

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 2.3/08.10.2024
Teren Intravilan, categ. Curți construcții, intabulat în CF364773 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 109/14.05.2024 privind concesionarea
Terenului intravilan intabulat în CF364773 Arad (SOPSV)**



Autor Raport evaluare verificat	Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație	LUCA FLORICA / 13.701
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	13.05.2024
Data Studiului de oportunitate verificat	14.05.2024
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 109/14.05.2024 privind concesionarea Terenului intravilan intabulat în CF364773 Arad (SOPSV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, str. Bodrogului, nr. 6, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF364773 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat

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

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

*

Judet

Arad

*

Cientul verificării

Cod fiscal

Adresa

Municipiul Arad

3519925

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

*

Judet

Arad

*

Utilizator desemnat al verificării

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 întocmit 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 destinat. Opinia verficatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în 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
str. Bodrogului, nr. 6	Teren Intravilan str. Bodrogului, nr. 6, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF364773 Arad	2.000	2.000	Deplin	76.000 €	3.040 €	Teren Intravilan situat în Arad str. Bodrogului, nr. 6, din strada asfaltată pe drum pietruit, plan, front stradal la drum pietruit cca. 20 ml, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF364773 Arad; Suprafața = 2000 mp; Nr. inventar = 36011802; Valoare de inventar = 372.540 Lei. SOPSV a considerat concesionarea pe 25 ani.
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	
13.05.2024	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz la str. Bodrogului	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și durata concesionării		38,00 €	1,52 €	

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 reprezinta valoarea imposibilă, valoarea sinergie, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale 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)
13.05.2024	08.10.2024	4,9765	14.05.2024	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	Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat	Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	

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

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

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

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei 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.

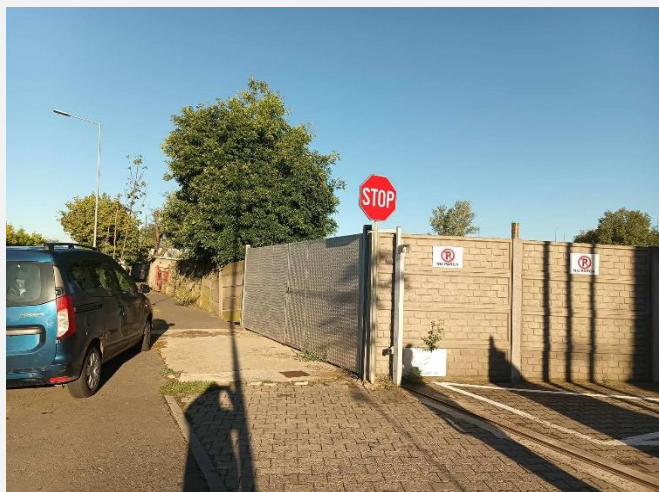
Cuprins

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

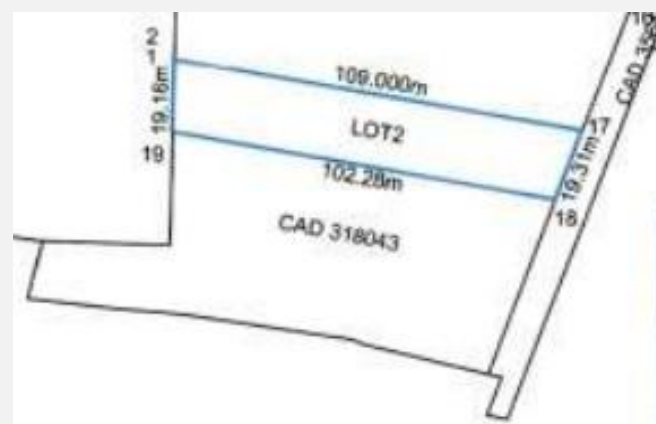
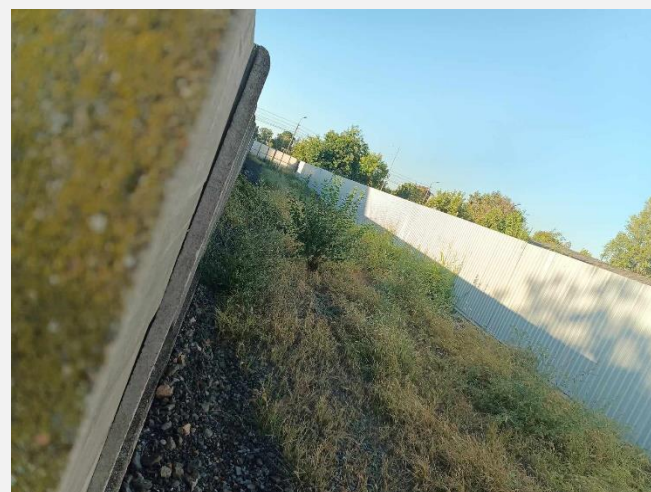
Semnatura
Stampila



