ANEXA Nr 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 547 din 16.10.2024

RAPORT DE VERIFICARE a valorii de piață aferente dreptului de proprietate asupra Teren intravilan 3.000 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin CF 354802 Arad, situat în Mun. Arad, Zona 3 insule - Cabana LIR, F.N. / 20.06.2024 (RESV)

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

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

Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator al evaluării **Municipiul Arad, în calitate de proprietar al terenului**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **12.06.2024**
Data raportului de evaluare verificat **20.06.2024**
Data de referință a VOE **24.09.2024**
Data raportului de verificare **24.09.2024**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator					
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Ciclo Pop, nr. 20	*
CUI	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	MANATE DANIEL / 13.804				*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat					
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 20, jud. Brașov	*
CUI	3581471	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	Beres Aron (EPI/EBM) / 10662				*

Raportul de evaluare supus verificării	**Dreptul de proprietate evaluat**
RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii terenului identificat prin CF 354802 Arad, situat în Mun. Arad, Zona 3 insule - Cabana LIR, F.N. / 20.06.2024 (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF354802 Arad, în suprafață de 3.000 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

Clientul raportului verificat					
Client	**Municipiul Arad**	*	Tip	Persoana Juridica	
CUI	-	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Client și utilizator al evaluării		Adresa				
Municipiul Arad		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*

Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*

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

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piață rezultate in urma verificării în scopul impozitării sau garantarii imprumutului.

ROMÂNIA * Județul ARAD, Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	*Denumire, tip și categorie teren*	*Suprafața înscrisă în CF (mp)*	*Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)*	*Drept de folosință*	*Valoare de piață din RESV*	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF 354802 Arad, Zona Trei Insule	Teren intravilan, Curți construcții	3.000	3.000	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	111.549 €	Teren intravilan, categoria Curți construcții, suprafața = 3.000 mp; FS: 29,23 ml; utilități: en. el. / apa / fosă septică; formă teren: regulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este amenajat și construit cu o serie de clădiri cu utilizate tip restaurant, terasă, pensiune, căsuțe pentru cazare turiști, cabană, piscină etc. fiind utilizat în scopuri comerciale de către Cabana LIR S.R.L. Arad. Acces: din Calea Bodrogului, prin drumul spre Trei Insule și peste podul de acces pe insulă.
Data evaluării în raportul verificat	*Abordări / Reconciliere*	*Utilități (cf. CU)*	*Scop și utilizare evaluare declarate în RESV*		*Valoarea de piață unitară din RESV*	
12.06.2024	Piață, Comparații directe	en. el. / apa / fosă septică	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări.		37,18 €	

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.
Valoarea de piață nu reprezinta valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail.

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare
12.06.2024	24.09.2024	4,9766	20.06.2024	24.09.2024 *	4,9757 lei

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformitatii cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022

Tip verificare

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

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de către evaluatori autorizați avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

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

Ipoteze VOE

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

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

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

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

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROMÂNIA * Municipiul ARAD * Județul ARAD CONSILIUL LOCAL

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

Semnatura
Stampila

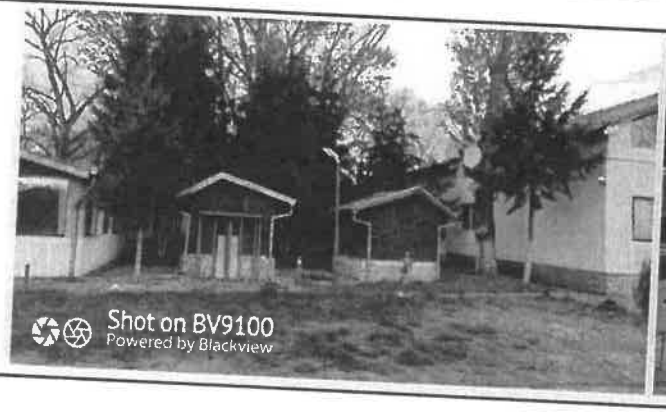
ANEVAR
MANATE DANIEL
VE-EI VE-EP
VE-EIF
Legitimație nr. [illegible]
Valabil [illegible]

