

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 2.2/08.10.2024
Teren Intravilan, categ. Arabil, intabulat în CF363647 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 123/11.06.2024 privind concesionarea
Terenului intravilan intabulat în CF363647 Arad (SOPSV)



Autor Raport evaluare verificat	Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație	LUCA FLORICA / 13.701
Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat	11.06.2024
Data Studiului de oportunitate verificat	11.06.2024
Data de referință a VOE	08.10.2024
Data raportului de verificare	08.10.2024
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

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

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	*	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad	*
CUI	22222261	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			LUCA FLORICA / 13.701		

Raportul de evaluare supus verificării

STUDIU DE OPORTUNITATE 123/11.06.2024 privind concesionarea Terenului intravilan intabulat în CF363647 Arad (SOPSV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Zona Micalaca Est, categ. folosință Arabil, intabulat în CF363647 Arad, în proprietatea Municipiului Arad

Cientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)

Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica	
CUI	3519925	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al evaluării

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

Cientul verificării

Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad	3519925	*	Judet	Arad	*

Utilizator desemnat al verificării

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

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop.

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 (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață teren din SOPSV	Redevența anuală minimă din SOPSV aferentă unei concesiuni pe 25 ani	Elemente cheie din partea de evaluare din SOPSV / Neconformități
Zona Micalaca Est	Teren Intravilan Zona Micalaca Est, categ. folosință Arabil, intabulat în CF363647 Arad	5.318	5.318	Deplin	244.628 €	9.785 €	Teren Intravilan situat în Arad, Zona Micalaca Est, în sensul giratoriu de la blocurile ANL din str. Voinicilor, cu acces din strada asfaltată str. Aurel Crișan, categ. folosință Arabil, intabulat în CF363647 Arad; Suprafața = 5318 mp; Utilități: stradale; Nr. inventar = 36011801; Valoare de inventar = 467.984 Lei, SOPSV a considerat concesionarea pe 25 ani. La data verificării, comparabila C nu mai este valabilă fiind înlocuită de verificator cu o altă comparabilă în grila de comparații a RESV, mai adecvată atât ca locație cât și ca suprafață.
Data evaluării în SOPSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV		Valoare de piață unitară teren	Redevența anuală unitară aferentă unei concesiuni pe 25 ani	Prețul ajustat de 46 euro/mp selectat de la comparabila C, a avut o ajustare % brută de 14%, extrem de apropiată de ajustarea de 15% de la comparabila B, care are un preț ajustat de 65 euro/mp ; diferenței procentuale de 1% îi corepunde o diferență de preț de 19 euro/mp , semnificativă; comparabila C, care a dat prețul ajustat selectat în SOPSV, deși este intravilan CC, NU are o ajustare față de subiect, care este intravilan Arabil.
11.06.2024	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz stradale	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și durata concesionării		46,00 €	1,84 €	

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. " si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

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

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

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.					
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.					
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rSOPSV. Documentarea verificării SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV integral. 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 SOPSV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.					
Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPSV	Data SOPSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (08.10.2024)
11.06.2024	08.10.2024	4,9767	11.06.2024	08.10.2024 *	4,9771
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022		Tip verificare Cu inspecție	
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază SOPSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

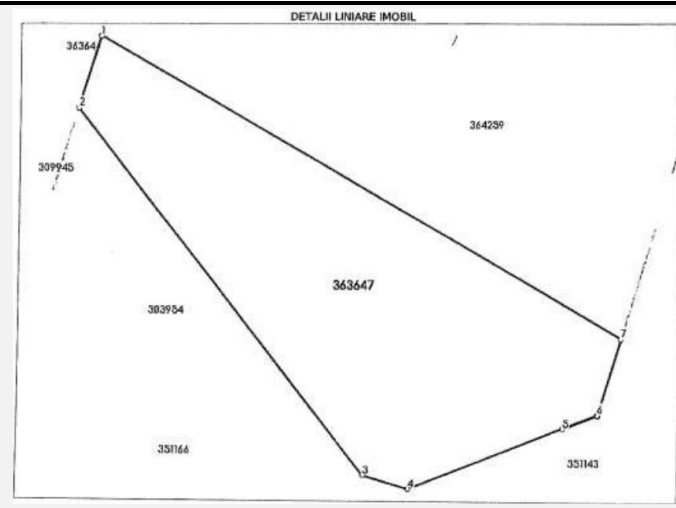
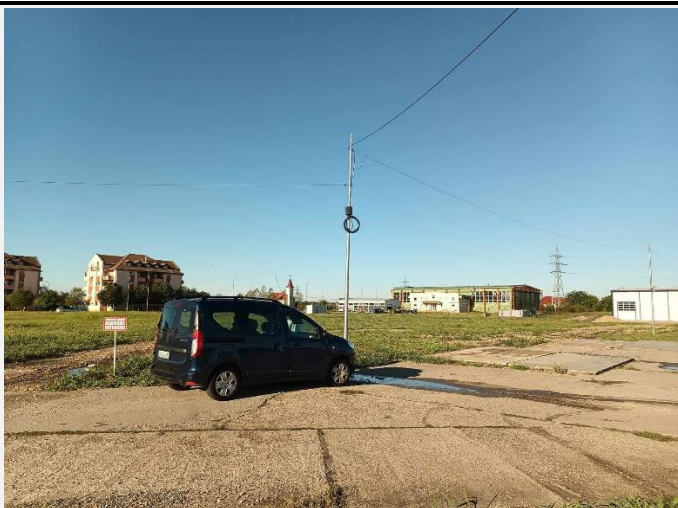
Semnatura
Stampila



