEVAR 0086, cu sediul în Timișoara, str. V. Loichița nr. 2, ap. 2, prin evaluatorii autorizați Ignea M. Alina, leg. ANEVAR 13262, secțiuni EPI/EBM și Raica M. Stelian, leg. ANEVAR 18408, secțiune EPI, raport abreviat în continuare RESV.

e) Scopul (utilizarea) verificării

Raportul de verificare va fi utilizat de către destinatar în **scopul vânzării bunului subiect al evaluării în RESV**.

Raportul de verificare nu poate fi folosit în **nici un fel de alte scopuri** în afara celui precizat mai sus, de ex. pentru *Garantarea împrumutului*.

f) Elementele RESV relevante pentru verificare

⇒ **Raport de evaluare nr. înreg. Offi 137/22.08.2023 (RESV):**

- ✓ Subiectul evaluării:

- **Teren intravilan viran, categoria curți construcții**, situat în Arad, str. Clujului nr. 6, intabulat în CF318977 Arad, în suprafață de 2.323 mp, FS = 38,9 ml la str. Clujului, de formă dreptunghiulară, având ca și utilități la parcelă: curent, apă, canalizare și gaze naturale de la rețelele stradale municipale, aflat în proprietatea RECONS S.A. Arad, fără sarcini

Sinteză Extras CF

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/a.3077/a. 2/a:3076.3077/a. 1/a/3	2.323	

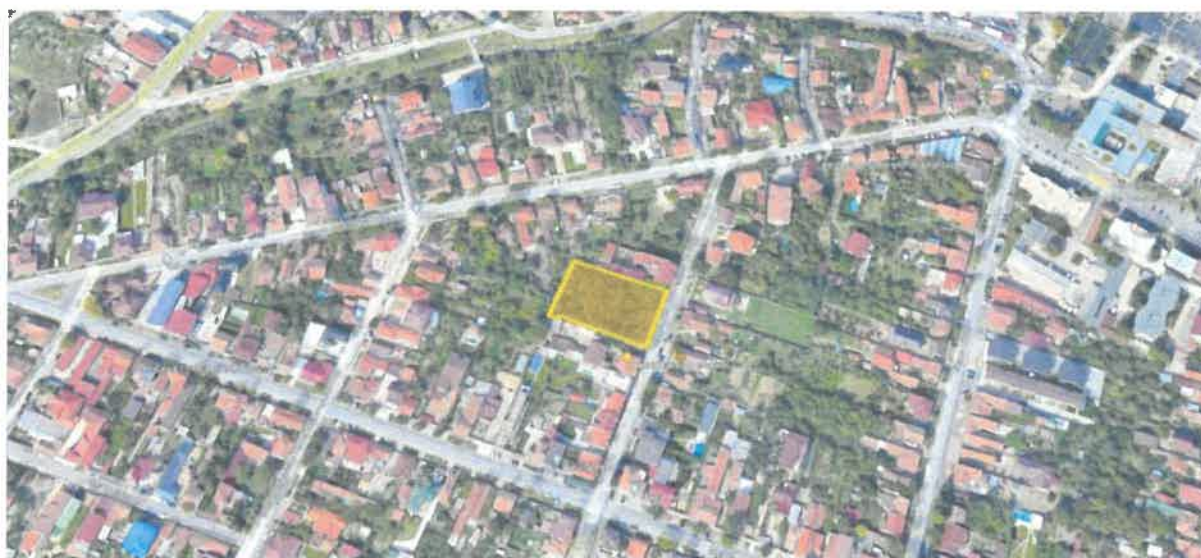
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14761 / 18/09/2003		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

C. Partea III. SARCINI.

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SINT	

Amplasament



Fișa contului

S.C. RECONS SA c.1. RO8189348 r.c. J02/91/1996 Capital social 1416980
ARAD str. B-DUL IULIU MANIU nr. FN cod postal 310169 jud. ARAD tel. 0257281378

Fisa contului			- Lei -	01.08.2000 -- 31.08.2023		
2111 TERENURI - CLUJULUI NR. 6						
Debit precedent		0.00				
Credit precedent		0.00				
				Sold initial debitor		0.00
Data	Nr. doc.	Explicatie	Cont. corespondent	Sume debitoare	Sume creditoare	Sold
30.11.2010		TERENURI	891	394 911.15	0.00	394 911.15
28.09.2012	NC 2	DECONT CU ASOC.PT CAPITAL HOT AGA 6/28.09.2012	456	26 103.70	0.00	423 014.85
31.12.2013	NC 38	REZERVA DIN REEVALUARE TERENURI	105	3 353 951.15	0.00	3 776 966.00
10.11.2016	NC 16	CHELT ACTIVELE CEDATE SI ALTE OPERATIUNI DE CAPITAL	6583	0.00	2 982 500.00	794 466.00
Rulaj total				3 776 966.00	2 982 500.00	
				Sold final debitor		794 466.00

- ✓ Drepturi de proprietate evaluate: s-a evaluat dreptul de proprietate deplin, tranzacționabil și neafectat de sarcini asupra bunului imobil situat în Arad, str. Clujului nr. 6.
- ✓ Proprietar: **RECONS S.A. Arad.**
- ✓ Client (Beneficiar): **RECONS S.A. Arad.**
- ✓ Destinat (utilizator): **RECONS S.A. Arad**
- ✓ Scopul evaluării:

"Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru vânzarea proprietății. Astfel scopul este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea vânzării".

- ✓ Data de referință a evaluării: 17.08.2023.
- ✓ Data raportului verificat: 22.08.2023.
- ✓ Tipul valorii estimate: valoarea de piață, în conformitate cu SEV ANEVAR 2022, vezi definiția:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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."

- ✓ Standardele de evaluare: SEV ANEVAR 2022.
- ✓ Moneda raportului: "Valoarea reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro."
- ✓ Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare: OFFICE EVCAD S.R.L., Timișoara, str. V. Loichița nr. 2, ap. 2, prin evaluatorii autorizați Ignea M. Alina, leg. ANEVAR 13262, secțiune EPI/EBM și Raica M. Stelian, leg. ANEVAR 18408, secțiune EPI.
- ✓ Rezultate obținute:

Valoare de piață teren = **278.000 euro³**, echivalent a 1.375.700 lei

³ Rezultând o valoare de piață unitară $V_{pUnitară} = 119,67$ euro.

g) Obiectivul verificării: Extins

Verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.

Obiectivul unei verificări poate să fie **simplu sau extins**.

În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.

În cazul obiectivului extins se solicită **exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat** în raportul supus verificării.

10

h) Tipul de valoare estimat în verificarea cu obiectiv extins

În RESV este estimată **valoarea de piață** a bunului evaluat.

Definiția valorii de piață din SEV 2022 ANEVAR:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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."

i) Data verificării. Data raportului de verificare

Data de referință a verificării este **20.11.2023**, fiind data la care este valabilă concluzia verificării cu obiectiv extins.

j) Tipul verificării

Fără inspecție.

k) Documentația necesară pentru efectuarea verificării

- ⇒ RESV cu anexele sale, puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic de către clientul verificării.
- ⇒ Alte documente relevante puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic sau tipărit de către clientul verificării: nu este cazul.
- ⇒ Alte documente relevante puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic sau tipărit de către evaluatorii autorizați autori ai RESV: nu este cazul.
- ⇒ Orice alte informații directe sau indirecte obținute pe cale legală și care pot ajuta la formularea propriei opinii asupra valorii bunurilor evaluate în RESV.

l) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Sursele primare de informații care stau la baza întocmirii raportului de verificare sunt:

- ⇒ RECONS S.A. Arad, în calitate de client;
- ⇒ Evaluatorii autorizați autori ai RESV.

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR – IROVAL:
 - ANEVAR – IROVAL, *Evaluarea proprietății imobiliare*, suport curs pentru evaluatorii autorizați, 2023;
- ✓ Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR – IROVAL;
- ✓ Cartea *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A, Vascu, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL (ANEVAR), 2015, ISBN 978-606-27-0313-4.

m) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale care vor fi considerate în elaborarea raportului de verificare sunt următoarele:

Ipoteze semnificative

- Verificarea are la bază RESV, astfel cum acesta a fost pus la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a RESV poate invalida concluziile prezentului raport dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului.
- Prezentul raport de verificare nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea RESV pusă la dispoziția verficatorului.
- Rezultatele verificării se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat.
- Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori privați de informații sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

Ipoteze speciale⁴ : nu este cazul.

n) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a *Raportului de verificare cu obiectiv extins (VOE)*

- Intrarea în posesia unei copii a VOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Verficatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la RESV, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici VOE realizat, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verficatorului.
- VOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verficatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- VOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarilor precizați în raport.
- VOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatari, 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

⁴ O ipoteză specială, conform International Valuation Standards, este "o ipoteză care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu ar fi presupuse într-o tranzacție de către un participant tipic de pe piață, la data evaluării".

confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Verificarea s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață la data de referință a verificării. 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*, cu excepția informațiilor puse la dispoziție de către client sau de către evaluatorii autorizați autori ai rapoartelor de evaluare supuse verificării.
- 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.

o) Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorii autorizați autori ai RESV s-a realizat prin e-mail și prin telefon.

p) Aspecte de conformitate

Raportul de verificare este realizat în concordanță cu ipotezele cuprinse în prezentul raport, cerințele clientului și standardele de evaluare relevante.

Standardele de evaluare aplicabile sunt:

- ⇒ Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare, respectiv SEV ANEVAR, Ediția 2022, din care se aplică *SEV 400 Verificarea evaluării*.
- ⇒ Pentru RESV: standardele de evaluare valabile la data evaluării, respectiv SEV ANEVAR, Ediția 2022, din care se aplică:
 - Standarde generale:
 - ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general),
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
 - ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),
 - ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103),
 - ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
 - ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare
 - Standarde pentru active: Bunuri imobile
 - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),

✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

q) Formatul raportului

Părțile agreează ca formatul raportului de verificare să fie cel rezultat din SEV 400, SEV ANEVAR, Ediția 2022.

r) Anexele raportului de verificare

⇒ Extracte relevante din RESV

2. Prezentarea datelor

s) Baza legală și reglementările verificărilor

Baza desfășurării activităților de verificare a evaluărilor de bunuri o reprezintă prevederile *OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor* aprobată prin *Legea 99/2013*.

Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației aplicabile în România sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Verificarea evaluării poate avea ca obiect un raport de evaluare integral, mai multe rapoarte de evaluare care se referă la aceiași proprietate sau părți dintr-un raport de evaluare sau un raport de verificare, în conformitate cu prevederile termenilor de referință ai verificării.

La solicitarea instituțiilor publice Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) transmite opinia sa privind conformitatea cu standardele de evaluare. ANEVAR nu realizează nici Rapoarte de verificare și nici Rapoarte de evaluare, astfel că opiniile transmise nu se pot substitui ca documentație de la baza unor tranzacții sau a altor decizii cu efecte patrimoniale unor rapoarte de evaluare / verificare întocmite cu respectarea standardelor de evaluare relevante de către evaluatori autorizați competenți în acest sens.

În situația prezentă, suntem într-o relație comercială în care un client (RECONS S.A. Arad) a solicitat un raport de verificare a unui raport de evaluare către o entitate privată, autorizată să realizeze rapoarte de evaluare / verificare, respectiv Value Management Consult S.R.L.

Destinatarul raportului de verificare este RECONS Arad, în calitate de proprietar al bunului evaluat. Din această perspectivă raportul de verificare trebuie să respecte *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR (SEV 2022)*. Standardul specific este SEV 400 *Verificarea evaluării*.

t) Obiectivele și metodologia verificării

t.1) Obiectivul simplu

Obiectivul simplu constă în emiterea și comunicarea unei opinii de *conformitate / neconformitate a raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare a bunurilor precizate în termenii de referință ai verificării*, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării.

Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat, privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării. Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația pentru toate neconformitățile identificate.

Etapele verificării cu obiectiv simplu:

- ⇒ Înțelegerea *Termenilor de referință ai evaluării*, și, implicit, a misiunii evaluatorului în cadrul Raportului de evaluare verificat.
- ⇒ Redactarea, în consens cu clientul, a *Termenilor de referință ai verificării* în funcție de etapa anterioară, de scopurile clientului și de utilizarea care va fi dată Raportului de verificare de către destinatar.

- ⇒ Parcurgerea integrală a raportului verificat disponibil în format tipărit sau digital pentru formarea unei prime impresii privind conținutul, completitudinea și conformarea raportului verificat cu cerințele standardelor de evaluare relevante, a prevederilor legale și ale metodologiei de evaluare care reprezintă cea mai bună practică în raport cu subiectul, scopul și utilizarea evaluării.
- ⇒ Analiza detaliată a raportului supus verificării, inclusiv verificarea datelor și informațiilor cuprinse în raport comparativ cu datele și informațiile deținute de evaluator ca fiind disponibile în piață *la data evaluării*.
- ⇒ Identificarea sistematică a neconformităților; neconformitățile unui raport de evaluare stabilite în cadrul unei verificări sunt definite ca fiind afirmații sau părți ale raportului de evaluare care, pe baza evidențelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluării sau, dimpotrivă, nu au influențat concluziile evaluării.
- ⇒ Clasificarea neconformităților în:
 - *minore* – care nu ar fi putut avea un efect direct asupra rezultatelor evaluării,
 - *majore* – care ar fi putut influența rezultatele evaluării;
- ⇒ *Justificarea* încadrării ca neconformități din perspectiva standardelor de evaluare relevante și a metodologiei de evaluare relevante pentru prezenta verificare care reprezintă cea mai bună practică⁵.
- ⇒ *Clasificarea* raportului de evaluare supus verificării într-una din categoriile:
 1. Conform (corespunzător) – raportul de evaluare nu include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.
 2. Neconform (necorespunzător) – raportul de evaluare include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează în prima categorie (*Conform*) destinatarii pot folosi rezultatele evaluării.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează în a doua categorie (*Neconform*) destinatarii nu pot folosi rezultatele evaluării, acestea fiind viciate.

- ⇒ *Redactarea* raportului de verificare. Reprezintă ultima etapă a verificării fiind bazată pe Termenii de referință ai verificării și pe foile de lucru ale verificării și întreg parcursul descris în etapele anterioare. Raportul de verificare va avea conținutul precizat în Standardul de evaluare pentru utilizări specifice SEV 400 – *Verificarea evaluării*.

t.2) Obiectivul extins – solicitat de client în prezentul raport de verificare

În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- ✓ În procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării;

⁵ Considerăm metodologie de cea mai bună practică pentru prezentul raport de verificare metodologia prezentată în cursurile de formare profesională în specializările Verificarea Evaluării (VE) și Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), respectiv la seminarele de pregătire continuă asociate specializărilor EPI, toate acestea organizate, și, respectiv editate și tipărite de ANEVAR prin IROVAL.

- ✓ Verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
- ✓ Concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raportul de evaluare supus verificării a unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării;
- ✓ Verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport de evaluare distinct;
- ✓ Părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice, informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

u) Extrase relevante din RESV

Întreg raportul de evaluare supus verificării.

Notă:

În situația în care nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își poate asuma ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate.

RESV este anexat prezentului raport de verificare.

3. Analiza datelor

v) Amplasamentul, dimensiunile și utilitățile terenului evaluat

Teren intravilan viran, categoria curți construcții, situat în Arad, str. Clujului nr. 6, intabulat în CF318977 Arad, în suprafață de 2.323 mp, FS = 38,9 ml la str. Clujului, de formă aprox. dreptunghiulară, având ca și utilități la parcelă: curent, apă, canalizare și gaze naturale de la rețelele stradale municipale, aflat în proprietatea RECONS S.A. Arad, fără sarcini.

Identificare

Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate conform extras CF	Suprafata teren (mp)
Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076.3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076.3077/a.	rezidential	SC RECONS SA	2323



Sinteză Extras CF

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str. Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076.3077/a. 1/a/3	2.323	

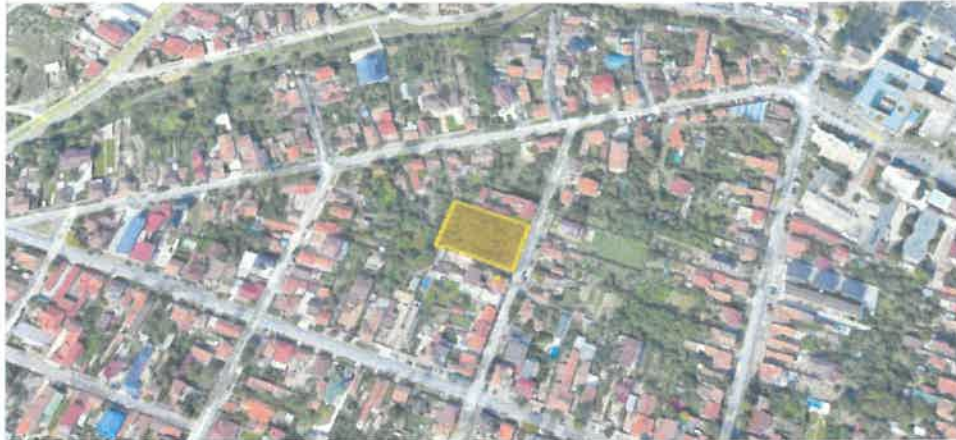
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14761 / 18/09/2003		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

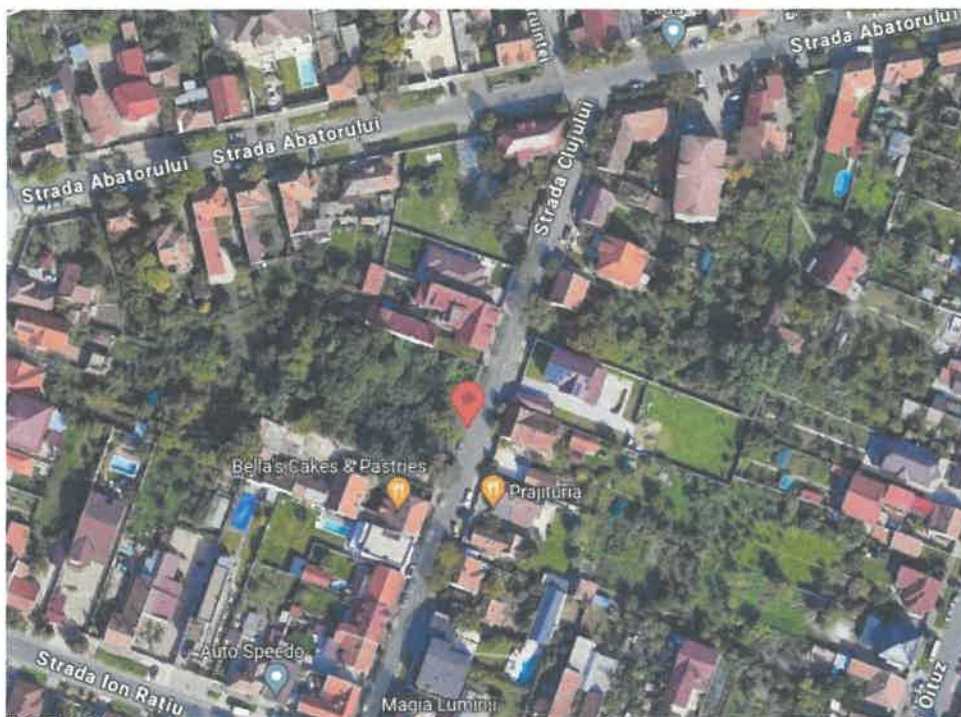
C. Partea III. SARCINI .

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

Amplasament



18



Imagini stradale Google maps



w) Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordarea prin 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 cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri⁶ de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Având în vedere particularitățile Imobilului evaluat, format exclusiv din teren liber, având în vedere existența unor informații recente credibile privind proprietăți comparabile ofertate recent, a fost aplicată *comparația directă* iar celelalte 5 metode alternative de evaluare a terenului (extracția, alocarea, tehnica reziduală, analiza parcelării și dezvoltării și capitalizarea rentei funciare) nu s-au aplicat.