ROMÂNIA
Județul ARAD
Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

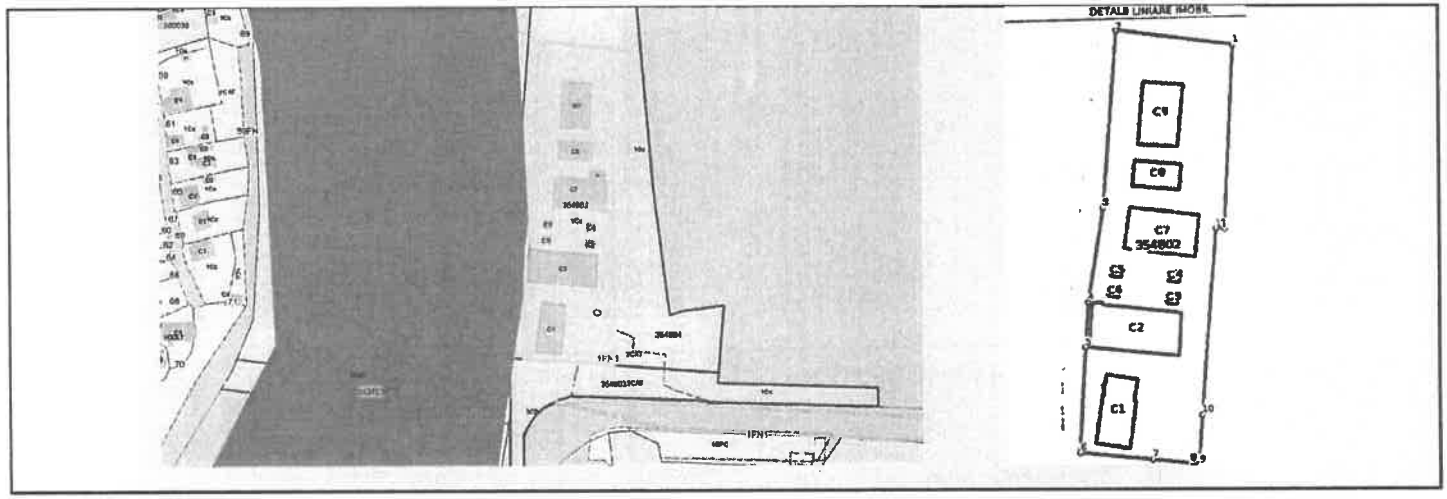
Tip verificare

Cu inspecție

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



ROMÂNIA
Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL
Intrare



ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Rezultatele verificării

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	3.000	Arad	CF 354802 Arad, Zona Trei Insule	114.700 €

Semnatura
Stampila

ANEVAR
MANATE DANIEL
VE-EI V
VE-EIF

RECOGNISED EUROPEAN VALU
Manța Daniel
REV-RO/ANEVAR/2014/
RE
I.E.G.V.

ROMÂNIA
Județul ARAD
Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Verificarea cu obiectiv extins (VOE)

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Grila de estimare a Valorii de piață

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1				Comparabila 3	
Ajustări specifice tranzacționării							
Identificare	intravilan Zona Trei Insule, lângă podul de acces pe Insulă	Intravilan Zona Trei Insule, Insula Mureș		cart. Gai		cart. Aradul Nou, strada Ady Endre	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața	3.000 m.p.	1.557 m.p.		734 m.p.		554 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		tranzacție		ofertă	
Preț ofertă		135.000 €		67.000 €		55.000 €	
Preț probabil de de tranzacționare		-		-		-	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	86,7 €/mp		91,3 €/mp		99 €/mp	
Marja de negociere efectivă pt. tranzacții (% / euro/mp)		na	na	na	na	na	na
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		-10%	-8,7 €	-10%	-9,1 €	-10%	-9,9 €
Cuantum total ajustare		*-13.500 €*		*-6.700 €*		*-5.500 €*	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		**78 €/mp**		**82 €/mp**		**89 €/mp**	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		78 €/mp		82 €/mp		89 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	da, cf. CU (sit Natura	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Cuantum ajustare (%) / euro		-30%	-23,4 €	-30%	-24,6 €	-30%	-26,8 €
Preț ajustat		55 €/mp		58 €/mp		63 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		55 €/mp		58 €/mp		63 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		55 €/mp		58 €/mp		63 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		55 €/mp		58 €/mp		63 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	intravilan Zona Trei Insule, lângă podul de acces pe Insulă	Intravilan malul Mureșului, Zona Alfa		Intravila, str. Gh. Doja		intravilan, str. Podului	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-30%	-16,4 €	-30%	-17,3 €	-30%	-18,8 €
Preț ajustat		38 €/mp		40 €/mp		44 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	3.000 m.p.	1.557 m.p.		734 m.p.		554 m.p.	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-3,8 €	-15%	-6,0 €	-15%	-6,6 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / comercial, agrement	intravilan rezidențial / comercial		intravilan rezidențial / comercial		intravilan / rezidențial, comercial	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Acces	auto și pietonal din Calea Bodrogului, pe stradă asfaltată, peste podul de acces pe insulă	auto și pietonal din str. Cărămidarilor, neasfaltată		auto și pietonal din str. Gh. Doja, asfaltată		auto și pietonal din str. Podului, asfaltată	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	-5%	-2,0 €	-5%	-2,2 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilitati disponibile	en. el. / apa	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €

ROMÂNIA
Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	~ 29,23 ml	5/16	~ 12,0 ml	1/16	~ 13,0 ml	4/16	~ 14,0 ml	6/16
	regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro			10%	3,8 €	10%	4,0 €	10%	4,4 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro			**0%**	**0,0 €**	**-10%**	**-4,0 €**	**-10%**	**-4,4 €**
Preț ajustat			**38,2 €**		**36,2 €**		**39,4 €**	
Caracteristici economice								
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare	-		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / euro			0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat			**38,2 €/mp**		**36,2 €/mp**		**39,4 €/mp**	
Ajustare netă (%) / euro			-51%	-39,8 €	-56%	-45,9 €	-56%	-49,9 €
Ajustare totală brută			€ 47		€ 54		€ 59	
Ajustare brută procentuală			*61%*		*66%*		*66%*	

Se selectează indicația de preț ajustat aferentă C3, comparabila cu ajustarea brută procentuală minimă.

Suprafața totală	**3.000 m.p.**	Vp unitară teren, rotund	**38,2 €/mp**
Valoare de piață estimată, rotund	**114.700 €**	echivalent a	570.700 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9757 lei	la data de	24.09.2024

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Nr. 58708 S. II 04 IUL. 2024

DATA: 04/07/2024
COD: 39382

DN ST
DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
FOTOGRAMETRIE
EXPERTIZE | EVALUARI
EXPERTIZE TEHNICE
EVALUARI

PE ZONA SI INSTALATII
LUCRARI PUBLICE
DE ZONA MARCARE CONTURE
DE TERENURI PRIVATE IMS
ACTIVITATI CONEXE
ACTIVITATI INTERMEDIERE

CONSTRUCTIONALE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE
EXPERTIZE DE CONSTRUCTII SI STUDII DE FEZABILITATE
ACTIVITATI DE INTERMEDIERE PRIVIND IMOBILE
SERVICII DE ORGANIZARE
ORGANIZARE ADMINISTRATIVA

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

STR GHEORGHE LAZAR NR 26 BRASOV
TEL 0040 268 547189 | 0040 268 547188
STR PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL 0040-757-078701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT PRIN CF 354802 ARAD NR. CAD. 354802, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA 3 INSULE - CABANA LIR, F.N.