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 str. Bodrogului, nr. 6, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF364773 Arad	2.000 mp	Arad	str. Bodrogului, nr. 6	81.200 €	
				Redevență anuală propusă în SOpSV la o recuperare ipotetică în 25 ani	Redevență anuală în urma VOE la o recuperare ipotetică în 25 ani
				3.040 €	3.248 €

Semnatura
Stampila



ANEXA VOE

Grila de comparații

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - Arad, Zona depozit Lidl	B - Zona Industrială Nord, între CET și BAT	C - cartier Gradiste, iesirea spre Oradea, între Sanevit și Kuki
Suprafata (mp)	2.000	3.517	2.500	1.500
DESCRIERE	intravilan in suprafata de 2000 mp, front stradal de cca. 20 m la strada pietruita, in Calea Bodrogului, cca. 800 m de la urcarea pe autostrada	intravilan industrial, in suprafata de 3517 mp, front stradal de cca. 60 m la strada asfaltata, zona depozit LIDL, iesirea spre Pecica	intravilan industrial in suprafata de 2500 mp, front stradal de cca. 23 m la drum pietruit, Zona Industrială Nord, între CET și BAT	intravilan industrial in suprafata de 1500 mp, front stradal de cca. 30 m la drum pietruit, Grădiște, între Sanevit și Kuki
Pretul de ofertare (EUR/mp)		60,0 €	35,0 €	50,0 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-3,0	-1,8	-2,5
Pret ajustat (EUR/mp)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
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)		57,00 €	33,25 €	47,50 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Calea Bodrogului 6	Zona depozit Lidl	Zona Industrială Nord, între CET și BAT	cartier Gradiste, iesirea spre Oradea, între Sanevit și Kuki
Comparativ cu subiectul		ușor mai bun	mai slab	similar
Cuquantum ajustare (%)		-10%	20%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-5,7	6,7	0,0

Suprafata (mp)	2.000	3.517	2.500	1.500
Cuquantum ajustare (%)		5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		2,57 €	- €	2,38 €
Pret ajustat (EUR/mp)		53,87 €	39,90 €	45,13 €
Acces, forma, relief	acces indirect, front stradal de cca. 20 m la strada pietruiata	acces direct, front stradal de cca. 60 m la strada asfaltata	acces direct, front stradal de cca. 23 m la drum pietruit	acces direct, front stradal de cca. 30 m la drum pietruit
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		-15%	0%	-10%
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)	-	8,08 €	- €	4,51 €
Pret ajustat (EUR/mp)		45,79 €	39,90 €	40,61 €
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		45,79 €	39,90 €	40,61 €
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		45,79 €	39,90 €	40,61 €
Echipare teren (utilitati)	utilități: în zonă, la cca 200 m, în Calea Bodrogului	utilități stradale	utilități în zonă	utilități în zonă
Cuquantum ajustare utilitati (%)		-10%	0%	0%
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)	-	4,58 €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		41,21 €	39,90 €	40,61 €
caracteristici economice	intravilan, CC	intravilan, CC	intravilan, CC	intravilan, CC
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		41,21 €	39,90 €	40,61 €
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		- €	- €	- €
Pret ajustat (EUR/mp)		41,21 €	39,90 €	40,61 €
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		20,92 €	6,65 €	6,89 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		36,7%	20,0%	14,5%
Numar de ajustari (buc)		4	1	2
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	40,6 €			
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	81.200 €			

EXTRASE RELEVANTE SOpSV

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 109 / 14.05.2024
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. BODROGULUI, NR. 6
CF 364773 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 piata teren CF 364773 ARAD = 76.000 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 364773 ARAD = 3.040 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9765 LEI/EUR, valabil la data de 13.05.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 364773 ARAD = 15.128,6 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 părținire 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 aprilie 2024



acest raport.