În comparația directă sau comparația vânzărilor sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de *elementele de comparație*.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

În urma colectării informațiilor, din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a unor terenuri cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect, este adecvată selectarea ca și *unitate de comparație* **prețul / suprafață (preț / mp)**,

Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect s-a realizat prin intermediul grilei cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor.

Analiza metodologiei aplicate, a elementelor de comparație și a alegerii unității de comparație a concluzionat justetea acestora.

⁶ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

Comparabile identificate în RESV

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Pret de oferta (euro)	Pret de oferta unitar (euro)/mp	Descriere
1	Teren intravilan ultracentral	str. Andrei Saguna cu deschidere si la str Mihai Eminescu	cc	5800	1.276.000,00 €	220,00 €	Vindem teren intravilan in Arad, pe str. Andrei Saguna cu deschidere si la str Mihai Eminescu. Suprafata: 5.800 mp. Pe acest teren au fost cladiri care au fost demolate pana la nivelul 0 (subsolurile au fost umplute cu pământ din demolare). Pe teren se pot construi blocuri P+4. Terenul dispune de toate utilitatile. Pret: 220 euro/mp+TVA
2	Inchiriez/Vand teren intravilan	str. Ioan Fluieras.	cc	9000	1.080.000,00 €	120,00 €	INCHIRIEZ sau VAND teren intravilan zona Bujac-Cadas 9000 mp. str. Ioan Fluieras. Teren in-o zona interes circulate, front stradal 50m, cu toate utilitatile, inclusiv 2 linii de transformare a energiei electrice foarte aproape, inprejuri parital. Ideal pentru Marchet, constructii rezidentiale, hale, birouri inchiriez 1.20 €/mp sau vind 120 €/mp. Pret negociabil. Suprafata totala: 9000. Front stradal: 50
3	Vand Teren intravilan	Str. Constantin Brincoveanu	cc	1013	70.910,00 €	70,00 €	Vand teren intravilan cartier Bujac, strada Constantin Brincoveanu, 1013 mp utilitat: apa curenta, canalizare, curent electric, gaz. Front stradal 20m. 70 EURO/mp2 negociabil. Suprafata totala: 1013. Front stradal: 20
4	Teren cu constructie demolabila	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, in zona Alfa. Terenul este de 734 mp. Exista o constructie pe teren ce necesita demolare. Toate utilitatile: curent, apa, gaz, canalizare se gasesc la strada. Proprietatea se afla dupa intersectia cu strada Condurazilor, front 13 m
5	Teren central cu destinatie rezidentiala	strada Alexandru Gavra.	cc	1474 mp	125.000,00 €	84,80 €	teren central pretabil constructiei unei case generoase situat cladire de birouri. Imobilul este amplasat in-o zona linistita din cartier Aradului, iar in imediata apropiere se gasesc numeroase puncte de interes. Terenul de Stat, Scoala Populara de Arta, magazine si locuiri. Terenul cu o suprafata de 1.474 mp, are un front stradal de 17,25 m si o deschidere catre inca un drum asfaltat - strada Alexandru Gavra. Destinatia terenului este de intravilan, fiind pretabil pentru constructie de casa sau locuinte colective. Proprietatea oferita a avut o declarare precedente 2021 - 2022 de 145 euro / mp
6	teren constructii langa Galeria Mall	Zona Aurel Vlaicu	cc	700 mp	46.900,00 €	67,00 €	parcarea de teren de 700 mp in zona Galeria Mall la 12 m latime drum 5 m
7	Teren rezidential cu PROIECT si AC	Zona Confectii	cc	6335 mp	999.000,00 €	157,70 €	teren rezidential cu PROIECT si AC. Terenul este foarte bine pozitionat, cu proied pentru 904 apartamente si 1960 de mp de spatiu comercial. Suprafata terenului este de aproximativ 6335 mp Suprafata constructie este de aproximativ 1960 mp Suprafata desfasurata este de aproximativ 9000 mp. Regim inaltim P + 4
8	Teren de vanzare	Str Ion Mehedinteanu	cc	533 mp	40.450,00 €	75,89 €	teren intravilan de 533 mp in cartierul Bujac-Arad. Utilitat: gaz si curent electric (in imediata apropiere), apa si canalizare (pe teren).
9	Loc de casa constructie veche	Strada Episcop Roman Ciorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat in cartierul Parmeava. Toate utilitatile se afla in fata casei! Terenul este inprejuri parital, avand si 3 constructii pe el, respectiv doua constructii de locuinte(53mp si 49mp) si o constructie anexa(35mp). Front stradal 15 m
10	Teren intravilan zona centrala	Strada Cuza Voda	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	- teren fara constructii; regim de inaltime P+3E. 1616 mp front 25 m toate utilitatile in zona
				Minim	533	67 €	
				Maxim	9000	220 €	
				Medie	2824	118 €	
				Median	1255	96 €	

20

Comparabile utilizate în Grila de comparatii din RESV

Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Pret de oferta (euro)	Pret de oferta unitar (euro)/mp	Descriere
Teren cu constructie demolabila	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, in zona Alfa. Terenul este de 734 mp. Exista o constructie pe teren ce necesita demolare. Toate utilitatile: curent, apa, gaz, canalizare se gasesc la strada. Proprietatea se afla dupa intersectia cu strada Condurazilor, front 13 m
Loc de casa constructie veche	Strada Episcop Roman Ciorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat in cartierul Parmeava. Toate utilitatile se afla in fata casei! Terenul este inprejuri parital, avand si 3 constructii pe el, respectiv doua constructii de locuinte(53mp si 49mp) si o constructie anexa(35mp). Front stradal 15 m
Teren intravilan zona centrala	Strada Cuza Voda	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	- teren fara constructii; regim de inaltime P+3E. 1616 mp front 25 m toate utilitatile in zona
		Minim	734		91 €	
		Maxim	1616		190 €	
		Medie	1125		128 €	
		Median	1035		101 €	

Analiza independentă a amplasamentului, dimensiunilor și formei terenului Subiect în relație cu comparabilele identificate în RESV a concluzionat o selecție în general adecvată a comparabilelor.

În continuare a fost analizată grila de comparații:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informatiei	Data evaluarii	16.12	16.12	16.12
Suprafata [mp]	2.325	734	1.035	1.616
PRET VANZARE EUR		67.000	104.999	307.000
Pretul de Vanzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie		91,3	101,4	189,9
A. Elementele de baza specificate tranzactiei proprietatii				
a. TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru spul comparabilen (€/mp)		-€ 9,13	-€ 10,14	-€ 19,00
Pret ajustat (€/mp)		82,15	91,30	170,98
Explicare ajustari		Au fost ajustate proprietatile comparabile in vederea realizarii tranzactiei la pretul de oferta; marja de negociere considerata este de 10% conform informatiilor colectate de la participantii la piata.		
b. DREPTUL DE PROPRIETATE	Depr. absolut	depr. absolut	depr. absolut	depr. absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari		
c. RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistic	Fara	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari		

d	CONDITII DE FINANȚARE	Numar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.		
e	CONDITII DE VANZARE	Nepartimibile	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.		
f	CONDITII DE PIAȚA	Data evaluării	la zi	la zi	la zi
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.		
II. Estimările de bază ale proprietății					
	LOCALIZARE	Adresă Str. Clujului nr. 8	strada Gheorghe Doja	Strada Episcop Roman Ciortogaru	Strada Casa Verde
	existența localizării în comparație cu propr. subiect	Marginea	central periferic-similar	marginea inferioară	central-similar
	Ajustare (%)		30%	10%	-30%
	Ajustare (€/mp)		€ 24,65	€ 9,13	-€ 51,29
	Pret ajustat (€/mp)		€ 106,80	€ 100,43	€ 119,69
	Explicare ajustari		Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 și 2 fiind considerate localizate inferior față de subiect, iar comparabila 3 a fost ajustată negativ fiind localizată superior subiectului.		
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp)	2.323	734	1.035	1.818
	Ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	-5,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 16,02	-€ 10,04	-€ 5,68
	Explicare ajustari		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.		
b	Destinația (utilizarea terenului)	Cuți construite	cuți construite	cuți construite	cuți construite
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost făcute ajustari.		
c	Amenajări exterioare (străzi, toteme)	Strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, accesul la proprietate se realizează pe drum asfaltat.		
d	Topografie / Relief	Plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, proprietățile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.		
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	Curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
f	Forma în plan și deschideri (fost/săleți)	1 fa - 36,8 ml, Raportul laturilor 1/1,5	1 fa - 13 ml, raportul laturilor 1/3,8	1 fa - 15 ml, raportul laturilor 1/4,8	1 fa - 25 ml, raportul laturilor 1/2,8
	Ajustare (%)		20%	20%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 21,36	€ 20,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Topografia comparabilelor au fost ajustate pozitiv, datorită formului inferior ca deschidere principală și raportului laturilor inferior subiectului aceste aspecte fiind apreciate de evaluator în mod cumulativ ca fiind inferioare subiectului.		
g	Avize, autorizații	Nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
h	Cea mai bună utilizare	Rezidențial cu secțiuni complementare	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		5,34	5,02	5,98
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		10,0%	15,0%	0,0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 10,68	€ 15,06	€ 0,00
	Pret ajustat (€/mp)		117,5	115,5	119,7
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii	nu sunt	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 3,52	€ 3,46	€ 0,00
	Explicare ajustari		Comparabilele 1 și 2 au fost apreciate pozitiv având în vedere că pe parcelele de date oferite erau prezente construcții la stadiul demolabil, în aceste condiții au fost estimate calculele de demolare care au fost distribuite pe întreaga suprafață rezultând valori ajustate unitare / mp.		
	Pret ajustat (€/mp)		€ 121,0	€ 119,0	€ 120,0
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 70,80	€ 47,25	€ 63,26
		(procentual)	86,29%	52,38%	37,60%
	Pret ajustat (€/mp)		121,00	119,00	120,00

Analiza grilei de comparații și a ajustărilor a concluzionat rezonabilitatea acestora, astfel încât rezultatul unitar este credibil și rezonabil.