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 11 / 5 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 27041 / 2024)

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA-IOANA

DN ST

Extrase relevante din RESV

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimaţie 10662 valabilă în anul 2024, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC.

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, judetul Arad.

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

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietăţii imobiliare pe o piaţă liberă la nivelul preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna iunie 2024, în vederea inregistrarii in evidentele contabile si pentru tranzacţionare (stabilire preţ pornire licitaţie).
Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafaţă de 3000 mp, cu număr cadastral 354802, având categoria de folosinţă curţi construcţii.

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

Adresa proprietăţii – zona 3 Insule, f.n., municipiul Arad, judeţul Arad.

Tipul valorii estimate este **"valoarea justă"** aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea justă reprezintă preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."
Conform prevederi Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă.

Data evaluării este **12.06.2024**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 12.06.2024, iar inspecţia proprietăţii imobiliare s-a făcut la data de 12.06.2024. Data redactării raportului de evaluare este 20.06.2024.

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

Declararea valorii

V justă = 111.549 euro echivalent a 555.135 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piaţă)

1.2. Certificartea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:
- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate;

ROMANIA * Judeţul ARAD, Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generala a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat (conform informații primite), este compusă din terenul intravilan în suprafață de 3000 mp, cu număr cadastral 354802, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate (privată) aparținând MUNICIPIULUI ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate / restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului (conform certificat de urbanism - zona Sit Natura 2000, în lunca inundabilă a râului Mureș);
- **Drept de proprietate dobândit prin**: lege.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354802, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354802 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în zona 3 Insule, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie (investiții ale chiriașului terenului, proprietarul construcțiilor, conform afirmațiilor făcute de către reprezentantul acestuia);
- amplasamentul este împrejmuit parțial;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din calea de acces asfaltată care face legătura dintre DJ 682F și zona 3 Insule;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona D*, conform zonificării municipiului;
- suprafaţă teren: 3000 mp - conform extras CF;
- forma: regulată;
- categoria de folosinţă: curţi construcţii;
- terenul este împrejmuit parţial şi este ocupat de construcţii aflate în proprietatea SC CABANA LIR SRL;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispozitie de către reprezentantii beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituţi: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanţii proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanţii proprietarului;
- conform certificat de urbanism 863 / 05.06.2024, terenul se află în UTR 164A:

Destinatie conform PUG: Trup izolat 164 A, cabana LIR.
Teren situat in Lunca inundabila a Raului Mures, teren situat in zona SIT NATURA 2000.
Teren aflat sub incidenta Legii nr. 107/1996 Legea Apelor.
- Teren intravilan, categoria de folosinta: curti constructii
- Imobile: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 cu destinatia de constructii administrative si social culturale.
Utilizari permise: lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente.
Interdictii permanente: toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare, de protectie a mediului sau de alta natura.
- Teren situat in intravilanul municipiului Arad - proprietatea MUNICIPIULUI ARAD, in suprafata de S=3.000 mp - LOT1, situat in Lunca inundabila a Raului Mures, teren situat in zona SIT NATURA 2000. Teren aflat sub incidenta Legii nr. 107/1996 Legea Apelor.
- Imobile, proprietatea privata a SC CABANA LIR SRL ARAD.

- Terenuri aflate in zona inundabila a Raului Mures, respectiv zona de protectie a Raului Mures sub incidenta Legii nr. 107 / 1996 LEGEA APELOR, cu modificarile si completarile ulterioare. In conformitate cu prevederile art. 49: "(1) Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora".
- Conform Art. 40 alin. (3) „Aplicarea, in functie de specificul local, a regimului restrictional de folosire a terenurilor din zonele de protectie, din zona dig-mal si din acumulari nepermanente se asigura de Administratia Nationala "Apele Romane", cu consultarea detinatorilor cu orice titlu ai acestor terenuri si, dupa caz, a unitatilor de navigatie civila si in concordanta cu metodologia elaborata de autoritatea publica centrala din domeniul apelor."
- Orice lucrari/amenajari se vor face cu avizul favorabil al ADMINISTRATIEI NATIONALE APELE ROMANE - Administratia Bazinala Mures si avizului Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului, responsabila cu monitorizarea SITURILOR NATURA 2000 - avizul structurii de administrare/custodelui arici naturale protejate.

Teren şi contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplineşte toate condiţiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a apei freatice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietăţii.

ROMÂNIA Judeţul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Arad, judetul Arad.
Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni).

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

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

** conform CU, se pot realiza reparaţii numai la clădirile existente*
Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **comercială (actuală).**
Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de ***teren cu destinaţie comercială (ţinând cont de prevederile CU - se pot realiza lucrări de raparaţie numai la construcţiile existente)***. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piaţă a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.
Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietăţii imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
- abordarea prin piaţă;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor de piaţă, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piaţă.
Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect. În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietăţii.
Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi vacante sau ocupate de proprietar).
Abordarea prin venit include două metode de bază:
- capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.
Abordarea prin cost este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor a deprecierii cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
Având în vedere informaţiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piaţă, metoda comparaţiei directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparaţie directă

Valoarea de piaţă a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidenţială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare.
Metoda comparaţiei directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piaţă prin analiza pieţei pentru a găsi proprietăţi similare tranzacţionate şi compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii

disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind tranzacţiile şi/sau ofertele şi alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în consideraţie asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie:
- selectarea şi descrierea comparabilelor de pe piaţă şi procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au acelaşi CMBU;
- elementele de comparaţie includ: drepturile de proprietate, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizare, caracteristicile fizice, utilităţi disponibile şi zonarea;
- aplicare.
Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacţii sunt comparate pentru a obţine o indicaţie privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la preţul de tranzacţionare al comparabilei în cauză.
Abordarea prin piaţă, cunoscută şi sub denumirea de "comparaţia directă" sau anterior "comparaţia vânzărilor", este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
În anexa nr. 8.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea justă a proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată ca fiind de:

V justă teren = 111.549 euro, echivalent a 555.135 lei - pentru suprafata de 3000 mp (conform extras CF)

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

ROMÂNIA * Judeţul ARAD * Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Cap. 8. Anexe

8.1.1 Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe - pentru stabilire valoare justă

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate, vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.
Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.
La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre ***15-130 EUR/mp.***

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	3000,00 mp	1557,00 mp	734,00 mp	554,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	87 €/mp	91 €/mp	99 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren construibil cu restrictii conform CU(sit Natura 2000)	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iunie-24	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona 3 Insule	Arad - malul Muresului (zona Alfa)	Arad - str Gheorghe Doja	Arad - str Podului
SUPRAFATA (mp)	3000,00 mp	1557 mp	734 mp	554 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	aferent cabana LIR si construcții anexe acesteia	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 29 m	regulata, d = 12 m	regulata, d = 13 m	regulata, d = 14 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	3.000	1.557	734	554
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		86,71	91,3	99,3
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-17,34	-18,26	-19,86
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		69,37	73,02	79,42
	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		69,37	73,02	79,42
3	Restrictii de utilizare	intravilan - teren construibil cu restrictii conform CU (sit Natura 2000)	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuantum ajustare %		-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-20,81	-21,91	-23,83
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		48,56	51,12	55,60
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		48,56	51,12	55,60
6	Conditii ale pietei	12.06.2024	iunie-24	iunie-24	iunie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		48,56	51,12	55,60
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - zona 3 Insule	Arad - malul Mureselui (zona Alfa)	Arad - str. Gheorghe Doja	Arad - str. Podului
	Cuantum ajustare %		-25%	-28%	-30%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-12,14	-14,06	-16,68
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		36,42	37,06	38,92
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	3.000	1.557	734	554
	Cuantum ajustare %		-3%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-1,06	-1,67	-1,95
9	Destinatia (CMBU teren)	aferent cabana LIR si constructii anexe acestia	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din strada asfaltata	din strada Cartaidarilor - neasfaltata	din strada Gheorghe Doja - asfaltata	din strada Podului - asfaltata
	Cuantum ajustare %		3%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		1,09	0,00	0,00
13	Deschidere	29	12	13	14
	Cuantum ajustare %		2%	2%	2%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,73	0,74	0,78
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		2%	-3%	-3%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro mp)		0,76	-0,93	-1,17
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		37	36	38
	Constructie demolabila pe teren	nu	nu	da	nu
	Valoare corectie (%)		0%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	-1,63	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		37,18	34,51	37,75
Ajustare totala brута absoluta (Euro)			35,83	40,00	43,23
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			52%	55%	54%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A		
VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)			37,18 € / mp		4,9766
Valoare de piata:		111.549 €		echivalent a	555.135 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

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

Dreptul de prop. transmis

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

Restrictii de utilizare

Nu s-au aplicat ajustari

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare nu sunt necesare ajustari

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari

Conditii de piata (data)

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

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona 3 Insule

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

Locatie comparabile vs locatie subiect: A: mai buna B: mai buna C: mai buna

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: -25% pt B: -28% pt C: -30%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -3%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -5%

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat

Destinatia terenului A - rezidential / - similara cu a proprietatii subiect - Nu se impun ajustari

Destinatia terenului B - rezidential / - similara cu a proprietatii subiect - Nu se impun ajustari

Destinatia terenului C - rezidential / - similara cu a proprietatii subiect - Nu se impun ajustari

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

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

Ajustari pentru utilitati

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

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

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

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

Ajustari pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 3%

Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

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

Ajustari pentru deschidere

Deoarece comparabila A are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 2%

Deoarece comparabila B are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de 2%

Deoarece comparabila C are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 2%

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

Ajustari pentru constructii demolabile aflate pe teren

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect nu au fost aplicate ajustari 0%