9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna mai 2023

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de curte construcții, cu suprafața de 313 mp situat în Arad, str. Miorita, nr. 12/A.

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

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, str. Miorita, nr. 12/A

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
364773 Arad	364773	2000	teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – str. Bodrogului, nr. 6 - HCLM 423/2020 – domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	36011802

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 – 13.05.2024,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 364773 ARAD = 76.000 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 364773 ARAD = 3.040 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9765 LEI/EUR, valabil la data de 13.05.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 364773 ARAD = 15.128,6 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 inregistrat in CF 364773 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. 364773 Arad

Nr. cerere	140698
Ziua	11
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159230859



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364773	2.000	teren partial împrejmuit

Dreptul de proprietate privata asupra terenului este înregistrat în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1, după cum urmează:

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona periferica a municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 6, cu access pe un drum pietruit, la cca. 200 m de Calea Bodrogului si cca. 500 m de urcarea pe autostrada. Conform Certificat de Urbanism 285/28.02.2024, terenul este situat in UTR 38 zona unitati industrial I, subzona spatii de depozitare nepoluante In38d.

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

Din datele extrase din CF 363396 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 285/28.02.2024, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit pe o latura mica, in suprafata de 2.000 mp, cu front stradal de cca. 19 m la strada pietruita, la cca. 200 m de str. Bodrogului.
- Utilitatile sunt la str. Bodrogului: energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: spatii comerciale si prestari servicii
- UTR 38 se afla in conul de aterizare a Aeroportului; autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroportului se face cu avizul conform al autoritatii competente – aviz AACR
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2, stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, aviz AACR
-

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:

- 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 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 vanzare extrase de pe piata, referitoare la terenurile evaluate, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1028	120,000	117	13.5	stradal	strada asfaltata	str Clujului	olx	intre str. Dorobanti si Cpt Ignat
1500	139,000	93	4	stradal	strada asfaltata	str. Roman Cirogariu	olx	rezidential
2122	59,000	28	24	in zona	asfaltata	zona CET	storia	industrial
3517	211,020	60	50	in zona	asfaltata	iesirea spre Pecica, zona dep Lidl	storia	industrial, servicii
5000	175,000	35	47	in zona	strada pietruita	Zona Ind Nord	storia	PUZ pentru industrial, intre CET si BAT, se vand parcele de 2500 cu front stradal de 23 m
969	38,760	40	cca 30	in zona	strada pietruita	Zona BAT	storia	industrial
1500	75000	50	30	stradal	drum pietruit	Gradiste	storia	intre Sanevit si Kuki

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 industrială

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona industrială, depozitare, cu posibilitate de a construi spatii comerciale si prestari servicii, amplasata la cca 800 m de urcarea pe autostrada, din zona Aeroport Arad
- 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 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:

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
3517	211,020	60	50	in zona	asfaltata	iesirea spre Pecica, zona dep Lidl	storia	industrial, servicii
5000	175,000	35	47	in zona	strada pietruita	Zona Ind Nord	storia	PUZ pentru industrial, intre CET si BAT, se vand parcele de 2500 cu front stradal de 23 m
1500	75000	50	30	stradal	drum pietruit	Gradiste	storia	intre Sanevit si Kuki

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.storia.ro	B - ID: www.storia.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	2000	3517	2500	1500	
DESCRIERE	intravilan in suprafata de 2000 mp, front stradal de cca. 20 m la strada pietruita, in Calea Bodrogului, cca. 800 m de urcarea pe autostrada	intravilan industrial, in suprafata de 3517 mp, front stradal de cca. 60 m la strada asfaltata, zona depozit LIDL, iesirea spre Pecica	intravilan industrial in suprafata de 2500 mp, front stradal de cca. 23 m la drum pietruit, Zona Industriala Nord, intre CET si BAT	intravilan industrial in suprafata de 1500 mp, front stradal de cca. 30 m la drum pietruit, Gradiste, intre Sanevit si Kuki	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		60	35	50	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	din analiza pietei, marja de negociere este de 5%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-3	-2	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		57	33	48	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