4. Concluzia verificării cu obiectiv extins

Verificarea cu obiectiv extins a condus la următoarele rezultate în estimarea valorii de piață a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării:

Valoare de piață teren = 278.000 euro, echivalent a 1.381.900 lei



5. ANEXE RESV

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg.: Offi 137 din 22.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VANZĂRII

Proprietăți comerciale – Teren intravilan
Extras CF 318977 - Arad

Adresa proprietății subiect: Loc. Arad, Str. Clujului, Nr. 6, jud. Arad

Client:
SC RECONS SA

Utilizator:
SC RECONS SA

Proprietar:
SC RECONS SA

Sinteza evaluării

Client: SC RECONS SA
 Utilizatori desemnați: SC RECONS SA
 Scopul evaluării: Evaluarea în vederea vânzării bunului subiect
 Data inspecției: 17.08.2023
 Data raportului: 22.08.2023

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarta / parcela	Tip teren / categoria de folosință	Suprafața teren (mp)
	Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3	rezidențial	2323

Proprietar(i): SC RECONS SA
 Drepturi de proprietate: Depline pentru proprietar asupra proprietății, conform documentelor puse la dispoziție
 Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):
 - Documente de proprietate
 - Extras CF nr. 318977 Arad, cu nr. cad. Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3
 - Planuri de amplasament și delimitare a imobilului
 - Fișe imobilizări înregistrare contabilă
 - Certificat de Urbanism nr. 1243 din 11.08.2023
 Tipul proprietății subiect: Teren intravilan conform CF 318977 Arad
 Utilizare actuală / ocupată de: neutilizat

Localizarea în cadrul localității: Proprietatea este situată în zona mediană a municipiului Arad, zona Cartierului Pameava, jud. Arad:



Caracteristici localizare: Accesul la proprietatea subiect se realizează din strada Clujului, Strada mărginită de Strada Abatorului la Nord și Strada Ion Rațiu la Sud, proprietatea subiect fiind situat pe partea stângă pe sensul de mers N-S.
 Zona de amplasare este exclusiv rezidențială, conform Certificatului de Urbanism nr. 1243 din 11.08.2023 fiind admise ca și funcțiuni complementare spații comerciale și prestarea de servicii; Zona din imediata vecinătate este caracterizată ca fiind exclusiv rezidențială cu case de tip vechi în marea majoritate renovate, dar și proprietăți cu construcții de tip casă, noi construite recent. Accesul este de tip vechi cu o sistematizare veche, drumul de acces fiind asfaltat cu o bandă de circulație pe sens auto, strada având de asemenea și posibilitatea circulației pietonale pe ambele sensuri de mers pe trotuare, fără a avea amenajate benzi speciale de circulație biciclete. Utilitățile disponibile în zona sunt: electricitate, apă, canalizare și gaz toate putând fi branșate la rețelele publice, de asemenea zona dispunând și de accesul la alte tipuri de utilități moderne.
 La aprox. 300 ml est de subiect este localizat Policlinica Județeană Ambulator Arad, Parcul Tudor Arghezi, la aprox. 350 ml Nord este situat sediul Romatsa, iar la aprox. 600 ml Vest este situată universitatea și campusul universitar.

Mențiuni speciale privind proprietatea: -

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro. 17.08.2023 4,9345 lei

Valoarea estimată de piață propusă pentru proprietatea subiect este de:

278.000 euro adică 1.375.700 lei

Evaluator SC Office Evcad SRL



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA SI CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.3. IDENTIFICAREA ACTIVELOR (PROPRIETĂȚILOR) SUPUSE EVALUĂRII.....	4
1.4. DESCRIEREA RAPORTULUI. MONEDA RAPORTULUI SI MODALITĂȚI DE PLATA	4
1.5. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII	5
1.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. ÎNSPECȚIA PROPRIETĂȚII.	5
1.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.	5
1.10. ÎPOTEZE SEMNIFICATIVE SI ÎPOTEZE SPECIALE	5
1.11. TIPUL RAPORTULUI UTILIZAT	6
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.13. EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
1.14. ABORDAREA IN EVALUARE SI RAȚIONAMENTUL	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE.....	9
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR.....	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4. EVALUARE	13
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	13
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
5.1. ANALIZA REZULTATELOR. RECONCILIAREA VALORILOR.....	15
6. ANEXE.....	16
6.1. OFERTE COMPARABILE	16
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII	28
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	32
6.4. FISE DE CALCUL	34
6.5. ALTE DATE SI PREVEDERI UTILIZATE IN CADRUL RAPORTULUI.....	36

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si calificările evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscală	RO 29352960
Adresa:	Timișoara Str. Ghirardei nr. 24, Județul Timiș
Adresa lucrativă (birou):	Timișoara, Str. Vasile Loichita nr. 2, Județul Timiș
Telefon:	+40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificări relevante evaluator:	Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) si bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2023

1.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

Client:	SC RECONS SA
Adresa:	B-dul Iuliu Maniu nr. FN
Reprezentat prin:	-
Date de contact:	
Telefon / Fax:	-
Telefon Mobil:	0744883548
Email:	office@reconsarad.ro
Utilizatori desemnați:	SC RECONS SA

1.3. Identificarea activelor (proprietăților) supuse evaluării

Tip proprietate:	Teren intravilan
Teren :	- Conform CF 318977 Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:	SC RECONS SA
Clădire :	Nu e cazul
Dreptul de proprietate:	-
Alte componente ale proprietății :	-
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	-

1.4. Descrierea raportului. Moneda raportului si modalități de plata

Având în vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referință Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar si in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.5. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru vânzarea proprietății. Astfel scopul este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere.

1.6. Tipul Valorii.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale

proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- o SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**, astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietății**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.7. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 17.08.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9345 lei.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către client, precum și a inspecției realizate la data de 17.08.2023. Inspectia proprietății a fost realizată de Raica Madalin, delegat al SC Office Evcad SRL, inspecția desfășurându-se în prezența D-lui Popa Florin în calitate de reprezentant al Beneficiarului. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii August 2023, perioada în care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.9. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului /subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare; Având în vedere că la data inspecției proprietatea subiect este acoperită pe toate laturile de vegetație foarte densă, accesul pe proprietate a fost imposibil;
- Informații de natură patrimonială / contabilă puse la dispoziție de către beneficiar;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul SC RECONS SA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietăților subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca extrasul CF nr 318977 din data de 17.07.2023 reflectă realitatea privind dreptul de proprietate la data evaluării, în afara unor confidențe constatate fizic în cadrul inspecției și evidențiate în prezentul;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice de autorizare, reflectă realitatea privind proprietățile subiect, fără nicio abatere de la documentația tehnică;
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de construcții, în condițiile în care din documentele puse la depozităre rezulta ca pe amplasamentul subiect se regăsesc 3 clădiri de tipul magazii – anexe depozitare, la data inspecției, fiind imposibil accesul pe proprietate, dar din informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul beneficiarului, rezulta ca aceste construcții consemnate pe planul de situație din 2003 au fost dezafectate/ demolate; totodată în urma solicitării fișele mijloacelor fixe aferente contului 212 – Clădiri pentru aceasta locație, din informațiile puse la dispoziție a rezultat ca aceste bunuri nu au fost înregistrate în contabilitate;
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, în condițiile economice actuale ale pieței specifice.
- Se presupune ca proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză amănunțită, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în ca fiind în condiții bune. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea proprietății sau a întregii dezvoltări a proprietății subiect de la data dezvoltării.
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.11. Tipul raportului utilizat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- 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 aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare 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 utilizatorului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.13. Evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

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). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și identificate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate, parțial, având în vedere informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv informațiile primite în mod verbal privind gradul de afectare a suprafeței proprietarii (gradul de adecvare fiind considerat de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezenta reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

1.14. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordările folosite în vederea estimării valorilor pentru proprietatea subiect, este abordarea prin piață pentru terenuri, având în vedere că oferta identificată și selectată ca arie relevantă în vederea formulării opiniei evaluatorului este suficient de coerentă având în vedere considerentele și amplasamentele descrise individual pentru fiecare proprietate.

Abordarea prin piață, pentru proprietățile teren cu construcții administrative, nu a fost aplicată, datorită informațiilor insuficiente sub aspect calitativ și cantitativ, privind tranzacții /oferte de vânzare pe segmentul analizat.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate conform extras CF	Suprafata teren (mp)
Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076.3077 /a.1/b.3077/a.2/a; 3076.3077/a.	rezidential	SC RECONS SA	2323



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str Clujului, Nr. 6, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/b.3077/a.2/a; 3076.3077/a.1/a/3	2.323	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14761 / 18/09/2003		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform documentelor menționate.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri care să fie parte componentă a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

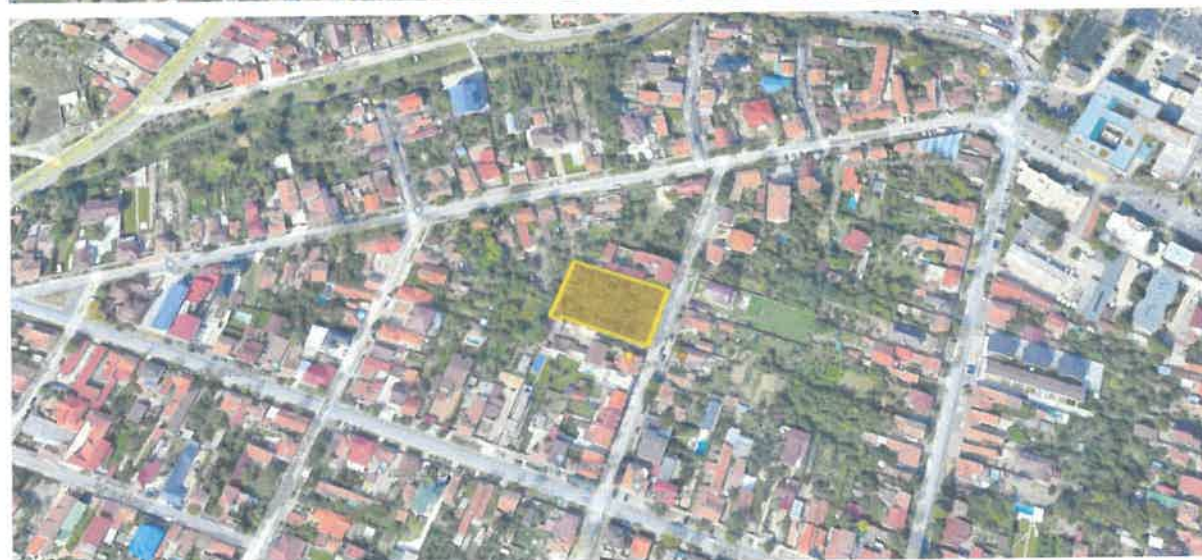
Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

Proprietățile subiect sunt aflate în patrimoniul RECONS S.A. Arad a fost înființată în anul 1996 prin reorganizarea Regiei Autonome de Locuințe și Localuri de sub autoritatea Consiliului Local Municipal Arad.

Proprietățile sunt situate în zona mediana a municipiului Arad, Cartier Parneava Arad Str. Clujului nr. 6 județul Timiș.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliiu.



Fișa colectare informații proprietate imobiliară - Teren	
Subiect	Teren intravilan curți construcții
Client și utilizator	SC Recons SA
Scop evaluare	Vanzarea
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fara
Condiții de finanțare	La piața
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Localitatea Arad Str. Clujului nr. 6
Amplasare	Cu front stradal la strada Clujului
Suprafața - mp	2323
Destinație	Conform Precizare CU / PUG - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
Topografie	Teren plan
Forma	regulată - dreptunghiulară
Utilități	Energie electrică, apă curentă rețea canalizare - toate la parcelă
Acces	Accesul se realizează din Strada Clujului
Deschidere	Deschiderea lotului la drumul de acces 38,9 ml
Adâncime	Adâncime maximă 60,4 ml
Situația actuală a terenului	Teren neconstruit (conform informațiilor de la beneficiar), zona preponderent rezidențială cu case vechi reabilitate sau nou construite. Terenul la stadiul actual este acoperit de vegetație deasă de tip maraciniș și pomi, fără posibilitatea de a inspecta întreaga proprietate. În zona clădirii subiect, pot fi identificate de asemenea și construcții care au suportat conversii în vederea dezvoltării proprietăților în regim comercial. În casele din vecinătate se desfășoară activități comerciale de tip alimentare de mici dimensiuni
Indicatori urbanistici	Conform Certificatului de Urbanism 1243 din 11.08.2023 privind proprietatea subiect, sunt : - regimul de înălțime P, P+1, P+2; - rețea la F.s. de max. 10 ml; - POT max. = 35%; - CUT max. = 0,95
Vecinătăți	Vecinătăți la Nord, Nord - Est proprietate cu destinație rezidențială, la Est Strada Clujului, Căminul Cultural al localității, la vestul proprietății sunt parcele de tip grădini / curți ale proprietăților din vecinătatea subiectului, iar la sud este situată o parcelă de tip rezidențial construită cu clădire tip casă
Puncte de interes, obiective locale	La aprox. 300 ml est de subiect este localizat Policlinica Județeană Ambulator Arad, Parcul Tudor Arghezi, la aprox 350 ml Nord este situat sediul Romatsa, iar la aprox. 600 ml Vest este situată universitatea și campusul universitar.
Artere importante	La aprox. 600 ml. est, este strada Andrei Saguna

Descrierea amplasamentului

- CF nr. 318977 cu nr. Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3 – teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafața de 2323 mp, având o formă regulată (dreptunghiulară), frontul stradal la strada Clujului la nr. 6 are o deschidere de 38,8 ml și o adâncime maximă de 60,4 ml astfel raportul laturilor fiind de 1 la 1,5 pondere fiind considerat ca fiind favorabil la dezvoltarea precizată conform Certificatului de Urbanism 1243 din 11.08.2023 privind proprietatea subiect, cu topografie plană. Pe teren nu sunt edificate clădiri, doar două construcții speciale de tip stâlp de electrificate bransament aerian, care au fost utilizați exclusiv pentru cablurile aferente bransamentului proprietarii subiect, în prezent acesta fiind dezafectat.

Amplasamentul dispune de utilități complete: electricitate, apă, canalizare și gaz.

Proprietatea subiect este încadrată urbanistic conform UTR 12 în zona subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 12a, considerațiile care stau la baza prezentei estimări se încadrează în prevederile documentelor enumerate.

2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Pe proprietatea subiect conform ipoteze formulate nu se află construcții care au fost analizate sau luate în calcul, în baza informațiilor de la beneficiar.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii, sau un echivalentul lor în bunuri la care de cele mai multe ori se achită și o diferență bănească.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- *fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix.*
- *piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ redus, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.*
- *în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.*

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților.

Aceasta este formată din teren în intravilan cu o localizare în zona mediana/ centrală a mun. Arad, de dimensiuni medii care suporta sau poate suporta dezvoltări multiple, în condițiile zonării așa cum reies din PUG, adică funcțiunea predominată a zonei este aceea de locuire-zona rezidențială, ca și funcțiuni complementare fiind admise: spații comerciale și prestările de servicii.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților rezidențiale în zone rezidențiale cu funcțiuni complementare**, situate în zona mediana a mun. Arad.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen mediu și termen lung. Având în vedere caracterizarea generală a zonei respectiv subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 12a dar și faptul că am identificat în cadrul inspecției clădiri regim P+2E, în vecinătatea subiectului, sau în cadrul zonei identificate conform Certificat de urbanism, cu destinație mixtă care pot fi încadrate și la "funcțiuni complementare" respectiv clădiri cu destinație de birouri și spații comerciale.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată doar pentru clădiri cu caracter rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a. Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b. Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul/pct. de lucru.
- c. Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- d. Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.
- e. Autorități publice în vederea unor activități conform proiectelor edilitare de dezvoltare locală.
- f. Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice dar și persoane juridice pentru dezvoltarea unor astfel de proprietăți cu destinație rezidențială sau mixtă la regimul de înălțime permis zonei conform Certificatului de urbanism respectiv P+2E utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor în regim rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea

maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o opinie cu privire la tendințele pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile în zona din imediată apropiere a subiectului respectiv Cartierul Parneava, fiind necesară analizarea zonelor asimilate ca similare respectiv zonelor din imediată apropiere unde dezvoltarea este predominant rezidențială, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafața mp	Preț de ofertă (euro)	Preț de ofertă unitar (euro)/mp	Descriere
1	Teren intravilan ultracentral	str. Andrei Saguna cu deschidere și la str. Mihai Eminescu	cc	5800	1.276.000,00 €	220,00 €	Vindem teren intravilan în Arad, pe str. Andrei Saguna cu deschidere și la str. Mihai Eminescu. Suprafața: 5.800 mp. Pe acest teren au fost clădit care au fost demolate până la nivelul 0 (subsolurile au fost umplute cu pământ din demolare). Pe teren se pot construi blocuri P+4. Terenul dispune de toate utilitățile. Preț: 220 euro/mp+TVA
2	Închiriez / Vand teren intravilan	str. Ioan Fluieras.	cc	9000	1.080.000,00 €	120,00 €	ÎNCHIRIEZ sau VAND teren intravilan zona Bujac-Cadas 9000 mp. str. Ioan Fluieras. Teren într-o zonă intens circulează, front stradal 50m, cu toate utilitățile, inclusiv 2 fantani karate și un punct de transformare a energiei electrice foarte aproape, împreună parter. Ideal pentru Marchet, construcții rezidențiale, hale, birouri închiriez 1,20 €/mp sau vind 120 €/mp. Preț negociabil. , suprafața totală: 9000. Front stradal: 50
3	Vand Teren intravilan	Str. Constantin Brincoveanu	cc	1013	70.910,00 €	70,00 €	Vand teren intravilan cartier Bujac, strada Constantin Brincoveanu, 1013 mp utilitat: apa curenta, canalizare, curent electric, gaz. Front stradal 20m. 70 EURO/mp2 negociabil. , suprafața totală: 1013. Front stradal: 20
4	Teren cu construcție demolabilă	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, în zona Alis. Terenul este de 734 mp. Există o construcție pe teren ce necesită demolare. Toate utilitățile: curent, apă, gaz, canalizare se găsesc la stradă. Proiectul se află după intersecția cu strada Condureșilor, front 13 m
5	Teren central cu destinație rezidențială	strada Alexandru Gavra.	cc	1474 mp	125.000,00 €	84,80 €	teren central prețabil construiți unei case generoase și/sau cladire de birouri. Imobilul este amplasat într-o zonă liniștită din centrul Aradului, iar în imediată apropiere se găsesc numeroase puncte de interes: Teatrul de Stat, Școala Populăra de Artă, magazine și fermeci. Terenul cu o suprafață de 1.474 mp, are un front stradal de 17,25 m și o deschidere către încă un drum asfaltat - strada Alexandru Gavra. Destinația terenului este de intravilan, fiind prețabil pentru construcție de casa sau locuințe colective. Proprietatea oferită a avut o ofertă precedentă 2021 -2022 de 145 euro / mp
6	teren construcții lângă Galeria Mall	Zona Aurel Valcu	cc	700 mp	46.900,00 €	67,00 €	parcele de teren de 700 mp în zona Galeria Mall la 12 m lățime drum 5 m
7	Teren rezidențial cu PROIECT și AC	Zona Confectii	cc	6335 mp	999.000,00 €	157,70 €	teren rezidențial cu PROIECT și AC. Terenul este foarte bine poziționat, cu proiect pentru 104 apartamente și 1900 de mp de spații comerciale. Suprafața terenului este de aproximativ 6335 mp. Suprafața construită este de aproximativ 1900 mp. Suprafața desfurată este de aproximativ 8000 mp. Regim înaltim: P + 4
8	Teren de vânzare	Str în Mehedințeanu	cc	533 mp	40.450,00 €	75,89 €	teren intravilan de 533 mp în cartierul Bujac/Arad. Utilitat: gaz și curent electric (în imediată apropiere), apă și canalizare (pe teren).
9	Loc de casa construcție veche	Strada Episcop Roman Ciorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat în cartierul Parneava. Toate utilitățile se află în fața casei. Terenul este împrejmuit parțial, având și 3 construcții pe el, respectiv două construcții de locuințe (63mp și 49mp) și o construcție anexă (36mp). Front stradal 15 m
10	Teren intravilan zona centrală	Strada Cuza Voda	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	- teren fără construcții; regim de înaltim P+3E. 1616 mp front 25 m toate utilitățile în zona
				Minim	533	67 €	
				Maxim	9000	220 €	
				Medie	2824	118 €	
				Median	1255	98 €	

În privința proprietăților construite am identificat și analizat proprietăți disponibile pe piața din perspectiva chirii oferite, respectiv preturilor de vânzare oferite pentru a putea analiza piața posibil dezvoltabilă în cadrul analizei celei Mai bune Utilizări, în cadrul acestei analize am analizat piețele apartamentelor în clădiri rezidențiale, piața caselor apartamentate de tip Duplex, respectiv piețele clădirilor de tip mixt cu dezvoltări complementare.

În cazul proprietăților dezvoltate în regim de apartamente în clădiri colective am identificat anumite tendințe generale ale pieței. Prețul oferit dintre apartamentele noi, în majoritatea zonelor analizate în imediată apropiere a proprietății subiect sunt oferite și apartamentele situate în blocuri de locuințe vechi este superior cu 12 – 25 %, fapt care conduce la concluzia din partea dezvoltatorilor/ agenților care activează pe piața locală a unei recunoașteri a diferenței de vârstă dar și a faptului că apartamentele de tip nou sunt superioare etnic dar și în cazul nivelului finisajelor cât și al optimizării elementelor care constituie instalațiile înglobate în acestea. Această pondere se păstrează și în cazul ofertelor de chirii identificate pe piața unde intervalul dintre diferențele de chirii oferite chiar crește la partea superioară până la 30%.

Am identificat de asemenea o tendință generală a piețelor localizate, unde dezvoltarea unei întregi zone/ ansamblu de blocuri de locuințe noi, poate influența pozitiv preturile oferite atât în cazul prețului de vânzare cât și în cazul chirii oferite, cu toate că bunurile din zonele din imediată apropiere oferite nu sunt la stadiul de nou, sau renovate.

În cazul Apartamentelor renovate integral diferențele dintre preturile oferite atât în cazul ofertelor de vânzare cât și cazul ofertelor de închiriere nu se mai păstrează în același interval, în acest caz aceste interval.

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care se adresează unui segment mai larg de investitori care pot dezvolta proprietatea în regim mixt, respectiv spații comerciale la parterul clădirii. În opinia evaluatorului segmentul de piața analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, *pieța proprietăților similare va cunoaște o perioadă de stabilizare, aceasta îndeplinind condițiile unei dezvoltări durabile care să nu fie în continuare dependentă de mediul bancar de finanțare și condiții externe impuse de finanțatori externi, în aceste condiții dezvoltatorii locali actuali putând fi direct interesați de proprietatea subiect la un preț competitiv și în concordanță cu piața actuală. În opinia evaluatorului piața actuală este una dinamică iar valoarea de piața pentru proprietatea subiect se situează în intervalul 90 – 120 euro / mp.*

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea și redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și localizarea într-o zonă exclusiv rezidențială cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii ca și dezvoltare complementară, este aceea de proprietăți rezidențiale.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că există indicații din piață, respectiv interdicții de zonare ale indicațiilor reglementărilor urbanistice, astfel proprietatea subiect este evaluată în utilizarea conform certificatului de urbanism disponibil, respectiv dezvoltare în zone exclusiv rezidențiale.

În cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, se prezuma cea mai buna utilizare, astfel:

- pentru imobilul cu nr. cad. 318977 - proprietatea subiect se prezuma ca proprietatea în utilizarea prevăzută de reglementările certificatului de urbanism este cea maxim productivă, astfel proprietatea va fi evaluată în ipoteza de lucru ca poate fi dezvoltată la utilizarea rezidențială.

4.2. Evaluarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația vânzărilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

4.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față

de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;

verificarea veridicității datelor;

alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);

analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

În anexe sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate în cadrul abordării și fișele de calcul.

Astfel valoarea de piață estimată a terenului este de:

Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate conform extras CF	Suprafata teren (mp)	Valoare de piata estimata		
							Opinie euro / mp	euro	lei
Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076. 3077 /a. 1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3	rezidential	SC RECONS SA	2323	120,00 €	278.800,00 €	1.375.700,00 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, pentru proprietatea subiect constând în Teren intravilan în Arad, Str. Clujului nr. 6:

278.800 euro adică **1.375.700 lei.**

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator ANEVAR specializări:
EPI, EBM
Ignea Alina



Evaluator SC Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea
EPI
Raica Madalin



6. ANEXE

6.1. Oferte comparabile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vindem-5800-mp-teren-intravilan-ultracentral-in-arad/17d5f299i36d73g8109352f4259gfe7d.html>

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Arad, Arad Vezi pe hartă

Vindem 5800 mp teren intravilan,ultracentral in Arad **220 EUR**

Descriere

Vindem teren intravilan in Arad, pe str. Andrei Saguna cu deschidere si la str. Mihai Eminescu. Suprafata: 5.600 mp. Pe acest teren au fost cladiri care au fost demolate pana la nivelul 0 (subsolurile au fost umplute cu parti din demolare). Pe teren se pot construi blucuri P+4. Terenul dispune de toate utilitatile.
Pret: 220 euro/mp+TVA.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0756295868

Anunturi recomandate

TEREN INTRAVILAN	Teren Intravilan langa Aeroport Arad	TEREN INTRAVILAN GHIDROC	TEREN DE VANZARE PRETABIL AFACERE 1983	LOC
				
Arad	Arad	Arad	Arad	
415 000 EUR	400 000 EUR	32 000 EUR	39 000 EUR	

Gabrian Imobiliare
Vezi toate anunturile
[Urmareste](#)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-vand-teren-intravilan-9000mp/7b0061737a696054.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-vand-teren-intravilan-9000mp/7b0061737a696054.html)

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 : Anunțuri : Imobiliare : De vânzare : Terenuri de vânzare : Teren intravilan

Inchiriez / Vand teren intravilan 9000mp

120 EUR negociabil

Arad Arad Bujac Vezi pe hartă



0741210351

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 6

Raportează



Mariana

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	9000,0 m ²	Front stradal	50.00
Numar fronturi	1	Latime drum acces	50
Destinatie	Birouri, Rezidential, Comercial	Utilitati generale	Apa, Curent trifazic, Ușă...

Alte caracteristici



Descriere

INCHIRIEZ sau VAND teren intravilan zona Bujac-Cadas 9000 mp, str. Ioan Filularas.

Teren intr-o zona intens circulata, front stradal 50m, cu toate utilitatile, inclusiv 2 fantani forate si un punct de transformare a energiei electrice foarte aproape, imprejmuit partial

Ideal pentru Marchet, constructii rezidentiale, hale, birouri etc.

Inchiriez 1.20 e/mp sau vind 120 e/mp

Pret negociabil, suprafata totala: 9000. Front stradal: 50

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 1

Latime drum acces: 50

Destinatie: Birouri, Rezidential, Comercial

Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitati de investitie. La sosea. Teren imprejmuit

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal

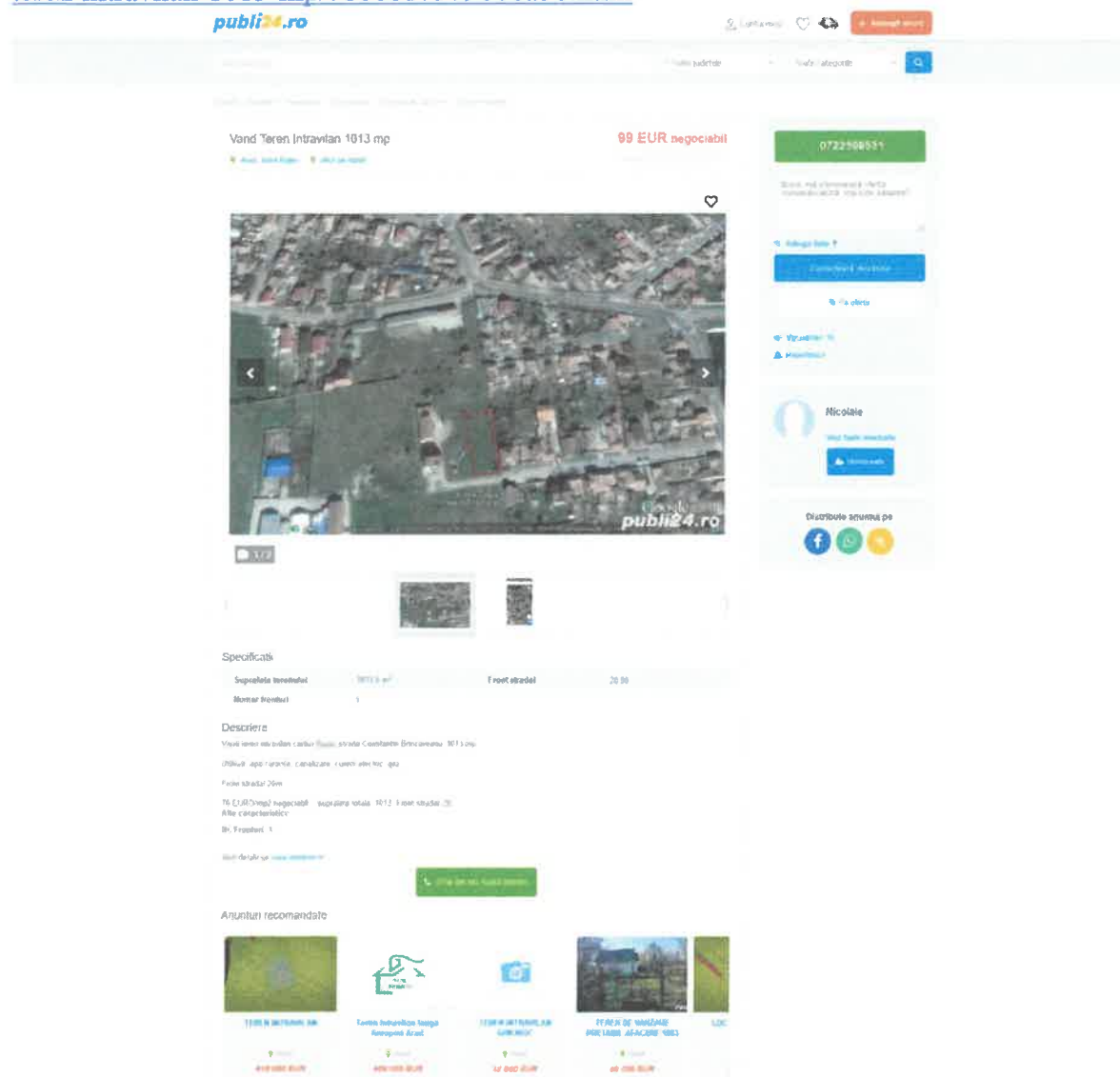
Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Utilitati in zona, Canalizare, Gaz, Curent