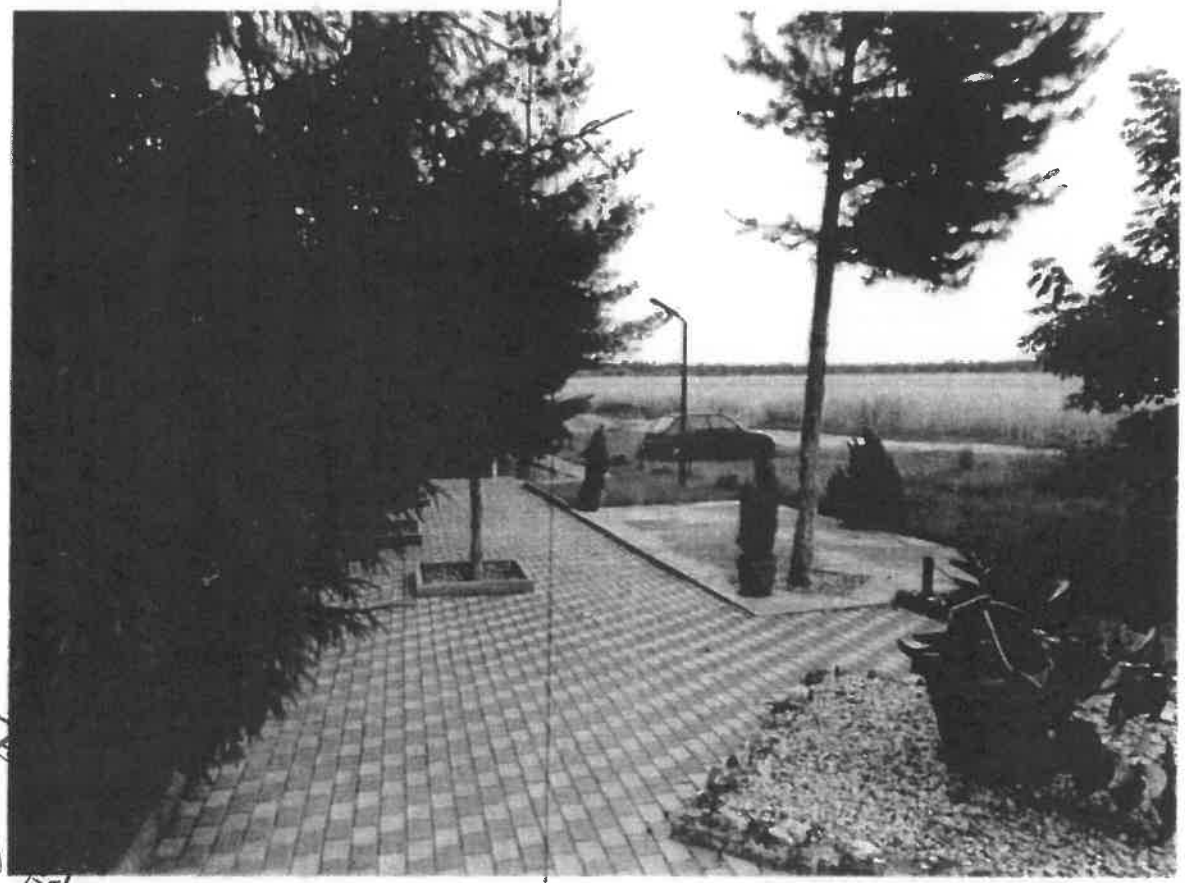
Deoarece comparabila B necesita lucrari de demolare, au fost aplicate ajustari -5%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

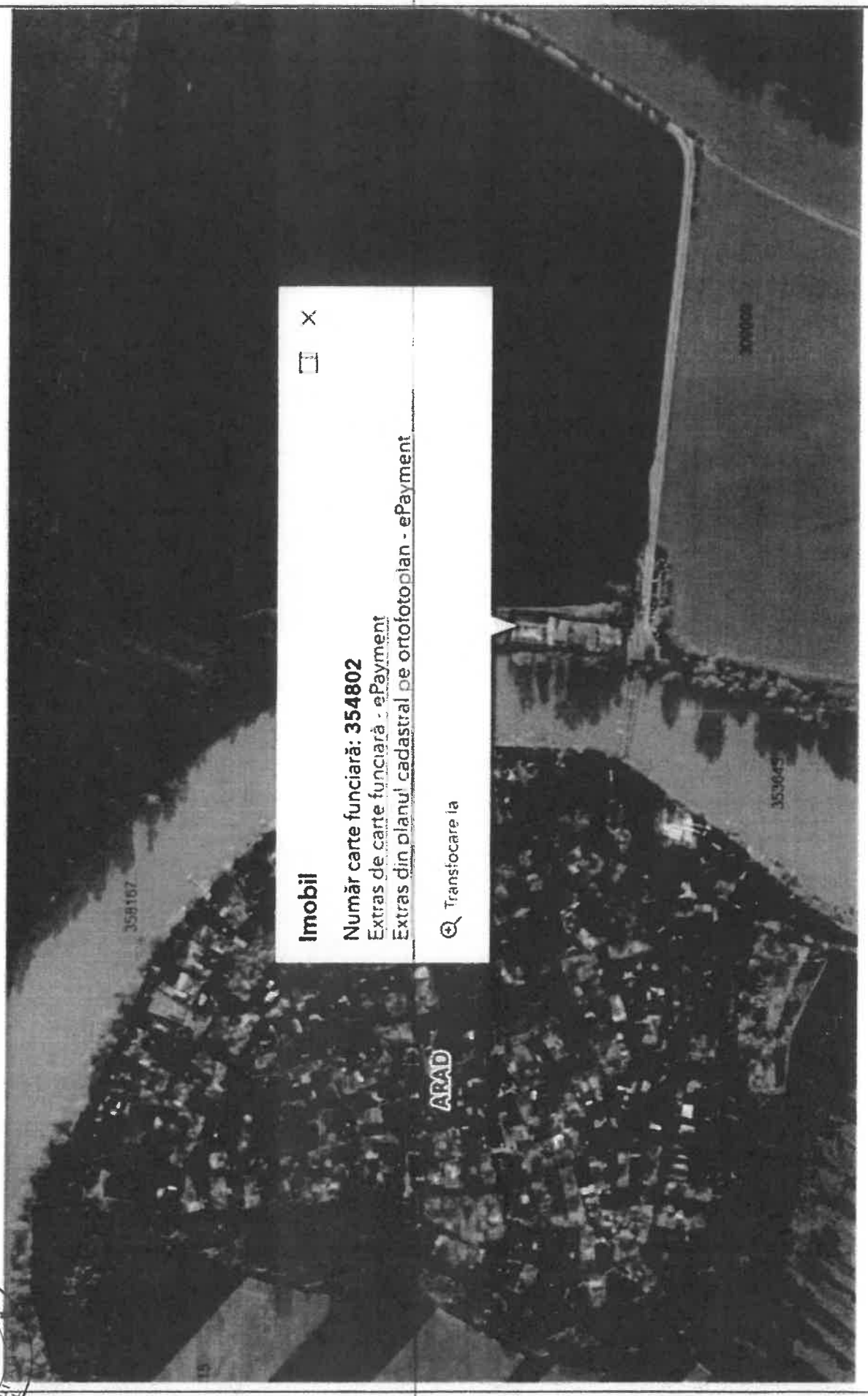
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