LOCALIZARE	Arad, Calea Bodrogului 6	Arad, Zona depozit Lidl	Arad, Zona Industrială Nord, între CET și BAT	Arad, cartier Gradiste, ieșirea spre Oradea, între Sanevit și Kuki	
Comparativ cu subiectul		mai bun	mai slab	mai bun	
Cuantum ajustare (%)		-10%	15%	-5%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-6	5	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	38	45	
Suprafața (mp)	2000	3517	2500	1500	
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	-13%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		3	0	-6	
Pret ajustat (EUR/mp)		54	38	39	
Acces, forma, relief	din strada asfaltată pe drum pietruit, plan, front stradal la drum pietruit cca. 20 m	acces direct din strada asfaltată, front stradal de cca. 60 m	acces direct din strada pietruită, front stradal de cca. 23 m	acces direct din strada pietruită, front stradal de cca. 30 m	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		-10%	0%	0%	
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		- 5	0	0	din analiza pietei, diferențe de categorii de drum
Pret ajustat (EUR/mp)		48	38	39	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		48	38	39	
Cuantum ajustare front stradal (%)		-10%	0%	-3%	din analiza pietei
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		- 5.00	-	- 1.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		43	38	38	
Echipare teren (utilități)	utilități: în zona, la cca 200 m, în Calea Bodrogului	utilități stradal	utilități în zona	nu	
Cuantum ajustare utilități (%)		-11%	0%	0%	din analiza pietei imobiliare
Cuantum ajustare utilități (EUR/mp)		- 5.00	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		38	38	38	
Utilizare	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		38	38	38	
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)		38	38	38	
Ajustare totală brută absolută (EUR)		24	5	9	
Ajustare totală procentuală absolută (%)		39%	14%	19%	
Număr de ajustări (buc)		3	1	3	
Valoare de piață a terenului de evaluat (EUR/mp)	38				
Valoare de piață a terenului de evaluat (EUR)	76,000				

Valoare de piață teren CF 364773 ARAD = 76.000 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 piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

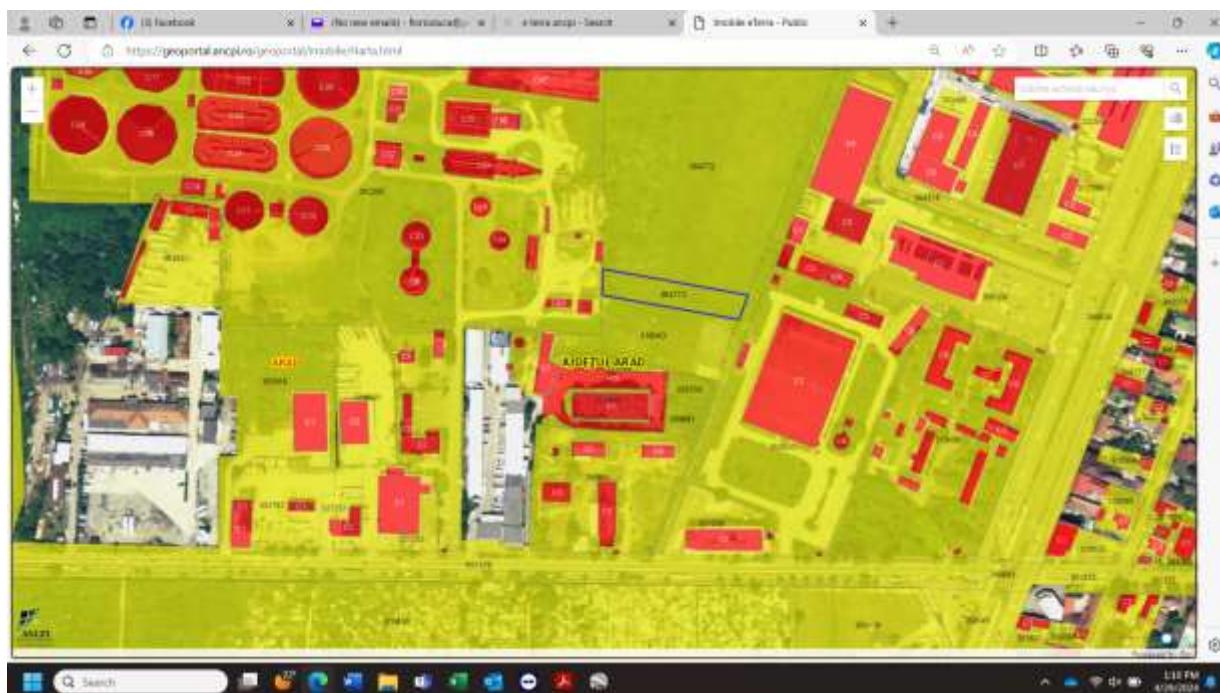
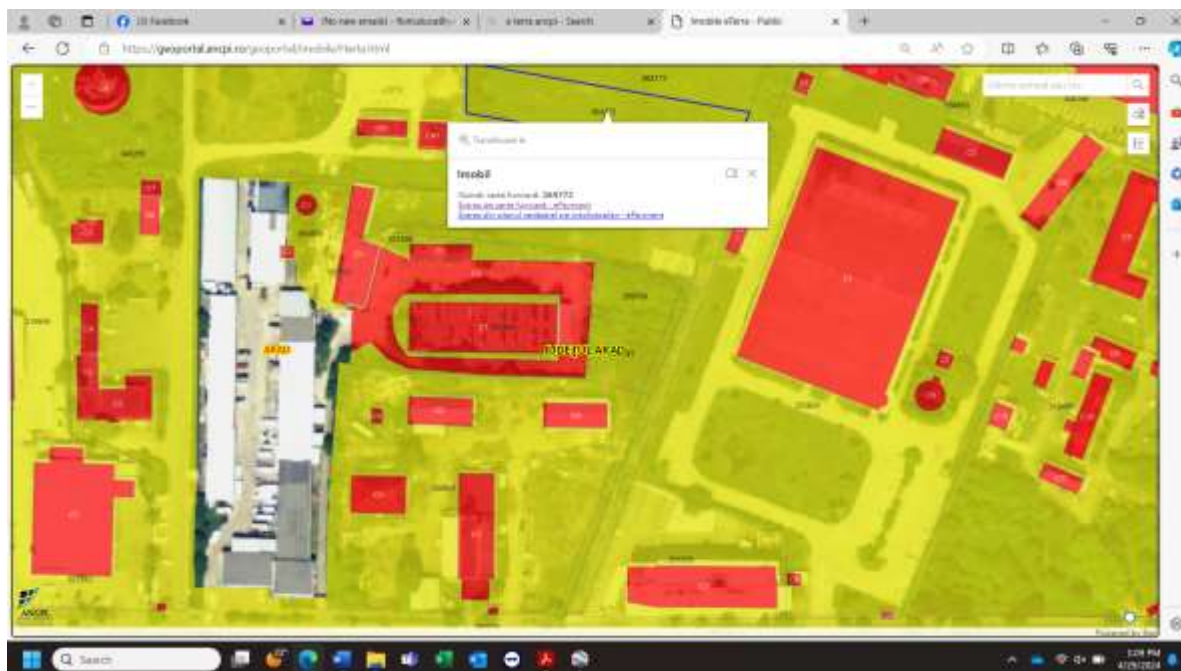
Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 364773 ARAD = 3.040 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9765 LEI/EUR, valabil la data de 13.05.2024, valorile se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 364773 ARAD = 15.128,6 LEI

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 364773 Arad

Nr. cerere	140698
Ziua	11
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159730859



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364773	2.000	teren partial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140698 / 11/10/2023		
Act Administrativ nr. 489, din 27/09/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B1	Se înființează cartea funciară 364773 a imobilului cu numărul cadastral 364773 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 363245 înscris în cartea funciară 363245;	A1
Hotărâre nr. 80/1998 și nr. 69/1999;		
B3	se notează dreptul de administrare în favoarea lui MUNICIPIUL ARAD	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 363245/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 137285 din 15/11/2022; pozitie transcrisa din CF 309555/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 8533 din 07/07/1999; (provenita din conversia CF 22288)		
Act Administrativ nr. 423/2020 + ANEXE, din 16/10/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 363245/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 137285 din 15/11/2022; pozitie transcrisa din CF 309555/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 117640 din 12/11/2020;		

C. Partea III. SARCINI

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6,
intabulat in CF 364773 ARAD

Carte Funciară Nr. 364773 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

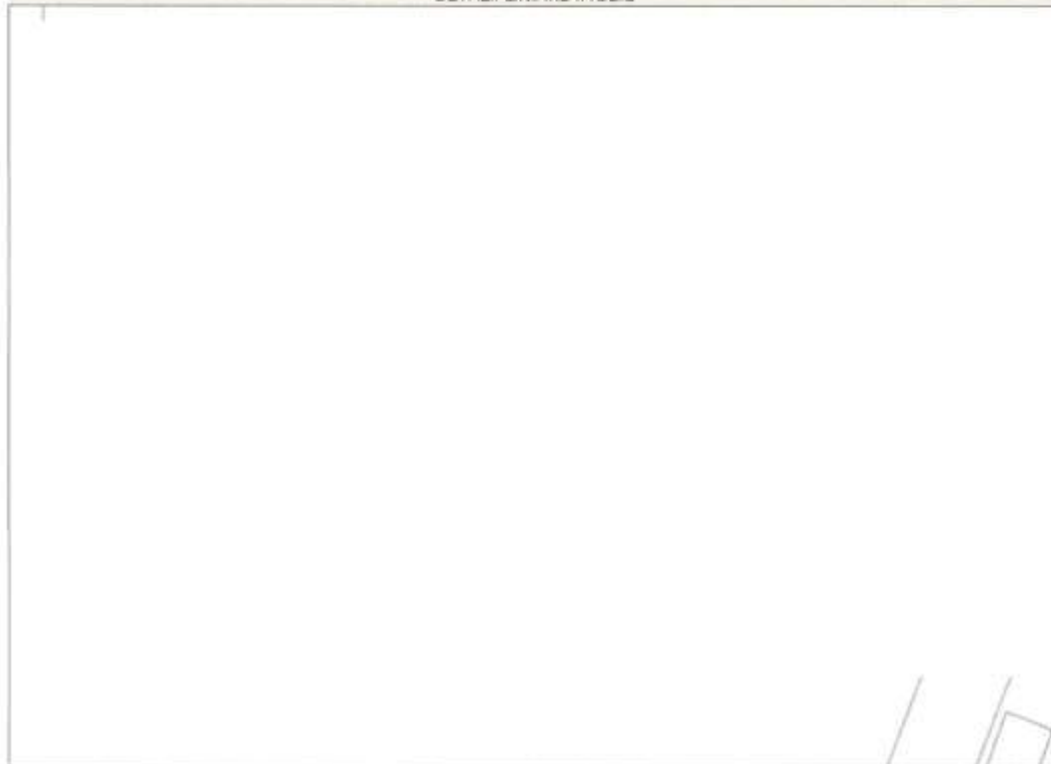
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364773	2.000	teren parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.000	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.311
2	3	109.0
3	4	19.156
4	1	102.276

** 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.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6,
intabulat in CF 364773 ARAD

Carte Funciară Nr. 364773 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

11-10-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare - ANEXAT

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
364773	31649	Loc. Arad, Str. Bodrogului, nr. 6, jud. Arad
Cartea Funciară nr.	UAT	ARAD

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
28 FEB 2024
Nr. 285
Arhitect ...

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	2000	Lot2 teren parțial împrejmuit
TOTAL		2000	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2000mp
Suprafața din act = 2000mp

Executant:

Confirm executarea lucrărilor la teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren

CLASA II RD-B-J.NIL.1525 C.F. 14358573 CATEGORIA A, RO-B-F.NR.0072

Tiberiu-Iosif Zagorszki Semnat digital de Tiberiu-Iosif Zagorszki
Data: 2023.08.22 11:15:10 +03'00'

Data: 08.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrate și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafă

Stampa BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad
Nume și prenume MELENCIUC GHEORGHE
Funcția consilier cerere nr. 120194 / 22-08-2023

Data:

