

09 MAR. 2023



**PROIECTARE**

CONSULTANTA  
ARHITECTURA SI DESIGN

**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

INDICARI TOPOGRAFICE  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSEDE

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI IMOBILIARE  
BURLE MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATI  
URBANISTICA PUD, PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPIRI  
DE TERENURI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE  
ACTIVE TERENURILE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE  
STUDIUL DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURPE SI LITIGII DE HOTARE  
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE

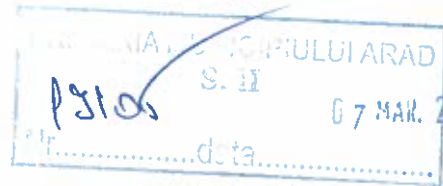


SOCIETATE CERTIFICATA PE  
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII  
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

**CONTACT**

OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 358 1471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV  
TEL. 0040-268-547169 | 0040-268-547168  
ROMONDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI  
TEL. 0040-752-071701



# RAPORT DE EVALUARE

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

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**

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

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



NR: 19105  
DATA: 07/03/2023  
COD: 15806

**ADMINISTRATOR,  
ZUBCOV DANINA**



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 28.02.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad, zona străzii Obedenaru, f.n., județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

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

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru tranzacționare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafata de 229 mp - conform extras CF)</b> la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei FEBRUARIE 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte;
- valoarea reprezintă prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)  
 SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
 SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)  
 SEV 103 - Raportarea evaluării (IVS 103)  
 SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)  
 SEV 105 - Abordări și metode de evaluare  
 SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
 SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară  
 GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile,  
 și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)  
 Membru titular ANEVAR – EFM



## CUPRINS

### OPINIA ASUPRA VALORII

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

#### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

#### 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
  - 3.2.1. Situația juridică
  - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

#### 4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE

#### 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

#### 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

#### 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

#### 8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare conține 41 de pagini



## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ TIRIAC.

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

**Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023, în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru tranzacționare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

**Obiectul raportului de evaluare** îl constituie terenul intravilan în suprafață de 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții.

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

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

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

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

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

**Data evaluării** este 28.02.2023, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 28.02.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 25.02.2023. Data redactării raportului de evaluare este 28.02.2023.

**Moneda raportului** este RON și EURO

#### **Declararea valorii**

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

### 1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;

- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza planurilor și documentelor transmise de către reprezentanții primăriei. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 146/02)  
Membru titular ANEVAR - RHP1 ERM



## **Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Danina Star SRL, prin evaluator Beres Aron, în baza comenzii transmise de către Primăria Municipiului Arad.

**EVALUATOR:** Beres Aron

**Legitimație ANEVAR:** Nr. 10662 valabilă 2023

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Pupăză Diana, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

### **2.2. Clientul și utilizatorii desemnați**

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

**Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

### **2.3. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de justă a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru tranzacționare (stabilire pret pentru licitație).

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate**

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - teren intravilan - situată în zona străzii Obedenaru, f.n., mun. Arad, județul Arad.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:  
- 229 mp - conform extras CF

### **2.5. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii justă a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de juste este următoarea: *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 28.02.2023, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

### **2.6. Data evaluării**

Inspekția proprietății a fost realizată de către Pupăză Diana, în calitate de evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele și schița transmisă de către reprezentanții beneficiarului.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada februarie 2023;

Data evaluării este 28.02.2023;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9200 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 28.02.2023.

### **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din actele puse la dispoziție de către client. Acest document este anexat la prezentul raport de evaluare.

### **2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate au fost:

- Certificatul de Urbanism nr. 2135 / 15.12.2022;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- **reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;**
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, lajumate.ro;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Arad.

**2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

**Ipoteze:**

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (conform certificat de urbanism atașat, nu sunt menționate restricții)
- pentru calculul valorii, ipoteza utilizată a fost aceea că acest teren este constructibil
- în urma inspecției s-a constatat ca terenul este ocupat de o terasă, utilizată de Pizza 5 Colțuri - vezi poze și planuri atasate raportului
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

**Ipoteze speciale:** nu sunt

**2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.



În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

### **2.11. Conformitatea cu SEV**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii juste (de piață - în accepțiunea Ordinului 3471 / 2008), în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru vânzare (stabilire pret minim pentru licitație), evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### **2.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare

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

#### 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentantii beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

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

##### 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

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

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

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

Caracteristici fizice:

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

- suprafață teren: 229 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- terenul este ocupat de o terasă - Pizzeria 5 Colțuri;
- topografia: plană.