ROMÂNIA Judetul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

8.2. Fotografii ale proprietății



ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL



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

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1557mp-malul-muresului-lDzjtd.html?_gl=1*1gwuj38*_gcl_au*MjAxNDYyMjUyNi4xNzE3NTczNDQ5*_ga*NTU5MTU2NTQ5LjE3MDk1NjYxNzU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxODg3MDQ1My41Ni4wLjE3MTg4NzA0NTMuMC4wLjA.

storia

Contul meu | Adaugă anunț

Înapoi la listă

Phoenix Imobiliare
Agenție
0751 662 466

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o ofertă
Agreat cu termenii și condițiile de mai sus

Teren 1557mp-Malul Muresului

135 000 €

Rata estimată 3.329 RON /lună | Avans 100.230 RON (15%) | Perioada maximă a împrumutului 30 ani | Pe baza calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	1 557 m²	Tip teren	intravilan
Etaj		Destinație	
Vizibilitate la stradă		Tip vânzător	agenție

Agenție imobiliară
Phoenix Imobiliare
0751 662 466
Pumnul lui Spiridon Generala Gheorghe Magheru Zona 500, Arad (strada)
Vezi toate ofertele

Descriere

Teren de vânzare pe Malul Muresului în zona Alba Iulia, suprafața de 1557 mp

Phoenix Imobiliare
Agenție
751 [illegible]

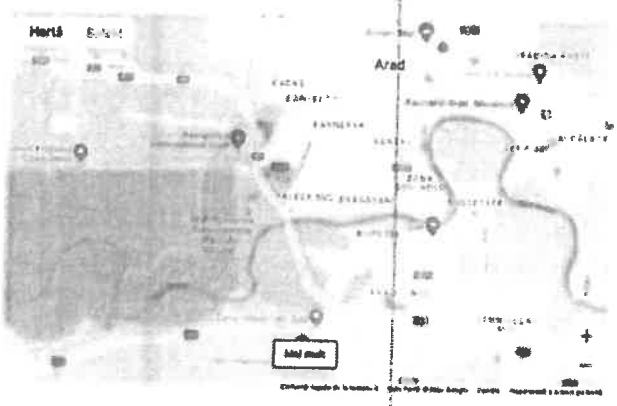
Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și ne ocupăm noi de restul

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o ofertă
Agreat cu termenii și condițiile de mai sus

Harta



ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pe-strada-gheorghe-doja-IDu9Yp

storia

De vânzare · De închiriat · Ansamblari rezidențiale · Companii · Credite · Contul meu · Adaugă anunț

PROPERTYLAB ARAD

← Înapoi la listă · Terenuri de vânzare > Arad > Arad > Alte > Teren pe strada Gheorghe Doja

Trasca Tudor
Agenție
0730 650 235

Teren pe strada Gheorghe Doja

67 000 €

Rata estimată 1.652 RON /lună · Avans 49 748 RON (15%) · Perioada împrumutului 30 ani · Folosește calculatorul de credite

Raportează

Agenție imobiliară
PROPERTYLAB ARAD - ARAD

374 proprietăți

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Vizionare la distanță

Video

Prezentare generală

Suprafața utilă	734 m²	Tip teren	Intravilan
Locație		Dimensiuni	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren pe strada Gheorghe Doja

Este disponibil spre vânzare o mai teren situat pe strada Gheorghe Doja, în Arad, Alte. Terenul este de 734 mp.
Proprietatea se află după intersecția cu strada Constantin. Fiind aproape la capăt de stradă, zona este liniștită și puțin circulată.

Suprafața terenului este generoasă și are un front stradal de aproximativ 13 m.
Există o construcție pe teren ce necesită demolare.
Toate utilitățile curente: apă, gaz, canalizare se găsesc în stradă.

Pentru mai multe informații, sunați-mă acum.

Tudor Trasca Consultant Imobiliar PropertyLAB
Tel: 0730 650 235
email

Denise Doba Consultant Imobiliar PropertyLAB
Tel: 0743 041 903
email

Cod proprietate 16211BE

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde niciun oferă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip sol: asfaltat