Vezi detalii pe www.romino.ro

0741 210 351 Anunț telefon

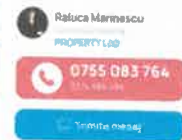
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1013-mp/7b00617379606a50.html>



 Imobiliare.ro

Acțiunile imobiliare = Imobile construite de vânzare + Imobile construite de închiriere + terenuri agricole + Terenuri cu destinație rezidențială

125.000 €










[English Channel](#)
[Home](#) [About Us](#) [Contact Us](#)
[Privacy Policy](#) [Terms of Use](#)

[Create new album](#)

- Amplasare strazi asfaltate
- Mediul de transport
- Iluminat stradal

Constructing a circle:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130AQ?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

Arad / Ultracentral / Teren de vanzare

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

190.000 €

Florentina Maior
 0357 630 202
 Trmite linkul unui prieten pe:

Descriere

ALPHAX Dynamic creea la vanzare in exclusivitate si fara intermediar, pentru a vanzare, un teren urban de 1,040 mp cu front strada de 30 mp.

Reusita de a achizitiona un teren de calitate care se pot transforma intr-un teren urban de constructii, oferind o oportunitate de investitie in zona centrala a orasului.

Terenul este situat in zona centrala a orasului, pe strada Gheorghe Baritiu, la numai 100 metri de centrul orasului.

Specificatii

Suprafata teren	1,040 mp
Tip teren	constructii
Tipul terenului	urban
Front strada	30 m

Notițe

Adeuga

UTILITATI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONA

Reusita de a achizitiona un teren de calitate care se pot transforma intr-un teren urban de constructii, oferind o oportunitate de investitie in zona centrala a orasului.

ALTE CARACTERISTICI

Constructii in zona centrala

ALTE DETALII PREȚ

Constructii in zona centrala

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-XCUT1302A?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

[illegible]

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/confectii/teren-constructii-de-vanzare-X5I11306T?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>



Teren rezidențial cu PROIECT și AC

999.000 € - r.a.

Andrei Laluciu

0753 934 085

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Email, WhatsApp, Print




Descriere

Proiect rezidențial cu PROIECT și AC.

Imobilul este situat în zona centrală a orașului Arad, în apropierea parcului și a centrului comercial. Terenul are o suprafață de 9.000 mp și este în posesia proprietății. Proiectul este pentru un complex rezidențial cu 10 apartamente de 2+1 și 2+2 camere, fiecare cu o suprafață utilă de aproximativ 60-70 mp. Complexul va avea o curte interioară, parcare pentru mașini și biciclete, și toate facilitățile necesare pentru un loc de viață modern și confortabil. Prețurile sunt negociabile în funcție de configurația apartamentelor și a terenului.

Specificatii

Suprafata terenului	9.000 mp
Tipul terenului	teren
Stadiul de finalizare	teren
Tipul construcției	construcție
Suprafata utila	60-70 mp
Numar de camere	2+1, 2+2
Tipul apartamentului	apartament
Numar de etaje	10
Numar de locuri de parcare	10

Notițe

Alte detalii zonă: Proiect rezidențial cu PROIECT și AC, teren rezidențial cu PROIECT și AC, teren rezidențial cu PROIECT și AC.

Alte caracteristici: 10 apartamente, 10 locuri de parcare, teren rezidențial cu PROIECT și AC.

Alte detalii preț: Preț negociabil în funcție de configurația apartamentelor și a terenului.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130AN?lista=82493630&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=230412>

O[illegible]

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/parneava/teren-constructii-de-vanzare-X0E813017?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro

Loc De Casa / Strada Episcop Roman Ciorogariu **104.999 €**

Arad [Vezi pe harta](#)



Sergiu Cotocea
REMAX TECNO REALTY & ARAD
0757 894 543
Trimiteti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Se ofera o zona verde cu terenuri 1035 de metri pat, in cartierul Parneava. Terenul este imprejmuit partial, avand o constructie in masiv din beton si o constructie de lemn de 100 de metri pat. Terenul este in posesia unui proprietar care a investit in constructii si este in posesia unui proprietar care a investit in constructii. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea terenul, va rugam sa contactati agentul imobiliar Sergiu Cotocea la telefonul 0757 894 543 sau pe email la sergiu.cotocea@remax.ro.

Specificatii

Suprafata teren	1035 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea teren	intim
Proiectat	15 m
Pe teren	1

Notițe

UTILITATI

Existenta gaz

ALTE DETALII ZONA

Amplasare buna, intr-o zona
Mijloc de transport
Bucuri de vara

ALTE CARACTERISTICI

100% nou
Proiectat
Teren imprejmuit

VECINATATI

Proiectat

ALTE DETALII PRET

Conditii standard

$$104999 / 1035 = 101 \text{ euro}$$

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300D?lista=82493630&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro

Teren intravilan, zona centrala

307.000 €

CABADOVA ARAD

0724 249 298

Trimiteti mesaj

Trimiteti linkul unui prieten pe:

Descriere

Specificatii

Suprafata teren	1616 mp
Tip teren	constructii
Constructia teren	intravilan
Proiect constructiv	25 m
Pe intravilan	1

Notițe

UTILITATI

Apă
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare în zona centrală

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Amplasare în zona centrală

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane 3%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-uta-cu-proiect-bloc-p-2e-IDvobF.html>

[illegible]

6.2. Documente privind descrierea juridică a proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318977 Arad

Nr. cerere	105204
Ziua	17
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100148596497	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str. Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/c.3077/a. 2/a:3076.3077/a. 1/a/3	2.323	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14761 / 18/09/2003		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 318977 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3076.3077/a. 1/b.3077/a.2/a; 3076.3077/a.1/a/3	2.323	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.323	-	-	3076.3077/a. 1/b.3077/a. 2/a; 3076.3077/a. 1/a/3	

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

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

Data și ora generării,

17/07/2023, 11:00

S.G. RECONS SA c.f. RO8189348 r.c. J02/91/1996 Capital social 1416980
ARAD str. B-DUL IULIU MANIU nr. FN cod postal 310169 jud. ARAD tel. 0257281378

Fisa contului

- Lei -

01.08.2000 -- 31.08.2023

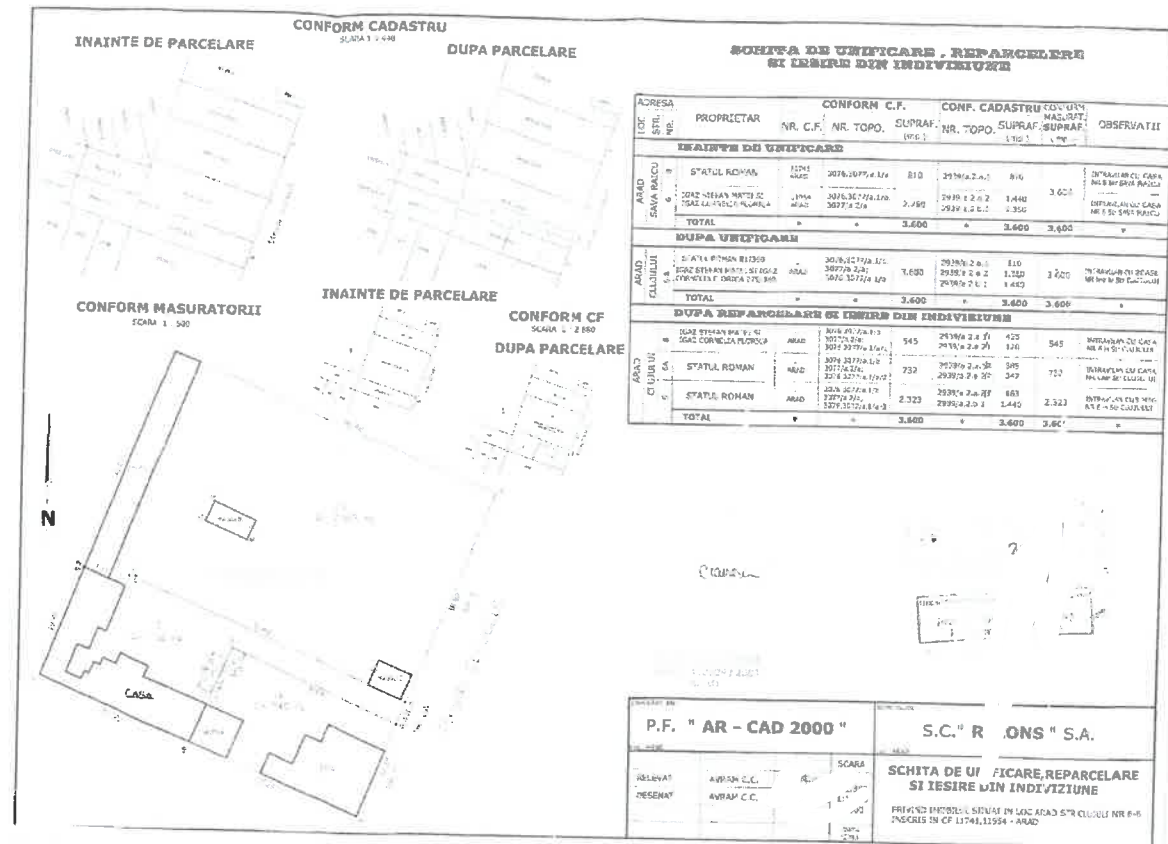
2111 TERENURI - CLUJULUI NR. 6

Debit precedent 0.00

Credit precedent 0.00

Data	Nr. doc.	Explicatie	Cont corespondent	Sume debitoare	Sold initial debtor		Sold
					Sume creditoare	0.00	
30.11.2010		TERENURI	891	394 911.15	0.00		394 911.15
28.09.2012 NC 2		DECONT.CU ASOC.PT.CAPITAL HOT. AGA 6/28.09.2012	456	28 103.70	0.00		423 014.85
31.12.2013 NC 38		REZERVE DIN REEVALUARE TERENURI	105	3 353 951.15	0.00		3 776 966.00
10.11.2016 NC 16		CHELT. ACTIVELE CEDATE SI ALTE OPERATIUNI DE CAPITAL	6583	0.00	2 982 500.00		794 466.00
Rulaj total				3 776 966.00	2 982 500.00		
				Sold final debtor			794 466.00