9.3 Fotografii ale proprietatii



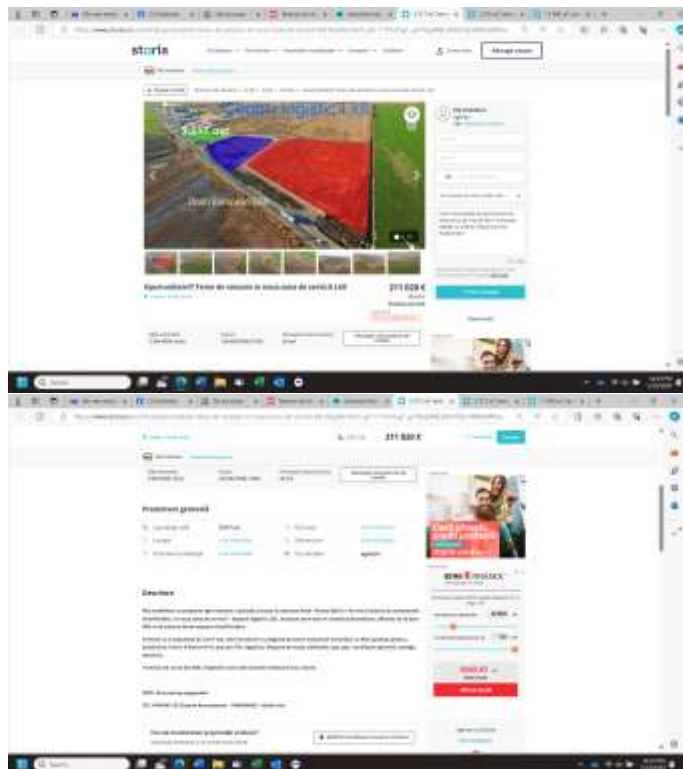
9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



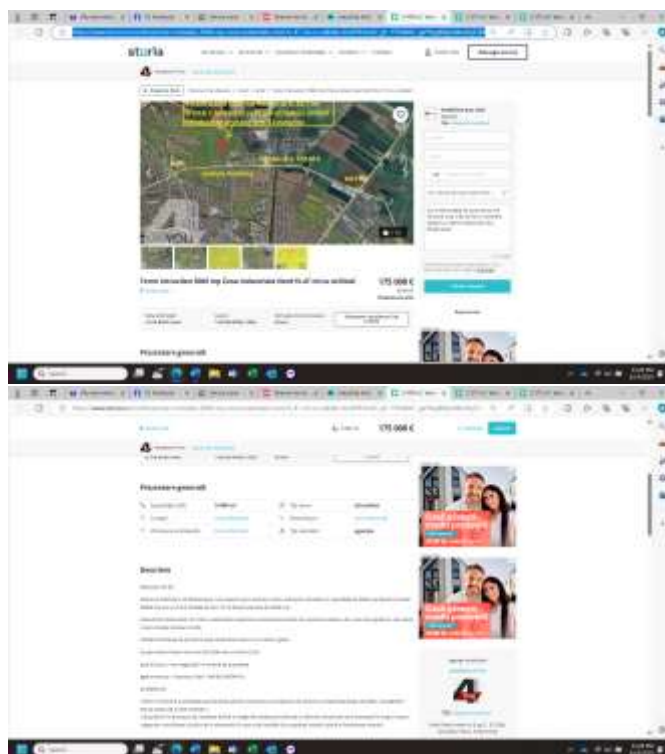
9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD

3 517 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8475493 • www.storia.ro



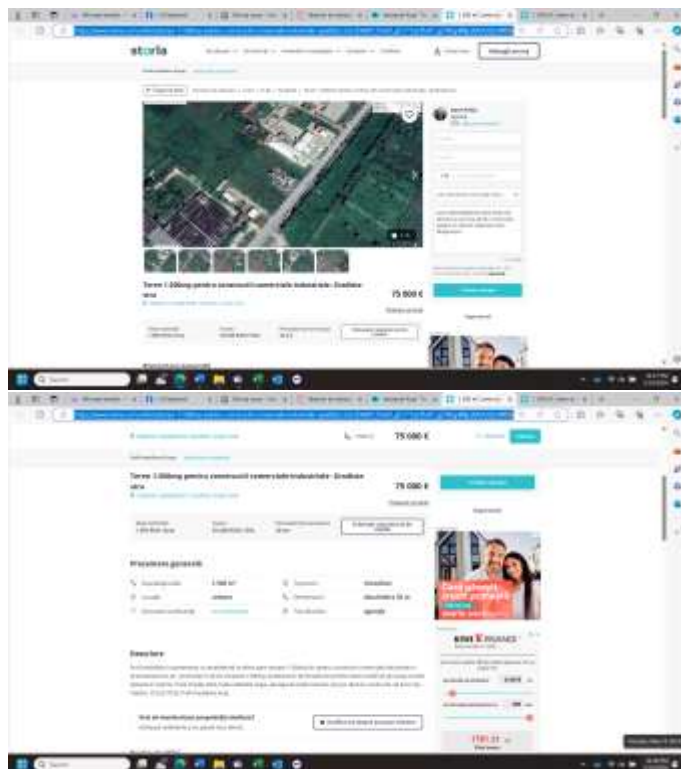
5 000 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8090247 • www.storia.ro