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-confectii-554mp-71534671

imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 554 mp. în Confecții

55.000 €

Radu Mihai

PROPERTY LAB

0751621035

Descriere

Teren 554mp pe Strada Podului

Specificații

554 mp		Intravilan
Construcții		13 86 m

DESTINAȚIE

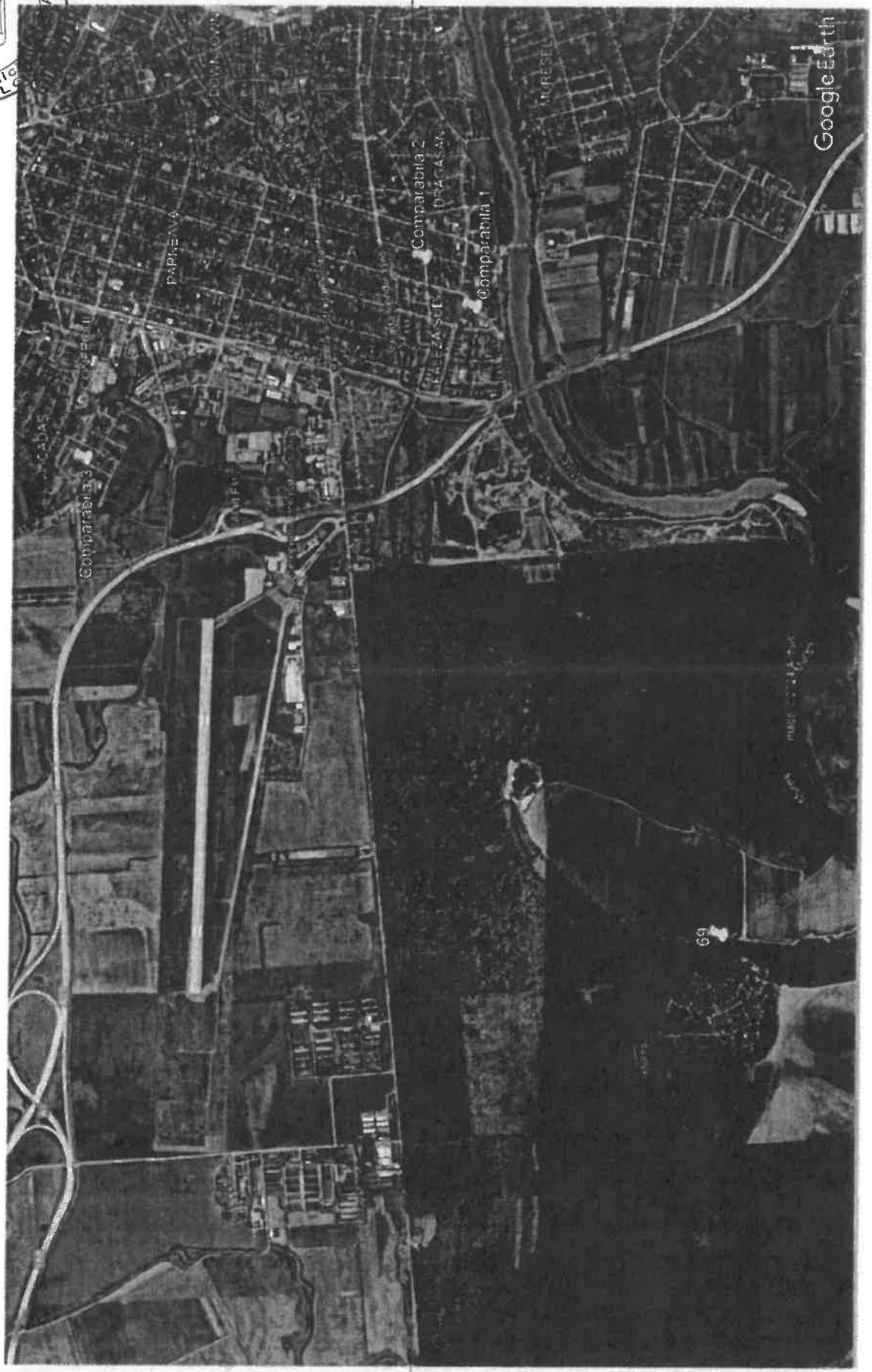
UTILITĂȚI

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

ROMÂNIA * Județul ARAD, Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

HARTA COMPARABILELOR



8.5. Documente

ROMÂNIA * Județul ARAD, Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

ANCPI

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 354802
COPIE

Carte Funciară Nr. 354802 Arad

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354802	3.000	LOT 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354802-C1	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; CABANA; Sconstr.desf.=132mp
A1.2	354802-C2	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; RESTAURANT; Sconstr.desf.=235mp
A1.3	354802-C3	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr. desf.=7mp
A1.4	354802-C4	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr. desf.=7mp
A1.5	354802-C5	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr. desf.=7mp
A1.6	354802-C6	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr. desf.=7mp
A1.7	354802-C7	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:175 mp; S. construita desfasurata:350 mp; spatiu cazare P+M; an construire 2010
A1.8	354802-C8	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; bazin copii; an construire 2010
A1.9	354802-C9	Loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; bazin adulti; an construire 2010

B. Partea II. Proprietari și acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
	78525 / 13/08/2020	
	Act Administrativ nr. Hotarare nr.185, din 30/04/2020 emis de Consiliul Local Arad;	
B1	Se infiintează Cartea funciara 354802 a imobilului cu numarul cadastral 354802/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 318715 inscris in cartea funciara 318715;	A1
	Ordin nr. 82/1997 emis de PREFECTURA ARAD;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL ARAD** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 318715/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4069 din 02/02/2005; (provenita din conversia CF 68519)*	A1
	Act Administrativ nr. 93779, din 13/06/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdrept de propr. conf. art.37 al.2 din L.7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **SC CABANA LIR SRL ARAD**, CIF:3779500 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 318715/Arad, inscrisa prin incheierea nr 64400 din 08/07/2016;*	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	Act Administrativ nr. 95653, din 16/12/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **CABANA LIR S.R.L.**, CIF:3779500	A1 7, A1 8, A1.9