Tip verificare



Cu inspecție



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața utilă desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren considerat liber	
Teren Intravilan Zona Micalaca Est, categ. folosință Arabil, intabulat în CF363647 Arad	5.318 mp	Arad	Zona Micalaca Est	351.000 €	
				Redevență anuală propusă în SOpSV la o recuperare ipotetică în 25 ani	Redevență anuală în urma VOE la o recuperare ipotetică în 25 ani
				9.785 €	14.040 €

Semnatura
Stampila



ANEXA VOE

Prețul ajustat de 46 euro/mp selectat de la comparabila C, a avut o ajustare % brută de 14%, extrem de apropiată de ajustarea de 15% de la comparabila B, care are un preț ajustat de 65 euro/mp; diferenței procentuale de 1% îi corespunde o diferență de preț de 19 euro/mp! semnificativă și care impune explicații de ajustări mai bine fundamentate decât cele din grila SopSV, vezi captura:

Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		17	10	7
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		29%	15%	14%
Numar de ajustari (buc)		3	1	3
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	46			

- La data verificării, comparabila C nu mai este valabilă fiind înlocuită de verificator cu o altă comparabilă în grila de comparații a RESV, mai adecvată atât ca locație cât și ca suprafață, vezi captura:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-pentru-spatiu-comercial-sau-depozit/5836gg4h012273e916g7heg8gdide543.html>



Noua comparabilă C - intravilan, in suprafață de 6835 mp, front stradal de 25,7 m, Calea Radnei - Dedeman, Zona Micalaca Est

TEREN CU PUZ DE VANZARE, MICALACA EST / ZONA SELGROS / DEDEMAN.

410.000 €



Teren cu PUZ.



Loc. Arad, Micalaca Est, Cal. Radnei.

Suprafata: 6835 mp

Front stradal: 25.7 m

Posibilitate de parcelare: 2000 mp, 2000 mp si 2835 mp.

Localizare:

Terenul este amplasat pe Cal. Radnei, la intrare in municipiul Arad dinspre Deva (E68/DN7 Arad-Deva-Bucuresti).

Vecinatati: Dedeman, Selgros, Altex, Jumbo, Jysk, Remarkt, reprezentanta Mercedes, Volkswagen.

Acces spre parcele printr-un drum colector.

Utilitati complete in fata.

PUZ: industrial productie, depozitare si prestari servicii, show-room, comert.

POT max. 50 %

Regim de inaltime P+3Et.

Pret: 410000 € negociabil + TVA.

Telefon: 0727305458

Neconformități

- Comparabila C, care a dat prețul ajustat selectat în SOpSV, deși este *intravilan* CC, NU are o ajustare față de subiect, care este *intravilan* Arabil!

Pret ajustat (EUR/mp)		55	62	46	
Utilizare		intravilan , cu cladire de demolat (grajd), rezidential, comercial	intravilan agricol, fara PUZ, pretabil comercial, prestari servicii, depozitare	curti constructii , comercial, depozitare, prestari servicii	
Cuquantum ajustare (%)		-16%	5%	0	din analiza pietei (comp. A si C pentru cladire de demolat); din analiza pietei, costul unui PUZ se ridica la 2-4 EUR/mp, functie de complexitate si suprafata
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-9	3	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46	

Se observă că în cazul unei ajustări pentru diferență Curți construcții (Subiect) – Arabil (comparabila C) ajustarea brută procentuală la C ar fi devenit superioară celei de la B, iar prețul ajustat de la comparabila B ar fi trebuit selectat.

- Comparabila A are o ajustare pentru demolarea unui grajd de -16%, derivată dintr-o ajustare absolută de -9 euro/mp, care nu este credibilă, deoarece nu se cunosc suprafața și caracteristicile constructive ale grajdului.

Grila de comparații refăcută și completată* cu o nouă comparabilă, prezentată mai sus, în locul comparabilei C din SOPSV