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogiului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

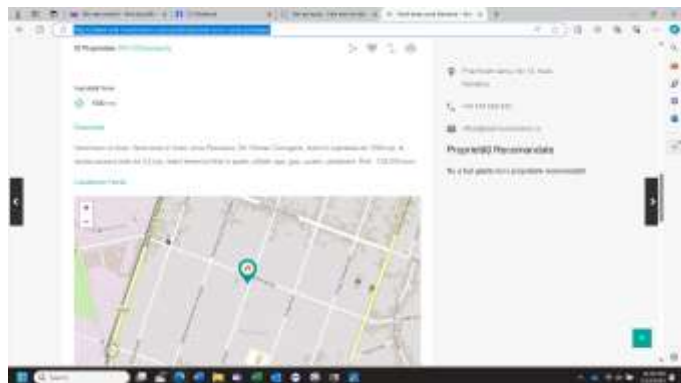
[1 500 m², teren de vanzare - Arad \(judet\), Stephan Ludwig Roth - 8605452 • www.storia.ro](#)



[Teren Parneava 1028 mp Arad • OLX.ro](#)



[Vand teren zona Parneava – Real Investments \(real-investments.ro\)](#)



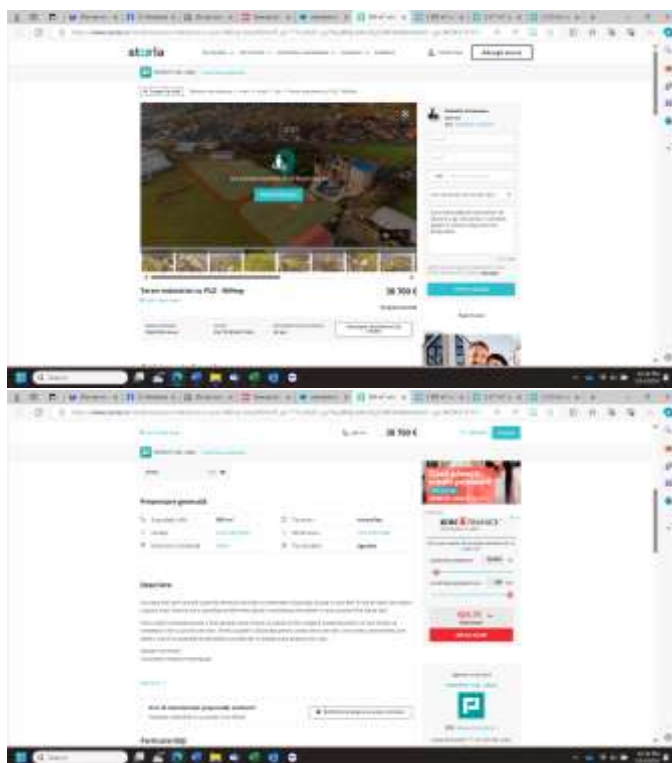
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

[2 122 m², teren de vanzare - Arad \(judet\), Arad - 7861983 • www.storia.ro](#)



[969 m², teren de vanzare - Arad \(judet\), Gai - 7261205 • www.storia.ro](#)



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Bodrogului, nr. 6, intabulat in CF 364773 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 285/28.02.2024

F.6

PMA-A4-12

ROMANIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 14364 din 20.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 285 din 28 FEB. 2024

În scopul :
Stabilirii valorii de piață în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului - teren situat în Arad, str. Bodrogului nr.6, înscris în CF nr. 364773 Arad.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 14364 din 20.02.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea BODROGULUI , nr. 6, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 364773 Arad

TOP: CAD 364773.

În temeiul reglementărilor documentației 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 construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul Municipiului Arad, proprietate privată a Municipiului Arad

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG: zona unități industriale I.

Subzona spații de depozitare nepoluante In38d.

Funcțiunea dominantă a zonei: depozitare, gospodărie comună și industrie.

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale și prestări servicii.

Teren intravilan, împrejmuit parțial.

Categorie de folosință: curtea construcțiilor (teren fără construcții)

Se solicită: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului - teren situat în Arad, str. Bodrogului nr.6, înscris în CF nr. 364773 Arad.