**Caracteristici juridice:**

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 2135 / 15.12.2022, terenul se află în UTR 17 și 18:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**: - ISco 17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale**

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

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

**Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLȚURI.**

**Teren și contaminări:**

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

### Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE

##### PASI:

<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Suprafață teren – 229 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren cu destinație comercială (afertent terasă)

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificate câteva comparabile.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber constructibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - în zonă;
  - **Forma:** neregulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Aurel Vlaicu;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul comercial, situat în zona Aurel Vlaicu din municipiul Arad.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

### *Cererea privind Cumpărarea:*

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

### *Cererea privind Închirierea:*

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

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

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

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

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

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

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

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

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

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

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

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, imprejmuire, restricții etc;

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

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

#### **Pasul 6. Evoluția pieții. Previziuni**

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă în față, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin [...]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare”, subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic”, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

În ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019. „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008”, punctează aceștia.

*„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de apartamente o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente.”*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de birouri ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

**Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România.** Mai mult, livrările limitate de noi birouri au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022. **„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor”, precizează reprezentanții Colliers.**

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chiriile procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de spații comerciale moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

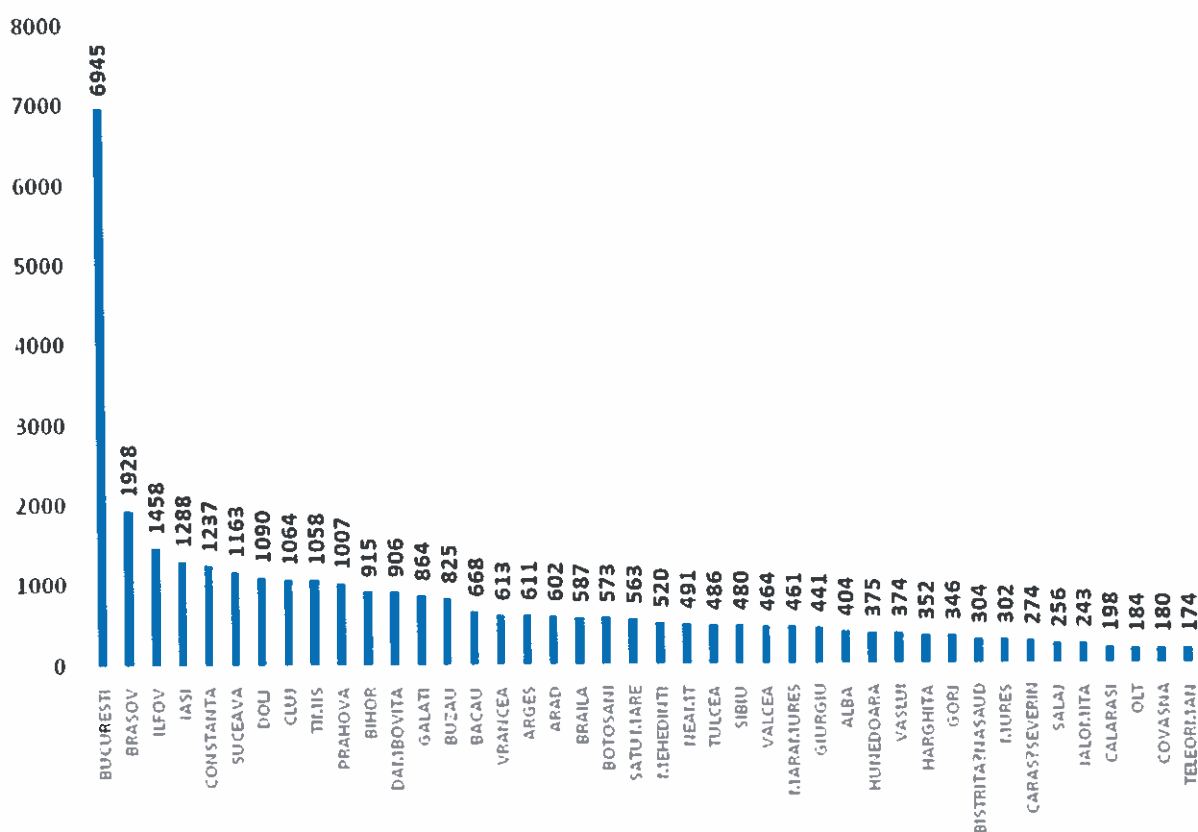


După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna ianuarie 2023, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagrícola	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	184	5	158	152	103	602

### DINAMICĂ VÂNZĂRI



### Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Arad, județul Arad.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație comercială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă - conform CU)*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

## Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

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

### 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

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

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

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

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

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

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

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

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

**V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei - pentru suprafața de 229 mp (conform extras CF)**

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

## Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea unui interval de valoare pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan în suprafață de 229 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 359416, înscris în Cartea Funciară nr. 359416 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Arad, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acestora;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă (valoare justă).

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este aceea de proprietate imobiliară comercială.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare justă:

**V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei**

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

### 7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea justă estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii februarie 2023;
- intervalul de valoare nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- prezenta evaluare este o opinie asupra unui interval de valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea este calculată în ipoteza de teren construibil;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidențele contabile și pentru tranzacționare (licitație).

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafața de 229 mp - conform extras CF)</b> la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,  
Membru ANEVAR Beiuș



## Cap. 8. Anexe

### 8.1.1 Abordări în evaluare

#### Metoda comparației directe - pentru stabilire valoare justă

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 150-330 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	229,00 mp	1500,00 mp	261,00 mp	560,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	300 €/mp	307 €/mp	339 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie-23	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona strazii Obodanaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calca Aurel Vlaicu
SUPRAFATA (mp)	229,00 mp	1500 mp	261 mp	560 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, d = 12 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 12 m	regulata, d = 26 m
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>				

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		300,00	306,5	339,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantiun ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-60,00	-61,30	-67,80
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren construibil conform CU	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
6	Conditii ale pietei	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		240,00	245,21	271,20
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
7	Localizare	Arad - zona strazii Obcedenari	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		-15%	-10%	-20%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-36,00	-24,52	-54,24
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		204,00	220,69	216,96
<b>Caracteristici fizice</b>					
8	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
	Cuantiun ajustare %		3%	0%	1%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		6,12	0,00	2,17
9	Destinatia (CMBU teren)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
	Cuantiun ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	-11,03	0,00
10	Topografia/forma	neregulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan - cu front la deja strazi
	Cuantiun ajustare %		-5%	-5%	-10%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-10,20	-11,03	-21,70
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Fulgerului (Pizza 5 Colturii)	din Piata Avram Iancu	din strada Cocorului	din Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	12	17 ml	12 ml	26 ml
	Cuantiun ajustare %		-1%	0%	-3%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		-2,04	0,00	-6,51
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-3%	-10%	-12%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-6,12	-22,07	-26,04
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		198	199	191
	Construcție demolabilă pe teren	nu	da	da	nu
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-9,99	-9,93	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		187,99	188,69	190,92
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		64,25	56,52	84,61
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		27%	23%	31%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B		
	<b>VALOAREA UNITARA (Euro/mp)</b>		<b>188,69 € / mp</b>		<b>4,92</b>
	<b>Valoare de piata:</b>	<b>43.209 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>212.588 lei</b>	



<b>JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:</b>	
<b>Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție</b> Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decolate cu un procent de intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	
<b>Dreptul de prop. transmis</b> Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.	
<b>Restricții de utilizare</b> Nu s-au aplicat ajustări.	
<b>Condiții de finanțare</b> Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.	
<b>Condiții de vânzare</b> Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.	
<b>Condiții de piață (data)</b> În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.	
<b>Ajustarea pentru localizare</b> Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - zona străzii Obedenaru Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele: Locație comparabilă vs. locație subiect:                      A: mai bună                      B: mai bună                      C: mai bună Ajustările aplicate pentru localizare:                      pt A:     -15%                      pt B:     -10%                      pt C:     -20% Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.	
<b>Ajustarea pentru suprafață</b> Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu                      3%                      Comparabila B, nu necesită ajustări. Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu                      1% Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat (S-a considerat ca se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)	
<b>Ajustări pentru destinația terenului</b> În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat. Destinația terenului A - rezidențial / - similară cu a proprietății subiect.                      - Nu se impun ajustări. Destinația terenului B - comercial (PUZ) - superioară proprietății subiect                      - Comparabila are nevoie de o ajustare de                      -5% Destinația terenului C - comercial - similară cu a proprietății subiect.                      - Nu se impun ajustări.	
<b>Ajustări pentru topografie</b> Deoarece comparabila A are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de:                      -5% Deoarece comparabila B are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de:                      -5% Deoarece comparabila C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de:                      -10% Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.	
<b>Ajustări pentru utilități</b> Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
<b>Ajustări pentru acces</b> Deoarece comparabila A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietății subiect.	
<b>Ajustări pentru deschidere</b> Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:                      -1% Deoarece comparabila B are aceleași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:                      -3% Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.	
<b>Ajustări pentru alți factori</b> Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.                      0% Valoarea corecțiilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza ca este liber de construcții.	

**8.2. Fotografii ale proprietății**



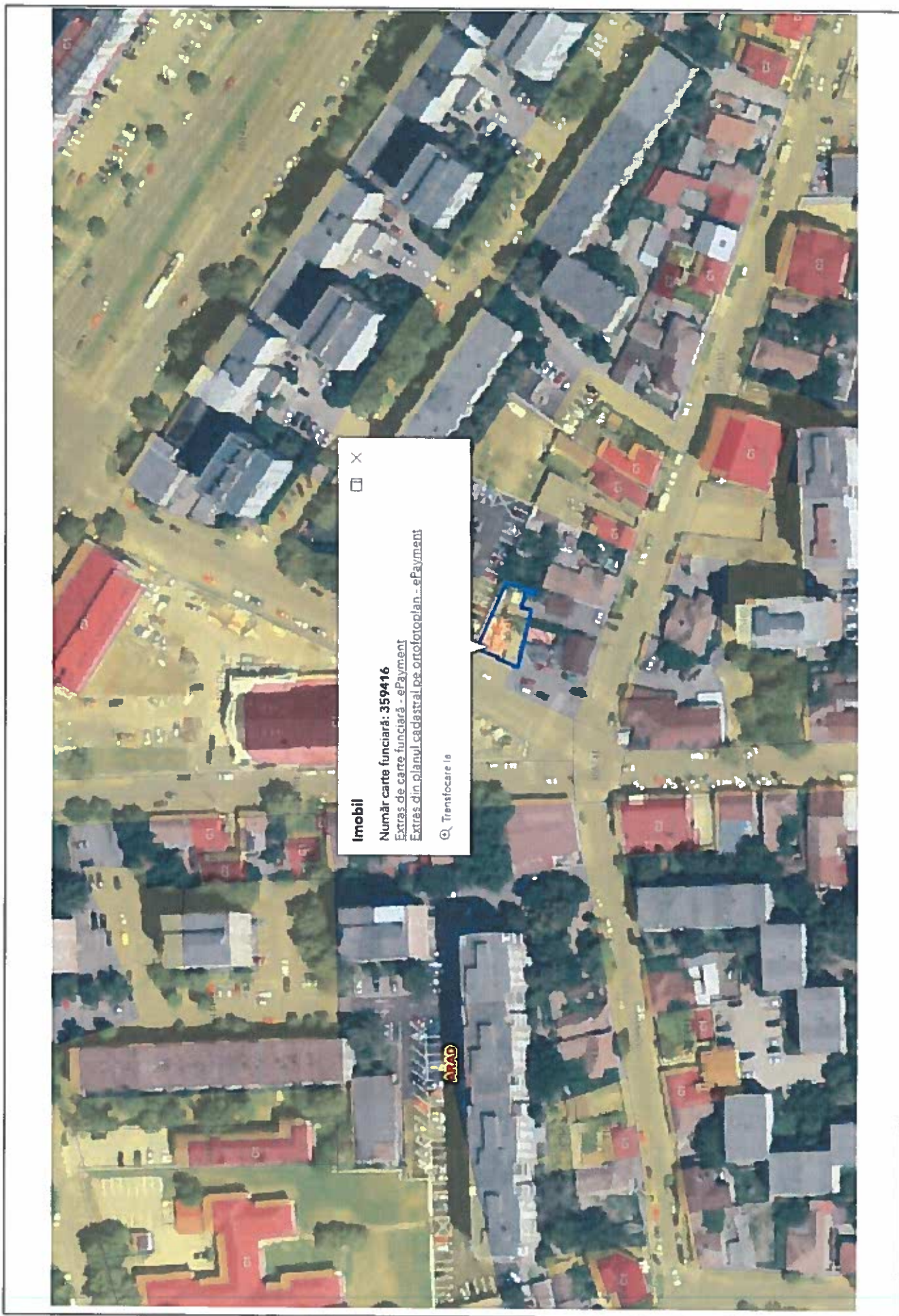




**8.3. Localizare, plan de amplasament, schite**







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


COMPARABILA 1







imobiliare.ro
Anunț nou

[Anunț imobiliare](#) > 
 [Terenuri construite de vânzare](#) > 
 [Terenuri construite de vânzare în Arad](#) > 
 [Zona Ultracentral](#) > 
 Teren intravilan Ultracentral
 
Preț: **450.000 €**

**Teren intravilan ultracentral**


Arad, zona Ultracentral [Vezi Hartă](#)



[Accurte anunt](#)   [Raportează anunt](#)





0724 249 298  
Alina Elena




CASADOM ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**Descriere**

teren amplasat in apropiere de P. la Avram Iancu pe teren exista o constructie demolabila. pretabil constructii rezidentiale

**Specificatii**

Anunt 10251338		Actualizat in 26.04.2023
Suprafata teren	1500 mp	
Tip teren	construcții	
Clasificare teren	intravilan	
Front stradal	17 m	
Nr. fronturi	1	

**Notițe**

**UTILITĂȚI**

Apa  
Căminare  
Gaz  
Curenți

**ALTE DETALII ZONĂ**

Ameru, are strazi asfaltate

**DESTINAȚIE**

agricol

**ALTE DETALII**

Teren intravilan situat in zonă centrală a orașului, in apropiere de P. la Avram Iancu, 1500 mp, cu o constructie demolabila, front stradal 17 m, toate utilitatile, pret negociabil

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 5%



COMPARABILA 2

imobiliare.ro

Adaugă anunț

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

Prețuri

Teren cu PUZ aprobat Arad lângă Adora Park

105.51 € / mp **80.000 €**

Arad Zona Aurel Vlaicu [Vezi hartă](#)



0722 313 280  
0750537616



**Dana Adriana Badau**

Broker Teren

REMAX TECNIO REALTY ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



Descriere

REMAX va propune în EXCLUSIVITATE spre vânzare un teren în orașul Arad cu PUZ aprobat pentru construcții rezidențiale - broun, clinici medicale, servicii farmacia, saloane, etc.  
Este situat în zona de Adora Park pe str. Cocorilor.  
Terenul are construcții în suprafața de 124 mp care pot fi demolate.  
PUZ-ul este aprobat pentru construcții rezidențiale P+2+pentru house retras.  
Toate utilitățile sunt în fața terenului.  
Are 2 fronturi stradale, fiind situat pe colț.  
Pentru mai multe detalii și pentru vizionari vă stăm la dispoziție!

Specificații

© Anunț XOB199881	Actualizat azi
Suprafață teren	261 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Suprafață construită	124 mp
Front stradal	12 m
Nr. fronturi	2
Lățime drum acces	6 m

Notițe



ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă  
La sosea  
Acces auto

VECINĂTĂȚI

Adora Park

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

## COMPARABILA 3

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Anunț imobiliare &gt; Terenuri construite de vânzare &gt; Terenuri construite de vânzare în Arad &gt; zona Aurel Vlaicu &gt; Teren situat pe artera principală a într-o zonă dezvoltată

Inepo

## Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

5594 mp 190.000 €

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

Locație verificată

Sol rez.3

0729 954 119  
0729 218 751

Alexandru Bostan

Consultant imobiliar

PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț



## Descriere

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

## Specificații

Anunț înlocuit

Actualizat în 21.04.2022

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

## Notițe

## UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Utilitat: in zona

## ALTE DETALI ZONĂ

Amonajare strazi asfaltate  
Mijloc de transport  
Bum.nat stradal

## ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite  
La sosea  
Acces auto

**8.5. Documente**

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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359416 Arad

Nr. Cerere 150139  
Ziua 06  
Luna 10  
Anul 2021

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 359-116 Comuna/Oraș/Junicipiu Arad