Elementul de comparație	Teren de evaluat - Zona Micalaca Est	A - Arad, Zona Micalaca Est	B - Zona Micalaca Est	C - Arad, Zona Micalaca Est
Suprafata (mp)	5.318	15.000	10.000	6.835
DESCRIERE	intravilan in suprafata de 5.318 mp, 2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate, in sensul giratoriu de la ANL-urile din str. Voinicilor, Zona Micalaca Est	intravilan, in suprafata de 15.000 mp, front stradal de cca. 137 m la drum pietruit, in spatele blocurilor C, Zona Micalaca Est	intravilan in suprafata de 10.000 mp, front stradal de cca. 50 m la drum public betonat, Zona Micalaca Est, in spate la Remarkt, Jysk, fără PUZ	intravilan, in suprafata de 6.835 mp, front stradal de 25,7 m, Calea Radnei - Dedeman, Zona Micalaca Est
Pretul de ofertare (EUR/mp)		59,0 €	65,0 €	60,0 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-3,0	-3,3	-3,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPĂRARE	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Zona Micalaca Est, in sensul giratoriu de la ANL-urile din str. Voinicilor	Zona Micalaca Est, in spatele blocurilor C	Zona Micalaca Est	Calea Radnei - Dedeman, Zona Micalaca Est
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		56,1 €	61,8 €	57,0 €

Suprafata (mp)	5.318	15.000	10.000	6.835
Cuquantum ajustare (%)		10%	5%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		5,61 €	3,09 €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		61,7 €	64,8 €	57,0 €
Acces, forma, relief	2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate	acces direct, front stradal de cca. 137 m la drum pietruit	acces direct, front stradal de cca. 50 m la drum public betonat	acces direct, front stradal 25,7 m
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		5%	5%	10%
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		3,08 €	3,24 €	5,70 €
Pret ajustat (EUR/mp)		64,7 €	68,1 €	62,7 €
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		64,7 €	68,1 €	62,7 €
Echipare teren (utilitati)	utilități: stradale	utilități în zonă	conductă Gaz, celelalte utilități în apropiere	utilități în fața terenului
Cuquantum ajustare utilitati (%)		5%	-3%	0%
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		3,24 €	- 2,04 €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		68,0 €	66,0 €	62,7 €
caracteristici economice	intravilan, arabil	intravilan, CC	intravilan, arabil	intravilan, CC
Cuquantum ajustare (%)		-4%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		- 3,00 €	- €	- 3,00 €
Pret ajustat (EUR/mp)		65,0 €	66,0 €	59,7 €
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		65,0 €	66,0 €	59,7 €
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		14,92 €	8,37 €	8,70 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		25,3%	12,9%	14,5%
Numar de ajustari (buc)		4	2	2
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	66,00 €			
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	351.000 €			

*Precizări suplimentare în Dosarul verificatorului.

EXTRASE RELEVANTE SOpSV

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 123 / 11.06.2024
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
ZONA MICALACA EST,
CF 363647 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701



Rezultate obținute:

Valoare de piață teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 LEI

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iunie 2024



acest raport.

9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iunie 2024

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de arabil, cu suprafața de 5.318 mp situat în Arad, zona Micalaca Est.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului privat al municipiului Arad, bunul prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, Zona Micalaca Est

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
363647 Arad	363647	5.318	teren categoria de folosință arabil în intravilan – Micalaca Est, zona Voinicilor, CF nr. 363647 Arad, (CF vechi 363498 Arad, H. 735/2022, H. 419/2022, H. 337/2022, H. 131/2023 – domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	36011801

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune - este valoarea echitabilă, asemănătoare cu valoarea justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 11.06.2024,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesiunii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Terenul care face obiectul concesiunii este inscris in CF 363647 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 363647 Arad

Nr. cerere 55302
Ziua 09
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166997919



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	363647	5.318	Teren neimpregmuit;

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona periferica a municipiului Arad, Zona Micalaca Est, in sensul giratoriu de la blocurile ANL din str. Voinicilor, cu access din strada asfaltata str. Aurel Crisan, la cca. 500 m de DN 7. Conform Certificat de Urbanism 665/26.04.2024, terenul este situat in UTR 60, Zona Z5, subzone S5C, terenul este reglementat prin PUZ – “Micalaca Est – refacere” zona cu destinatie sector de prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert

Amenajările aferente terenului: terenul este liber, fara constructii si cu utilitatile la strada.

Din datele extrase din CF 363647 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 665/26.04.2024, rezulta urmatoarele:

- terenul este arabil intravilan cu functiune, conform PUZ: prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert; terenul nu este imprejmuit; este in suprafata de 5.318 mp cu front stradal de cca. 18 m la strada Aurel Crisan si cca. 11 m la str. Voinicilor.
- Utilitatile sunt la str. Aurel Crisan: energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2, POT = 37,6%, CUT 0,83, platforme parcaje 30% , spatii verzi, perdele de protective 25%

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 20 și 30 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarle de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vânzare extrase de pe piața, referitoare la terenurile evaluate, se prezintă astfel:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
6835	683,500	100	25.7	stradal	strada asfaltata, drum colector	Calea Radnei	teren-arad.ro	in Micalaca Est, zona Dedeman, PUZ
10000	650,000	65	50	in zona	pe drum betonat	zona Micalaca Est - Real - Jysk	publi24	in spate la Remarkt si Jysk, arabil, fara PUZ
9900	495,000	50	110	stradal	asfaltata	zona Micalaca Est - str. Voinicilor, sens unic spre DN7	publi24	zona Altex, comercial, servicii, cu PUZ
15000	890,000	59	137	in zona	pietruita	zona Micalaca Est. blocuri C	publi24	rezidential, comercial, cu cladire de demolat
6330	696,300	110	122	stradal	strada asfaltata	Zona Aradul Nou	imobiliare	in spate la LUKOIL, spre cimitirul din Aradul Nou

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

4412	308,840	70	64	stradal	strada asfaltata, DN7 (Centura Arad)	zona EXPO, Hotel Ibis	teren-arad.ro	industrial, comercial, in ZIV
2000	180,000	90	40	stradal	str. Ctin Ticu Dumitrescu, asfaltata	Zona Ind Sud, Ar Nou	teren-arad.ro	in ZIS, teren rezidential, comercial, cu PUZ

Ofertele de inchiriere terenuri, extrase de pe piata, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret (EUR/mp)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
600	1,200	2.00	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ,	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-investments	pretabil spalatorie auto

4.3 EVALUAREA TERENULUI

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a trei abordari in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

CMBU – zona comerciala, servicii si birouri

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona comerciala, depozitare, cu posibilitate de a construi, amplasata la cca 800 m de DN 7, respectiv Centura Nord care duce la autostrada, urcarea din Vlaicu, sau spre Timisoara, prin Aradul Nou
- maxim productiva - da

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
10000	650,000	65	50	in zona	pe drum betonat	zona Micalaca Est - Real - Jysk	publi24	in spate la Remarkt si Jysk, arabil, fara PUZ
9900	495,000	50	110	stradal	asfaltata	zona Micalaca Est - str. Voinicilor, sens unic spre DN7	publi24	zona Altex, comercial, servicii, cu PUZ
15000	890,000	59	137	in zona	pietruită	zona Micalaca Est. blocuri C	publi24	rezidential, comercial, cu cladire de demolat

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: www.publi24.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	5318	15000	10000	9900	
DESCRIERE	intravilan in suprafata de 5318 mp, 2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate, in zsenul giratoriu de la ANL-urile din str. Voinicilor Voinicilor	intravilan , in suprafata de 15000 mp, front stradal de cca. 137 m la drum pietruit, in spatele blocurilor C , zona Micalaca Est	intravilan in suprafata de 9000 mp, front stradal de cca. 50 m la drum public betonat, Zona Micalaca Est, in spate la Real, Jysk, far PUZ	intravilan in suprafata de 9900 mp, front stradal de cca. 110 m la strada asfaltata, Micalaca Est, cu PUZ	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		59	65	50	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-15%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-6	-10	-5	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	3	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	58	45	
Suprafata (mp)	5318	15000	10000	9900	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	58	45	
Acces, forma, relief	din strada asfaltata, teren plan, 2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate, str. Aurel Crisan si str. Voinicilor	acces direct din drum pietruit, front stradal de cca. 137 m	acces direct din strada betonata - drum public, front stradal de cca. 20 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 110 m	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		5	0	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum
Pret ajustat (EUR/mp)		58	58	45	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		58	58	45	
Cuantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-3	0	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		55	58	42	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: stradal	utilitati stradal	utilitati in zona	utilitati in zona	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	7%	10%	din analiza pietei imobiliare
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	4.00	4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		55	62	46	
Utilizare	intravilan agricol, conf. PUZ: prestari servicii, depozitare, comercial	intravilan , cu cladire de demolat (grajd), rezidential, comercial	intravilan agricol, fara PUZ, pretabil comercial, prestari servicii, depozitare	curti constructii , comercial, depozitare, prestari servicii	
Cuantum ajustare (%)		-16%	5%	0	din analiza pietei (comp. A si C pentru cladire de demolat); din analiza pietei, costul unui PUZ se ridica la 2-4 EUR/mp, functie de complexitate si suprafata
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-9	3	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		17	10	7	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		29%	15%	14%	
Numar de ajustari (buc)		3	1	3	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	46				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	244,628				

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Calculul redevenței

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

ARTICOLUL 307 Redevența

.....

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 LEI

4.3 Analiza rezultatelor și concluzii

Avand in vedere relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata consider relevanta ABORDAREA PRIN PIATA, nefiind necesar a se aplica si abordarea prin venituri, datorita lipsei de date din piata.

In concluzie, in opinia mea, valoarea estimata pentru terenul in discutie tine seama de *valoarea de piata* determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 LEI

5. Procedura pentru atribuire a contractului de concesiune si justificare alegerii procedurii

Conform **Legea 50 / 1991**

ART. 13 din L 50/ 1991

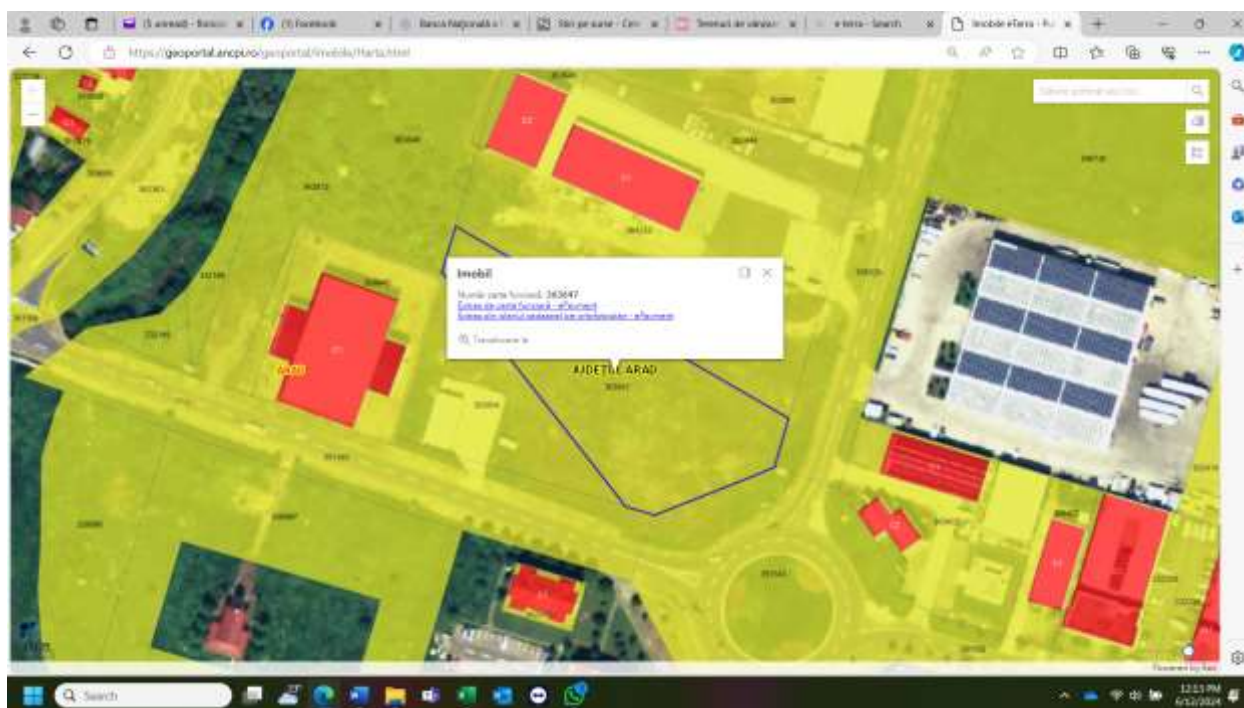
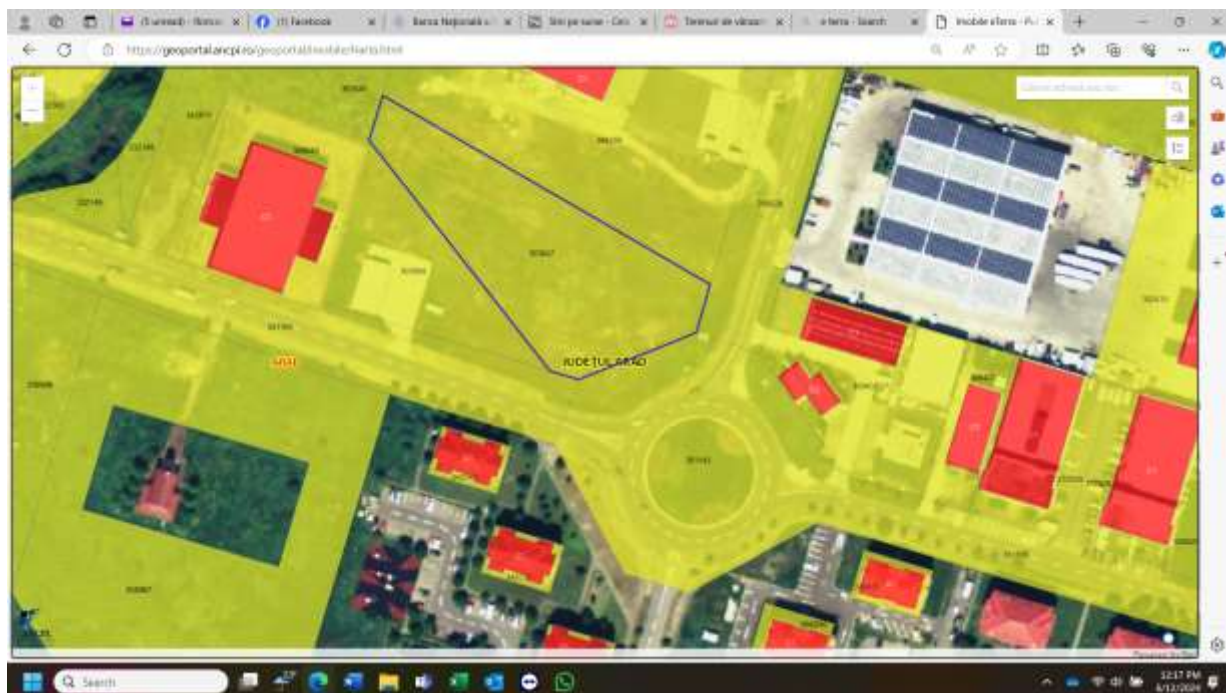
(1) Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

.....

(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului.

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 363647 Arad

Nr. cerere	55302
Ziua	09
Luna	05
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	363647	5.318	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari si acte

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47485 / 20/03/2023	
Act Administrativ nr. 735, din 22/12/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
A1	
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 363498/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4317 din 16/01/2023; pozitie transcrisa din CF 360070/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 27911 din 04/05/2007; pozitie transcrisa din CF 363438/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 141085 din 23/11/2022; pozitie transcrisa din CF 303804/Arad, CF 303806/Arad, CF 303834/Arad, CF 303838/Arad, CF 303885/Arad, CF 303898/Arad, CF 332161/Arad, CF 332162/Arad, CF 332163/Arad, CF 332165/Arad, CF 332166/Arad, CF 332167/Arad, CF 332168/Arad, CF 332177/Arad, CF 332179/Arad, CF 332187/Arad, CF 332188/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36486 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303865/Arad, CF 332154/Arad, CF 332155/Arad, CF 332156/Arad, CF 332157/Arad, CF 332158/Arad, CF 332159/Arad, CF 332170/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36484 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303866/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36486 din 05/06/2007.	

C. Partea III. SARCINI

C. Partea III. SARCINI .	
inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

Carte Funciară Nr. 363647 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

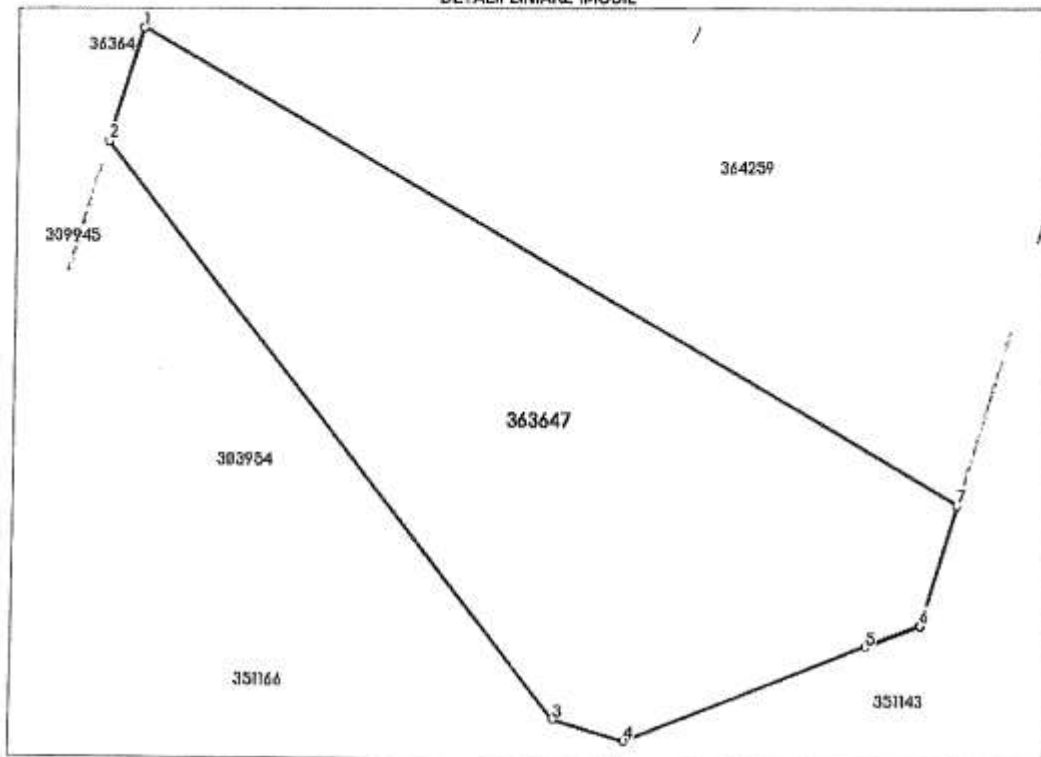
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
363647	5.318	

* 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	arabil	DA	5.318	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.272
2	3	107.678
3	4	10.988
4	5	38.141
5	6	8.474
6	7	18.308

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

Carte Funciară Nr. 363647 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [m]
7	1	139.111

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

09/05/2024, 13:38

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare - ANEXAT



9.3 Fotografii ale proprietatii



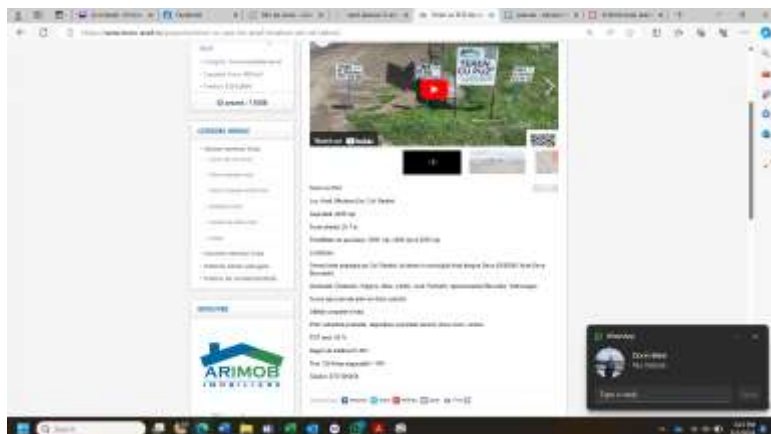
9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



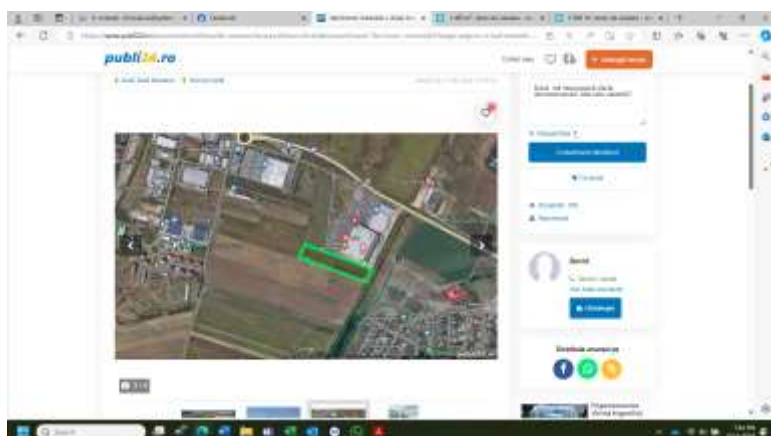
9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD

[Teren cu PUZ de vanzare, Micalaca Est / Zona Selgros / Dedeman. - Terenuri Arad - Vanzari terenuri Arad \(teren-arad.ro\)](http://teren-arad.ro)

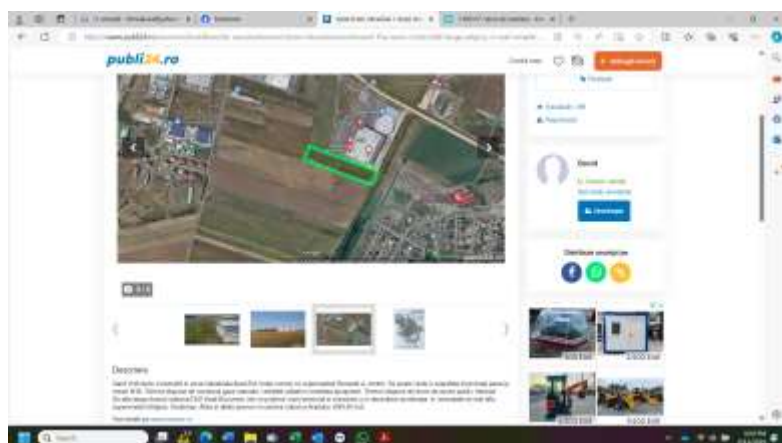


Vand teren intravilan • Arad, Arad - Publi24



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



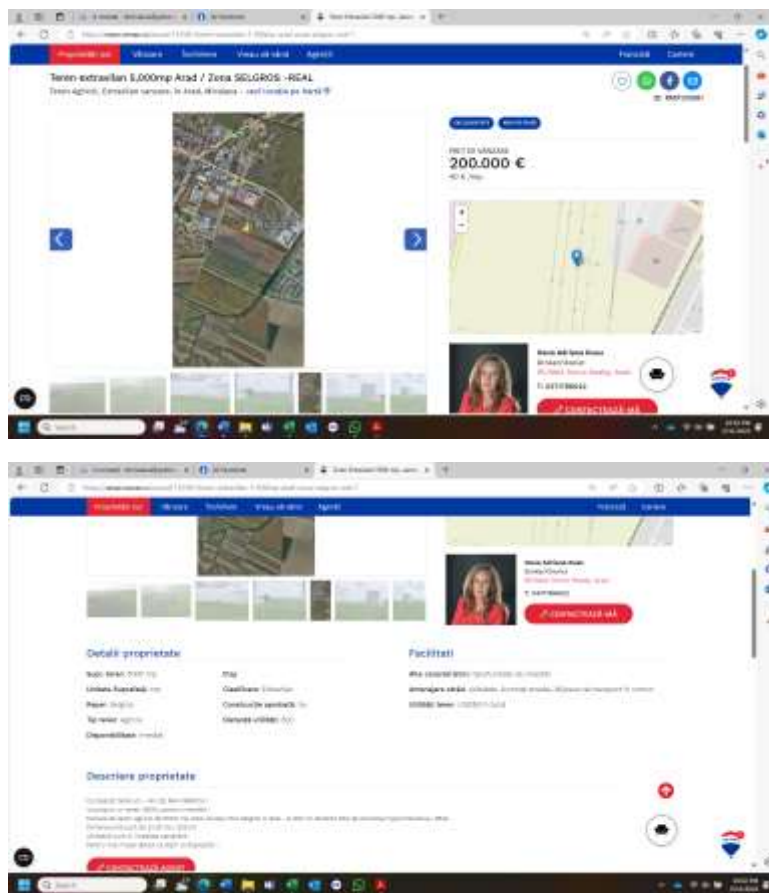
[Vand teren intravilan 15000.0 mp front stradal 137 • Arad, Arad - Publi24](#)



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

[Teren Extravilan 5000 mp, vanzare Arad, Micalaca RMX133581 | RE/MAX Romania \(remax.ro\)](https://www.remax.ro/proprietate/teren-extravilan-5000-mp-vanzare-arad-micalaca-rmx133581)



[Vand teren intravilan 9900,0 mp front stradal 110 • Arad, Arad - Publi24](https://publi24.ro/teren-intravilan-9900-0-mp-front-stradal-110-Arad-Arad-Publi24)

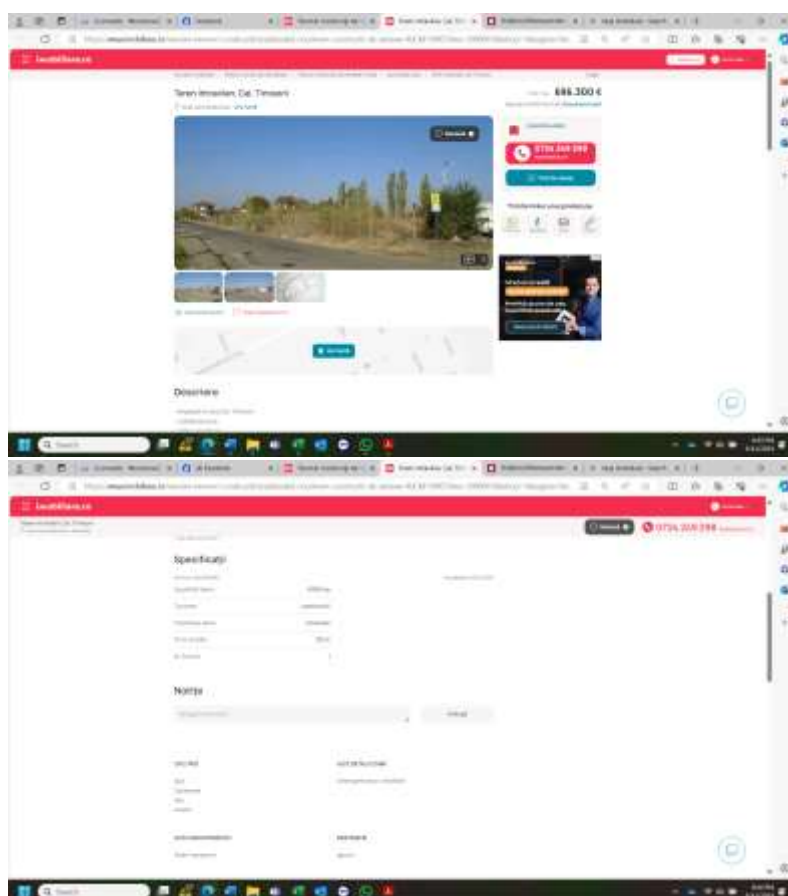


STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



Teren intravilan, Cal. Timisorii - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM13000 - 696.300 EUR (imobiliare.ro)



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 665/26.0.2024

E.6

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 30803 din 04.04.2024

PMA-A4-12



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 665 din 26 APR. 2024

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN ARAD -ZONA MICĂLACA EST- ÎNSCRIS ÎN C.F. Nr. 363647 ARAD PENTRU CONSTRUIREA UNEI HALE INDUSTRIALE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUȚIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 30803 din 04.04.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , INTRAVILAN, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 363647 Arad

TOP: 363647

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 196/ 2003.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiune conform PUZ: prestări servicii, depozitare, anexe, birouri, comerț ;
Destinație și folosința actuală: teren arabil.

Se solicită: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren situat în Arad -zona Micalacaest- înscris în CF nr. 363647 Arad pentru construcția unei hale industriale.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren in suprafata de 5.318mp, situat in UTR nr.60, teren reglementat prin PUZ-ul " Micălaça Est- refacere", aprobat prin H.C.L.M. nr.196/2003

Conform reglementarilor PUZ-ului aprobat, terenul se afla in Zona Z5, subzona S5C, avand ca destinatie sector de prestari servicii, depozitare, anexe, birouri,comert.

Utilitati: apa canal, energie electrica , gaze naturale , telefonie.

POT= 37,6%, CUT= 0,83, regim de inaltime P- P+2, platforme parcaje 30%, spatii verzi, perdele de protectie 25%;

Aliniament ca si la zona S5 A la str.I.(str.Aurel Crisan), distanta fata de locuintele S5 B de 20m (limita parcela)

Acces pe parcela: strada I- oficial, personal, aprovizionari, livrari etc

Restrictii: interzicerea schimbarii functiunii dominante; interzicerea cu desavarsire a amplasarii unor unitati poluante (prelucratoare de materii prime- detergent, descuri toxice etc)

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE in vederea stabilirii valorii de piata in vederea concesiunii prin licitatie publica a terenului inregistrat in C.F. nr. 363647**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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