*Valoare contabilă teren str Clujului nr. 6,
după reevaluarea din 2016. = 794.466,00'*

INAINTE DE UNIFICARE
SI PARCELARE

DUPA UNIFICARE

CONFORM C.F.



CONFORM CADASTRU

SCALA 1:400



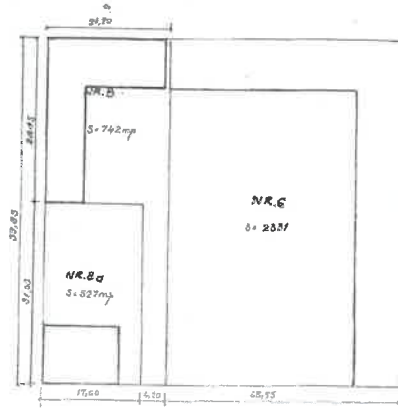
CONFORM CADASTRU

SCALA 1:400



PLAN DE SITUATIE

SCALA 1:500



6.3. Fotografii ale proprietății





6.4. Fise de calcul

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	2323	734	1035	1616
Pret oferta / vanzare (€/mp)	-	91,3 €	101,4 €	190,0 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	67.000 €	104.999 €	307.000 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9345	4,9473	4,9473	4,9473
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	la zi	la zi	la zi
LOCALIZARE	Arad Str. Clujului nr. 6	strada Gheorghe Doja	Strada Episcop Roman Ciorogariu	Strada Cuza Voda
		central periferic	marginas	central
		similar	inferioara	similar
SUPRAFATA (mp)	2323	734	1035	1616
DESTINATIA (categoria terenului)	Curti constructii	cc	cc	agricol
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Rezidentiala cu functiuni complementare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	Strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	Plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	Curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
FORMA IN PLAN	Regulata	regulata dreptunghiulara	regulata dreptunghiulara	Neregulata
FRONT STRADAL	1 fs - 38,8 ml	1 fs - 13 ml	1 fs - 15 ml	1 fs - 25 ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	Raportul laturilor 1/1,5	raportul laturilor 1/3,8	raportul laturilor 1/4,6	raportul laturilor 1/2,6
POT / CUT	35% / 0,95			
AVIZE, AUTORIZATII	Nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

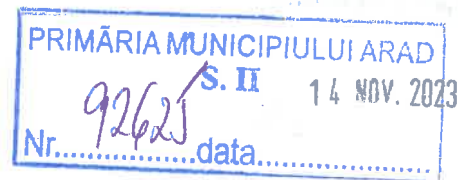
Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Pret de oferta (euro)	Pret de oferta unitar (euro)/mp	Descriere
Teren cu constructie demolabila	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, in zona Alta. Terenul este de 734 mp. Exista o constructie pe teren ce necesita demolare. Toate utilitatile: curent, apa, gaz, canalizare se gasesc la strada. Proprietatea se afla dupa intersectia cu strada Condurasilor, front 13 ml
Loc de casa constructie veche	Strada Episcop Roman Ciorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat in cartierul Parneava. Toate utilitatile se afla in fata casei. Terenul este imprejmuit partial, avand si 3 constructii pe el, respectiv doua constructii de locuinte (63mp si 49mp) si o constructie anexa (36mp). Front stradal 15 m
Teren intravilan zona centrala	Strada Cuza Voda	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	- teren fara constructii, regim de inaltare P+3E. 1616 mp front 25 m toate utilitatile in zona
		Minim	734		91 €	
		Maxim	1616		190 €	
		Medie	1128		128 €	
		Median	1035		101 €	



Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informației	Data evaluării	la zi	la zi	la zi
Suprafața (mp)	2.323	734	1.035	1.616
PREȚ VÂNZARE EUR		67.000	104.999	307.000
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație		91,3	101,4	190,0
A. Elementele de bază specifice tranzacției proprietății				
a. TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Măjua de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 8,13	-€ 10,14	-€ 19,00
Preț ajustat (€/mp)		82,15	91,30	170,98
Explicare ajustări		Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției fără de preț de ofertă, măjua de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piața.		
b. DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări.		
c. RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistic	Fără	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
d. CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
e. CONDIȚII DE VÂNZARE	Neparticipare	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
f. CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	la zi	la zi	la zi
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 82,15	€ 91,30	€ 170,98
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
B. Elementele de bază ale proprietății				
LOCALIZARE	Arad Str. Cujula nr. 6	Strada Gheorghe Doja	Strada Episcop Roman Clotogaru	Strada Cuza Voda
estimare localizare în compensație cu propr. subiect	Marginaș	central periferic-similar	marginaș-inferioară	central-similar
Ajustare (%)		30%	10%	-30%
Ajustare (€/mp)		€ 24,65	€ 9,13	-€ 51,29
Preț ajustat (€/mp)		€ 106,80	€ 100,43	€ 119,69
Explicare ajustări		Au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 și 2 fiind localizate inferioare față de subiect, iar comparabila 3 a fost ajustată negativ fiind localizată superioară subiectului.		
C. Caracteristici fizice				
a. Suprafața (mp)	2.323	734	1.035	1.616
Ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	-5,0%
Ajustare (€/mp)		-€ 16,02	-€ 10,04	-€ 6,98
Explicare ajustări		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, primul unitate este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.		
b. Destinația utilizării terenului	Cuți construite	cuți construite	cuți construite	cuți construite
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu au fost făcute ajustări.		
c. Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Străzi asfaltate	străzi asfaltate	străzi asfaltate	străzi asfaltate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, accesul la proprietate se realizează pe drum asfaltat.		
d. Topografie / Relief	Plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, proprietățile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.		
e. Utilități disponibile (Curent / Apă / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	Curent, apă, canal	curent, apă, canal	curent, apă, canal	curent, apă, canal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări.		
f. Forma în plan și deschiderea (fronti stradă)	1 ls - 38,8 ml, Raportul laturilor 1/1,5	1 ls - 13 ml, raportul laturilor 1/3,8	1 ls - 15 ml, raportul laturilor 1/4,6	1 ls - 25 ml, raportul laturilor 1/2,6
Ajustare (%)		20%	20%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 21,38	€ 20,08	€ 0,00
Explicare ajustări		Topote comparabilele au fost ajustate pozitiv, datorită frontului inferior ca deschidere principală și raportul laturilor inferior. Subiectul aceste aspecte fiind apreciate de evaluator în mod cumulativ ca fiind inferioare subiectului.		
g. Aviză, autoizolații	Nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări.		
h. Cea mai bună utilizare	Rezidențială cu funcțiuni complementare	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (€/mp)		5,34	5,02	5,88
Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări.		
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		10,0%	15,0%	0,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 10,66	€ 15,06	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		117,5	115,5	119,7
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiu de construcție	nu sunt	nu	nu	nu
Ajustare (%)		3%	3%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 3,52	€ 3,46	€ 0,00
Explicare ajustări		Comparabilele 1 și 2 au fost apreciate pozitiv având în vedere că pe parcele la data ofertelor erau prezente construcții la stadiu demolabil, în aceste condiții au fost estimate calculele de demolare care au fost distribuite pe întreaga suprafață rezultând valoare ajustări unitare / mp		
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 121,0	€ 119,0	€ 120,0
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 70,80	€ 47,75	€ 63,25
	(procentual)	86,28%	52,30%	37,00%
Preț ajustat (eur/mp)		0,86	0,52	0,37
		121,00	119,00	120,00



Nr. 8171/Data 14.11.2023



14 NOV. 2023

Către,
Municipiul Arad
Direcția Patrimoniu
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
Compartimentul Guvernanță Corporativă

15 NOV. 2023

Ref.: Completare documentație vânzare teren situat în Arad, strada Clujului, nr. 6, înscris în CF 318977 Arad, proprietatea S.C. RECONS S.A.

Subscrisa S.C. RECONS S.A. Arad, cu sediul în municipiul Arad, Bd. Iuliu Maniu, FN, CUI RO8189348, nr. de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad J02/91/1996, cont RO88BTRLRONCRT0P21420301, Banca Transilvania Sucursala Arad, e-mail: office@reconsarad.ro, reprezentată legal prin director general, ec. Puf Laurențiu,

Se îndreaptă eroarea materială din introducerea adresei înregistrată la S.C. RECONS S.A. cu nr. 6733 din data de 25.09.2023, iar la PMA cu nr. 77704 din data de 26.09.2023 în sensul că adresa se referă la terenul proprietatea S.C. RECONS S.A. situat în Arad, strada Clujului nr. 6, înscris în CF 318977 Arad.

Cu stimă,

Director General,
Ec. Puf Laurențiu



NR: 92625
DATA: 14/11/2023
COD: SEAG6