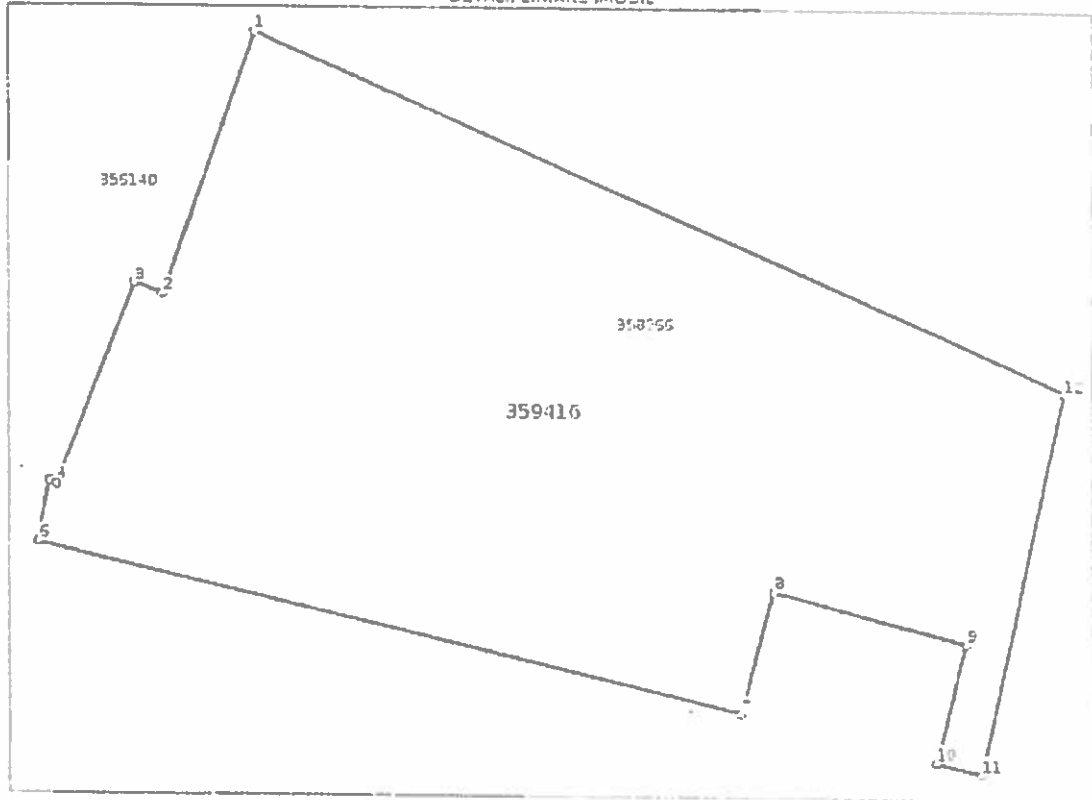
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
359416	229	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

v. Cn	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. top	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	229	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

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

Carte Funciară Nr. 359416 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.991
8	9	4.77
9	10	2.88
10	11	1.13
11	12	9.208
12	1	21.003

\*\* 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

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a acnitat tariful de 0 RON -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231

Data soluționării,

07-10-2021

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

RADU MARC

(parafa și semnătura)

Radu  
Marc

Identificator profesional  
 Nr. 30 / 2019  
 Birou de Evaluare a Terenurilor  
 Municipiul Arad  
 Strada Ștefan cel Mare  
 Nr. 10  
 Arad  
 Tel: 0258 410000  
 Fax: 0258 410000

Referent,

(parafa și semnătura)

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD



Nr. 91901 din 25.11.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2135 din 15 DEC. 2022

În scopul :

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

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

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

TOP: NR.TOP/CAD: 359416;

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

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

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

Categoria de folosință: curți construcții.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

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

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

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

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

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

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

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului 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/CE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonie

salubritate

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

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

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

SECRETAR GENERAL,  
 Cons. Jur. Liliqara Stepanescu



ARHITECT ȘEF,  
 Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din . Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .19. 12. 2022

DIRECTOR EXECUTIV,  
 arh. Sandra Dinulescu

ȘEF SERVICIU,  
 ing. Mirela Szasz

CONSILIER ȘEF,  
 Liliqara Stepanescu

INTOCMIT,  
 Ing. Balazs Carmen



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.