Carte Funciară Nr. 354802 Comuna/Oraş/Municiplu: Arad

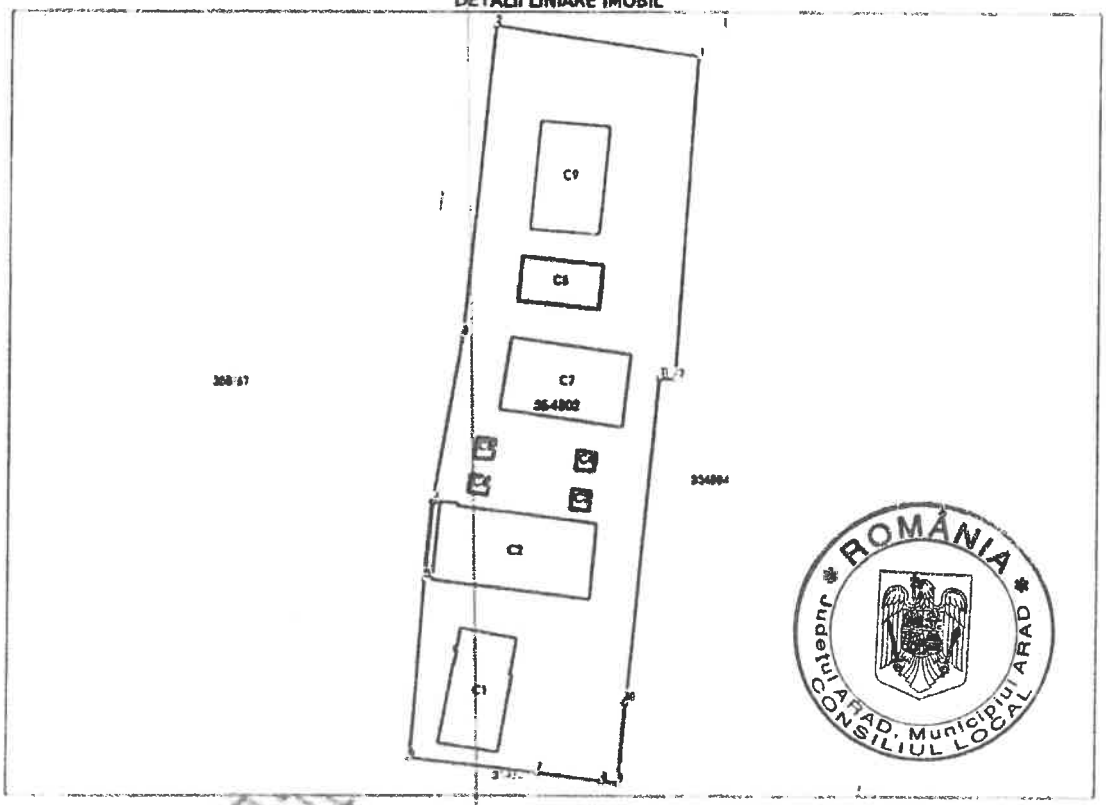
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354802	3.000	LOT 1

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vila	Suprafaţă (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.000	-	cad.3919	-	285.2292

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	354802-C1	constructii administrative si social culturale	132	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:132 mp; CABANA; Sconstr.desf.=132mp
A1.2	354802-C2	constructii administrative si social culturale	235	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; RESTAURANT; Sconstr.desf.=235mp
A1.3	354802-C3	constructii administrative si social culturale	7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr.desf.=7mp
A1.4	354802-C4	constructii administrative si social culturale	7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr.desf.=7mp
A1.5	354802-C5	constructii administrative si social culturale	7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; CASUTA; Sconstr.desf.=7mp

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 45548 din 21.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 863 din 05 IUN 2024

În scopul :
INFORMARE pentru stabilirea valorii de piata, in vederea vanzarii prin licitatie publica a imobilului, teren situat in Arad, zona Cabana LIR, inscris in CF 354802 Arad

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul în judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. **45548** din **21.05.2024**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Intravilan**, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **354802 Arad**

TOP: **CAD 354802**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

În conformitate cu prevederile Legii nr 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren situat in intravilanul municipiului Arad - proprietatea MUNICIPIULUI ARAD, in suprafata de S=3.000 mp - LOT1, situat in Lunca inundabila a Raului Mures, teren situat in zona SIT NATURA 2000. Teren aflat sub incidenta Legii nr. 107/1996 Legea Apelor.
- Imobile, proprietatea privata a SC CABANA LIR SRL ARAD.

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatie conform PUG: Trup izolat 164 A, cabana LIR.
Teren situat in Lunca inundabila a Raului Mures, teren situat in zona SIT NATURA 2000
Teren aflat sub incidenta Legii nr 107/1996 Legea Apelor
- Teren intravilan, categoria de folosinta: curti constructii.
- Imobile: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 cu destinatia de constructii administrative si social culturale
Utilizari permise: lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente
Interdictii permanente: toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare, de protectie a mediului sau de alta natura.
Se solicita: INFORMARE IN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI, teren situat in Arad, zona Cabana Lir, inscris in CF 354802 Arad

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

3. REGIMUL TEHNIC

Destinatie conform PUG: Trup izolat 164 A, cabana LIR.

Teren in suprafata de S=3.000 mp, LOT1 situat in Lunca inundabila a Raului Mures, teren situat in zona SIT NATURA 2000. Teren aflat sub incidenta Legii nr. 107 / 1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Utilizari permise: lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente.

Interdictii permanente: toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare, de protectie a mediului sau de alta natura.

- Terenuri aflate in zona inundabila a Raului Mures, respectiv zona de protectie a Raului Mures sub incidenta Legii nr. 107 / 1996 LEGEA APELOR, cu modificarile si completarile ulterioare. In conformitate cu prevederile art. 49: "(1) Se interzice amplasarea in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie precizate la art. 40 de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora".

- Conform Art. 40 alin. (3) „Aplicarea, in functie de specificul local, a regimului restrictional de folosire a terenurilor din zonele de protectie, din zona dig-mal si din acumulari nepermanente se asigura de Administratia Nationala "Apele Romane", cu consultarea detinatorilor cu orice titlu ai acestor terenuri si, dupa caz, a unitatilor de navigatie civila si in concordanta cu metodologia elaborata de autoritatea publica centrala din domeniul apelor."

- Orice lucrari/amenajari se vor face cu avizul favorabil al ADMINISTRATIEI NATIONALE APELE ROMANE - Administratia Bazinala Mures si avizului Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului, responsabila cu monitorizarea SITURILOR NATURA 2000 - avizul structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru INFORMARE pentru stabilirea valorii de piata, in vederea vanzarii prin licitatie publica a imobilului, teren situat in Arad, zona Cabana LIR, inscris in CF 354802 Arad.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării impactului şi stabilirea necesităţii evaluării efectelor asupra mediului. La data evaluării impactului asupra mediului, la solicitarea autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, titularul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente, în vederea informării corecte pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism, pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, în cazul în care se intenţionează realizarea investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

ROMÂNIA * Județul ARAD * Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL