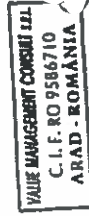

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 1.2/13.04.2023
Teren intravilan 2.877 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 93/2021 Teren CF344062 Arad, str.
Constantin Ticu Dumitrescu (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală Luca Florica**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **LUCA FLORICA / 13.701**
Clientul raportului verificat **Activ Grup IPURL pentru Societatea Agricolă Colonia Veche**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și
Administrare Domeniul Privat**

Data evaluării **07.07.2021**

Data raportului de evaluare verificat **12.07.2021**

Data de referință a VOE **13.04.2023**

Data raportului de verificare **13.04.2023**

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.
CUI	9586710
Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 0115
Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
CUI	MANATE DANIEL / 13.804
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica
CUI	22222261
Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad / 13.701
Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
CUI	LUCA FLORICA / 13.701

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 93/2021 Teren CF344062 Arad, str. Constantin Ticu Dumitrescu (RESV)	
Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Drum, înabutat în extrasul CF344062 Arad, în suprafață de 2.877 mp, în proprietatea Societății Agricole Colonia Veche (Aradul Nou).	

Cilientul raportului verificat

Cilient	Activ Grup IPURL pentru Societatea Agricolă Colonia Veche (Aradul Nou)	Tip	Persoana Juridica
CUI	-	Calitatea	Activ Grup IPURL, în calitate de lichidator pentru Societatea Agricolă Colonia Veche Aradul Nou, în calitate de proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării			
Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Cilientul verificării			
Cod fiscal			
Municipiul Arad	3519825	Judet	Arad
Utilizator desemnat al verificării			
Adresa			
Direcția patrimoniului Municipiului 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 bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV	
sir. Constantin Ticu Dumitrescu	Teren intravilan, Drum	2.877	2.877	Deplin, în favoarea SA Cotonia Veche	67.987 €	334.840 lei
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Teren intravilan, categoria Drum; suprafața = 2.877 mp; utilități: stradale; formă teren: neregulată	
07.07.2021	Piață, Comparații directe (teren liber) și Cost (parte carosabilă drum pietruit)	stradate	Stabilirea valorii de piață a terenului (fără a se indica scopul în care se realizează misiunea de evaluare)	23.62 €	116,4 lei	

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 nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. * și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare. Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

Comunicarea cu evaluatorul

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

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.

Data evaluării în raportul verificat 07.07.2021	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 13.04.2023	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4.9265	Data RESV 12.07.2021	Data raportului de verificare 13.04.2023	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (13.04.2023) 4.9432
--	---	---	-------------------------	---	--

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

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Tip verificare Cu inspecție Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
--	--	---

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 parafă 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 există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE
Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. La solicitarea verificatorului, evaluatorul a furnizat în format pdf raportul de evaluare complet, inclusiv anexele lizibile. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.
Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider 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. portalul internet de informații inclusiv imobiliare – ok.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 acesteia.

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 referință la acesta nu poate fi publicată, 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. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare (iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

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

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

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de 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 desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

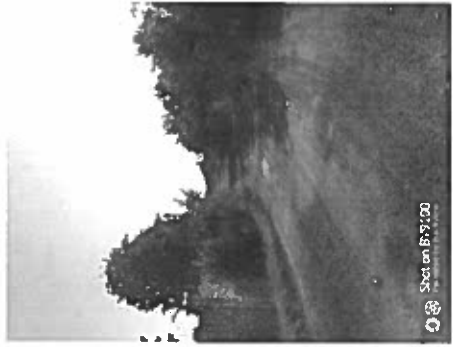
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Drum	2.877	Arad	str. Constantin Ticu Dumitrescu	67.967 €

Semnatura
Stampila



Extrase relevante din RESV

SCRISOARE DE TRANSMITERE**CATRE,
ACTIV GRUP IPURL****Stimate Doamne, Stimati Domni,**

Referitor la intocmirea raportului de evaluare a bunului imobil DRUM – CF 344062 ARAD, proprietatea SA COLONIA VECHE ARADUL NOU, la cererea dvs, am verificat situatia bunurilor imobile, in contextul conditiilor din teren la data evaluarii, conform documentelor care mi-au fost puse la dispozitie, a informatiilor culese din teren la momentul inspectiei si a celor rezultate din sursele de informare oficiale precum si a studiului efectuat.

Obiectul raportului il reprezintă evaluarea bunului imobil DRUM – CF 344062 ARAD, proprietatea SA COLONIA VECHE ARADUL NOU, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, in vederea posibilitatii perfectarii unui schimb de terenuri, intre imobilul evaluat din CF 344062 ARAD si un imobil aflat in proprietatea Municipiului Arad. Acest schimb se datoreaza faptului ca imobilul DRUM – CF 344062 ARAD face parte din trama strazii Constantin Ticu Dumitrescu si a fost incorporate in Acasta strada, aflata in proprietatea Municipiului Arad.

Destinatarul raportului: SCACTIV GRUP IPURL, pentru SA COLONIA VECHE ARADUL NOU.

Data evaluarii: 07.07.2021, asupra bunurilor.

Conform solicitarii de evaluare, bunul supus evaluarii este CF 344062 Arad – teren neimprejmuit cu categoria de folosinta de drum, acesta fiind de fapt o portiune de drum care se suprapune peste trama str. Ctin Ticu Dumitrescu.

Data inspectiei bunurilor: 23.06.2021. Inspectia s-a efectuat personal de catre semnatarul prezentului raport.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare a bunului imobil.

Certificam faptul ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in legatura cu bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Valoarea este subiectiva, este o predictie, o opinie asupra acestei valori exprimat in baza pregatirii, instruirii si experientei evaluatorului.

Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, adoptate de ANEVAR, utilizand abordarile prevazute de standarde si de legislatia in domeniu.

Valoarea obtinuta este:

V piata = 67.967 EUR, respectiv 334.840 LEI

12.07.2021

Ing. Florica Luca
Evaluator autorizat, legitimația nr.13701



**RAPORT DE EVALUARE
NR. 93/2021**

Imobil

**CF 344062 ARAD - DRUM,
situat în intravilanul municipiului Arad,
Cartier Aradul Nou, str. C-tin Ticu
Dumitrescu,
proprietar
SA COLONIA VECHE ARADUL NOU**

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - 1.3. Scopul evaluarii
 - 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
 - 1.5. Tipul valorii
 - 1.6. Data evaluarii
 - 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
 - 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
 - 1.9. Ipozeze si ipoteze speciale
 - 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
 - 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
 - 1.12. Descrierea raportului
 2. PREZENTAREA DATELOR
 - 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 - 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
 - 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
 - 2.4. Informatii despre amplasament
 - 2.5. Descrierea constructiilor
 - 2.6. Date privind impozitele si taxele
 - 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
 3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE
 4. EVALUAREA
 - 4.1. Abordarea prin piata
 - 4.2. Abordarea prin cost
 - 4.3. Abordarea prin venit
 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
 6. ANEXE
 - 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
 - 6.2. Date detaliate despre proprietati
 - 6.3. Plan de amplasament si delimitare
 - 6.4. Fotografii ale proprietatii
 - 6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
 - 6.6. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
 - 6.7. Estimarile detaliate ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor
 - 6.8. Date despre vanzari si cotate
 - 6.9. Alte informatii considerate adecvate
-

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluata:	Imobilul supus evaluarii este notat in CF 344062 Arad – teren neimprejmuit cu categoria de folosinta de drum, acesta fiind de fapt o portiune de drum care se suprapune peste trama str. Ctin Ticu Dumitrescu. La baza, imobilul a fost un drum pietruit, proprietatea SA Colonia Veche.
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan cu functiune de drum
Proprietar:	SOCIETATEA AGRICOLA COLONIA VECHE
Situatia juridica a terenului:	Conform extrasului CF 344062 Arad, terenul este fara sarcini
Clienții lucrării:	SOCIETATEA AGRICOLA COLONIA VECHE prin ACTIV GRUP IPURL
Data evaluării:	07.07.2021
Data inspecției proprietatii:	23.06.2021
Moneda evaluării:	4,9265 RON/EUR
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a imobilului, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna iulie 2021
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata - teren Abordarea prin costuri – drum pietruit
Valoarea recomandata	67.967 EUR, respectiv 334.840 LEI. Valoarea de piata a imobilului a fost estimata la cursul de 4,9265 RON/EUR stabilit de BNR la data de 07.07.2021, astfel: V piata teren = 21 EUR/mp, respectiv 60.417 EUR V drum pietruit (CIN) = 7.550 EUR
Executantul evaluării:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- FLORICA LUCA, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională nr. 35654/2021 pentru anul 2021, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR în specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare și Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne 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. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne 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

cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: S.A. COLONIA VECHE ARADUL NOU
UTILIZATOR DESEMENAT: ACTIV GRUP IPURL

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea imobilului DRUM, – terenuri situa în intravilanul municipiului Arad, înscris în CF 344062 ARAD, drum (teren + pietruit) suprapus cu trama strazii Constantin Ticu Dumitrescu. Conform Adresei nr. 30405/0505.2021, imobilul mai sus mentionat a fost intabulat in trama strazii Constantin Ticu Dumitrescu.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilul supus evaluarii este notat in CF 344062 Arad – drum, suprafata de 2.877 mp, acesta fiind de fapt o portiune de drum care se suprapune peste trama str. C-tin Ticu Dumitrescu

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimata este valoarea de piata. Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020, ANEVAR aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 104 – TIPURI ALE VALORII, paragraf 30.1:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 20.06.2021 – 08.07.2021.
Data estimarii valorii este 07.07.2021.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilului DRUM.

Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

Inspectia activului a efectuata in prezenta reprezentantului proprietarului, ACTIV GRUP IPURL, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, costul efectiv al activelor identice sau similare, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activului la data evaluarii) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activului la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- Acte de proprietate aferente – extras CF, masuratori cadastrale, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA" nr. 30 – Revista publicata de catre ANEVAR, Informatii de piata, pag. 65-72,
- CATALOG 133 FISA 5, MR 8 - Cataloage elaborate de catre "Comisia Centrala pentru Reevaluarea si Inventarierea Fondurilor Fixe", aprobate in anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 - reeditate de Editura MATRIX ROM;
- Indici de actualizare emisi de CETR - Buletin documentar „EXPERTIZA TEHNICĂ” nr. 155, martie 2021
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;

- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale și informații preluate de la agenții imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum și din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Titlurile de proprietate se presupun valabile și tranzactionabile, dacă nu se specifică altfel. Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
 - Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
 - Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
 - Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
 - Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
 - Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
 - Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
 - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare în vigoare.
 - Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
 - Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
 - Existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii, deci terenul nu se consideră contaminat. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește să stabilească dacă terenul este contaminat sau nu.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.

- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună măturie în instanța în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau alte amendamente, dacă există, care împovărează proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 344062 ARAD, emis la data de 31.10.2019, prezentat în Anexe, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Scara 1:2000, executat de PF DAMACUS GHEORGHE în colaborare cu SC DATCAD SRL
- Previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe elementele cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere, în continuare, consultanța sau să depună măturie în instanța cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens.

1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele *Standarde de evaluare a bunurilor*.

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020 aplicate in prezenta lucrare sunt

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

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020, atat ca forma cat si continut.

2. PREZENTAREA DATELOR

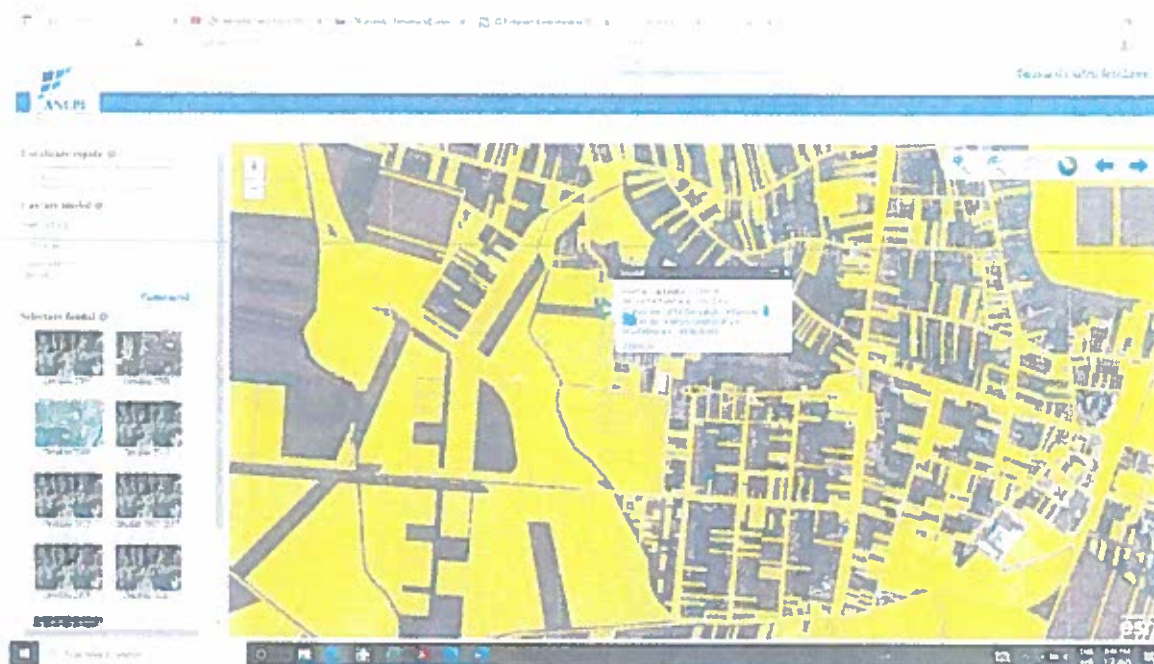
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Imobilul supus evaluarii este notat in CF 344062 Arad – drum, acesta fiind de fapt o portiune de drum care se suprapune peste trama str. Ctin Ticu Dumitrescu, cartier Aradul Nou.

Terenul este amplasat in Zona D, conform zonarii municipiului Arad.

Conform extrasului CF 344062 Arad terenul este fara sarcini.

La momentul evaluarii, acest CF nu mai exista, el fiind cuprins in CF 350541 ARAD – imobil care cuprinde trama strazii C-tin Ticu Dumitrescu.



a. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

b. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Aradul este un vechi centru de cultura, industrial, financiar si comercial inca din secolul trecut, aici dezvoltandu-se o viata social-economica puternica.

Dezvoltarea municipiului Arad este legata de situarea lui la intersectia a doua mari cai de comunicatii rutiere și feroviare – directia N-S Oradea Timisoara si directia E-V Deva – Nadlac/rutiera si Deva - Curtici – feroviar.

In anul 1930 s-a dat in folosinta aeroportul Arad.

Prin traditia financiar-economica de prima mărime, Aradul s-a dezvoltat intr-un mediu economic sanatos, de larga specializare, asigurandu-si o viata socio-economica stabila în lungul timpului, pastrandu-si aspectul de oras european.

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat in partea de vest a judetului Arad, la 52 km de frontiera.

Suprafata municipiului este de 4618 ha, cu o populatie de 172.827 locuitori (cf. Recensamant 2002).

Din punct de vedere al organizarii administrativ-teritoriale, in judetul Arad exista un municipiu – resedinta de județ, 9 orase si 68 comune si 273 sate.

Din totalul populatiei, 54% locuieste in mediul urban, iar restul de 46% in mediul rural.

c. Date privind impozitele si taxele

Pentru terenuri se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona (zonarea este stabilita prin H.C.L.M.). Cladirile sunt impozitate, conform Codului Fiscal si HCLM, cu 7,5% din valoarea de inventar, daca in ultimii 3 ani nu au fost supuse

evaluării și cu 1,49% din valoarea de impozitare, în intervalul celor 3 ani, dintre 2 evaluări.

d. Istoric, incluzând vânzările anterioare și oferte sau cotații curente

Nu este cazul.

3. ANALIZA PIETEI

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren intravilan liber*.

Analiza cererii

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților industriale. Cererea de terenuri libere pentru a construcție spații de producție (pana la 10.000 mp teren și 1.000 mp suprafețe construite) amplasate în imediata vecinătate a municipiului a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare, în perioada 2006 – 2008. După luna octombrie 2008, piața imobiliară a devenit puțin activă, tranzacțiile fiind limitate. Începând din anul 2010, odată cu demararea construirii infrastructurilor rutiere, terenurile din zonele adiacente au fost transformate din arabile în curți construcții, prin realizarea de PUZ-uri, fapt ce a determinat creșterea valorilor de tranzacționare a acestor terenuri.

Analiza ofertei competitive

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

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vânzare extrase de pe piața, referitoare la terenuri intravilane curți construcții, se prezintă astfel:

suprafata (mp)	Oferta (EUR)	Oferta pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site
2254	90.160	40	10 m , apoi se lărgeste la 25m	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou,	imobiliare
2044	143.000	70	fara front stradal, cota parte din cale de acces 350 mp	stradal	nu	Arad aproape zona centrala, aproape de Pta Spitalului	imobiliare
3472	83.328	24	10	stradal	asfaltata	Gradiste periferie str Randunicii	imobiliare
1300	91.000	70	12	stradal	asfaltata C Timisorii	Aradul Nou - Calea Timisorii	imobiliare
6330	412.000	65	122	stradal	strada asfaltata str Merisor	Aradul Nou	publi24
900	49500	55	16 3	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou	publi24

1237	61850	50	4	stradal	din strada asfaltata pe alee de 4 m latime pe cca 40 m lungime	Aradul Nou - str Campaia Turzii	storia
------	-------	----	---	---------	--	------------------------------------	--------

Echilibrul pietei

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se intrevede o modificare a activității pietei imobiliare în următoarele 6 luni.

4. EVALUAREA

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

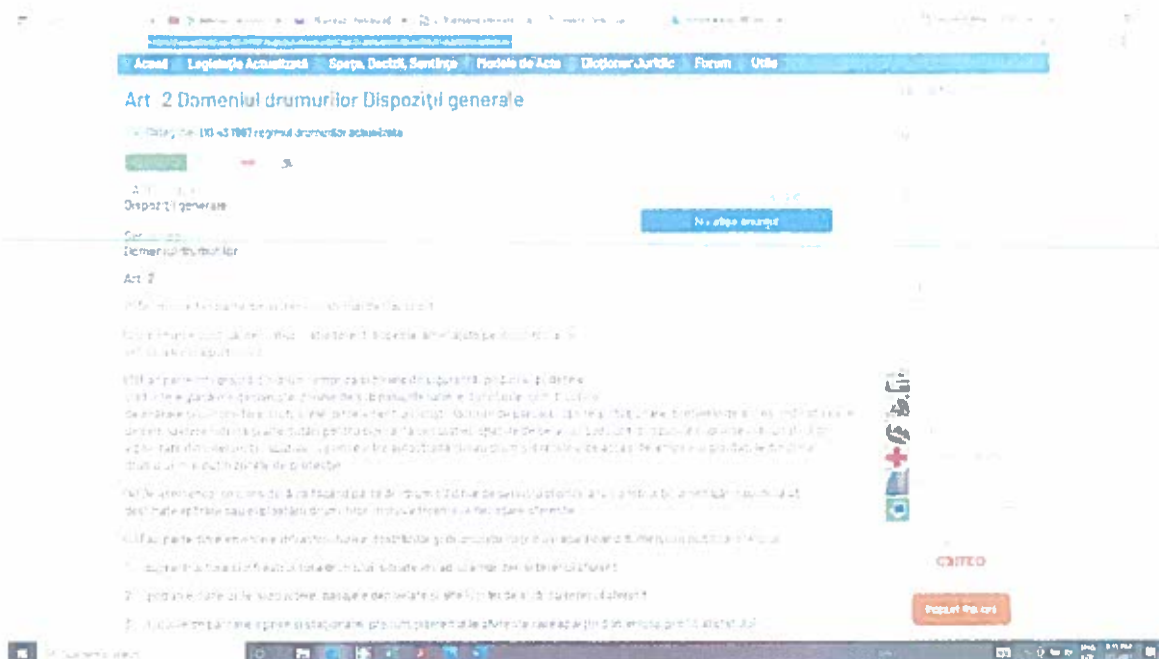
Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

Conform art. 2 al (3) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizată, evaluarea drumului va cuprinde terenul aferent drumului și ampriza drumului

(3) Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Detalii: <https://legeaz.net/og-43-1997-regimul-drumurilor/art-2-domeniul-drumurilor-dispozitii-generale>

[Art. 2 Domeniul drumurilor Dispoziții generale | OG 43 1997 regimul drumurilor actualizată \(legeaz.net\)](#)



Evaluarea terenului se va face prin metoda comparatiei directe, iar evaluarea amprizei, prin abordarea prin costuri.

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 ai 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."

Analiza CMBU:

Terenul supus evaluarii are functiunea de drum, deja este prins in trama str. C-tin Ticu Dumitrescu.

CMBU – drum

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este deja prins in trama strazii C-tin Ticu Dumitrescu
- maxim productiva - da

6 ANEXE

6.1 Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor


 Titlu de proprietate funciara, teren agricol, suprafata 2.87 mp
 nr. cadastral 4327/140112
 nr. topografic 117 - Aradul Nou

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
 nr. intr. Funciara Nr. 344062 Arad

100
 10
 10
 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN nr. intr. 344062

nr. intr. 344062 Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Isd. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
1	100 4327/140112 117 - Aradul Nou	2.87	

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
15523 / 22/09/1993	
Acte-juridice nr. 0	
61 Intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1 SOCIETATEA AGRICOLA COLONIA VECHIE ARADUL NOU	
ORASUL ARAD (invenia din inventar C4-22-04-19935561 - Aradul Nou)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 142960/19 - Aradul Nou

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastreel	Suprafața (mp)	Data val. Referință
4327/1 140/1-1,2/1-3 - Aradul Nou	2.877	

* Suprafața este teren agricol în cadrul de incintă Sirena 70

DETAII UNARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită

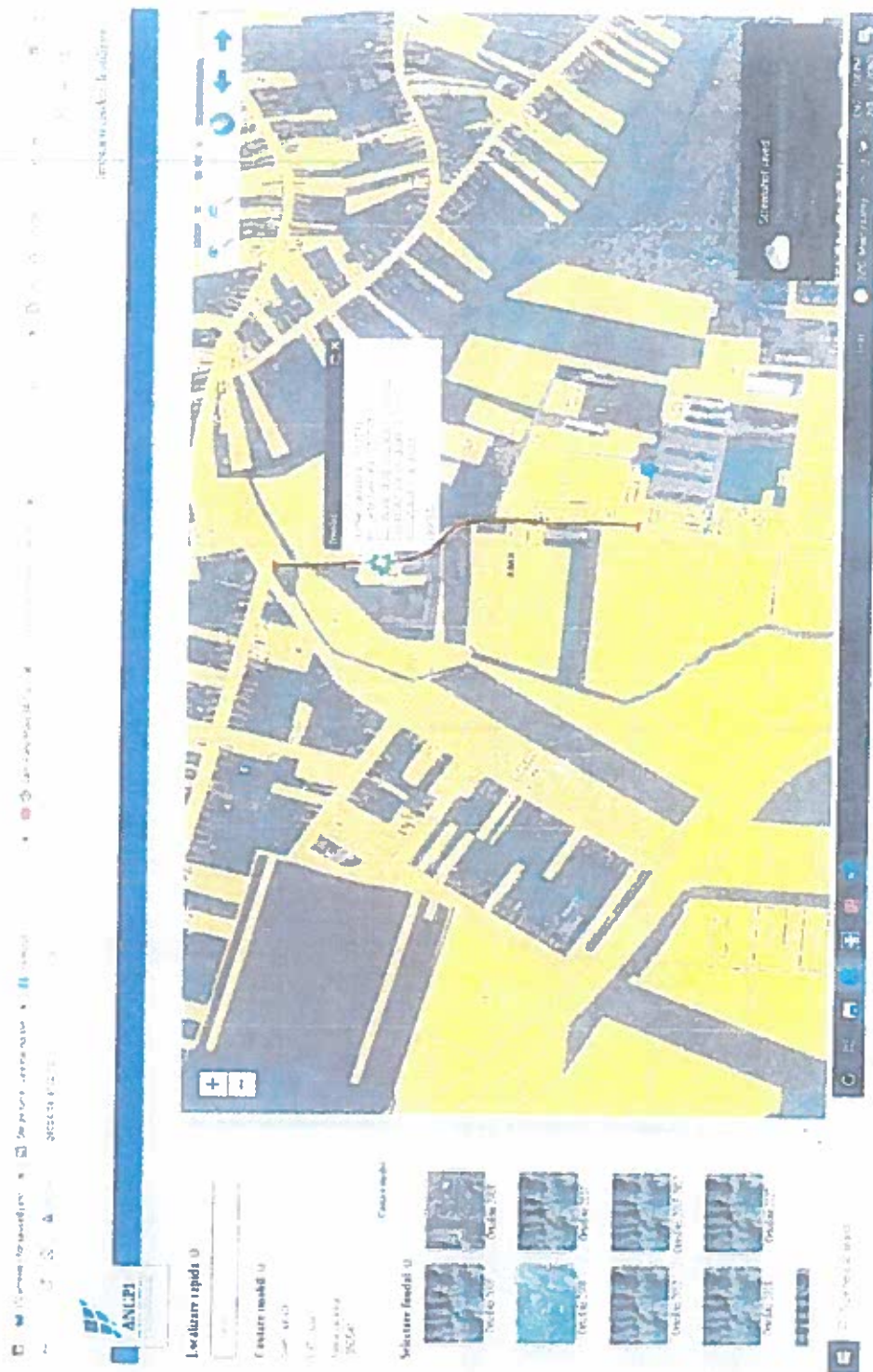
Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Forma teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. lot	Comuna/Localitate
1	agricol	DA	2.877			4327/1.140.1/1/2/1-3 - Aradul Nou	

Fișă nr. 1 de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP în conformitate cu art. 7 din Legea nr. 456/2001 modificată și completată prin Legea nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extrasă și în formă fizică a documentului, fără semnătură biografică cu acceptul expres sau procedural al instituției publice emittentă care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și fidelității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare. În orice caz, codul de verificare online disponibil în internet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/10/2019, 13:14





6.5 Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

Nu este cazul, abordarea prin venituri nu s-a aplicat

6.6 Estimările detaliate ale costurilor de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor

În metoda costurilor se estimează costul de reconstrucție/ înlocuire al construcțiilor la data evaluării împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și generate de cauze externe. Se adaugă apoi valoarea estimată a terenului, rezultatul fiind o indicație a valorii proprietății dată de metoda costurilor.

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un *participant* de pe piață deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Prin depreciere acumulată înțelegem pierderea totală de valoare a obiectivului evaluat relativ la costul de înlocuire și datorată unor cauze fizice (de tipul uzurii fizice), functionale sau externe.

Luând în considerare soluțiile constructive și materialele și tehnologiile moderne utilizate în construirea și amenajarea spațiului, apreciem că deprecierea funcțională este zero.

Evaluarea s-a făcut conform:

- Colectia MATRIX ROM - EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCȚIILOR vol. 18 CATALOG 133, FISA 5
- Indici de actualizare, Buletin documentar EXPERTIZA TEHNICA CETR nr. 155/martie 2021

Din măsurătorile experților topografi, rezultă că lungimea drumului este de 576 ml, rezultă o lățime medie de 5 ml. Considerăm că lățimea platformei pietruite este de 5 m, având în vedere că a fost drum utilizat de către utilaje agricole.

Calculul se regăsește în continuare:

nr. Crt	Denumire strada	DN												
			tip strada	lungime (ml)	Lățime (ml)	suprafata drum	suprafata teren (mp)	pret/um (RON/km), la 1966	pret (RON), la 1966	indice actualizare	COST ÎNLOCUIRE BRUT (RON)	deprec. (%)	COST ÎNLOCUIRE NET (RON)	COST ÎNLOCUIRE NET (EUR)
1	DRUM	16-24	pietruita	576	5	2877	2877	26 40	15 21	30329 125	461 197	90%	46 120	9 362
	TOTAL			576		2877	2877				461.197		46.120	9.362
	TOTAL, FARA TVA												38.756	7.850

6.7 Date despre vânzări și cotații

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri de vânzare/ oferte, se cunosc.

Elementul de comparație	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.imobiliare.ro	Explicații ajustări
Suprafața (mp)	2877	2254	2044	3472	

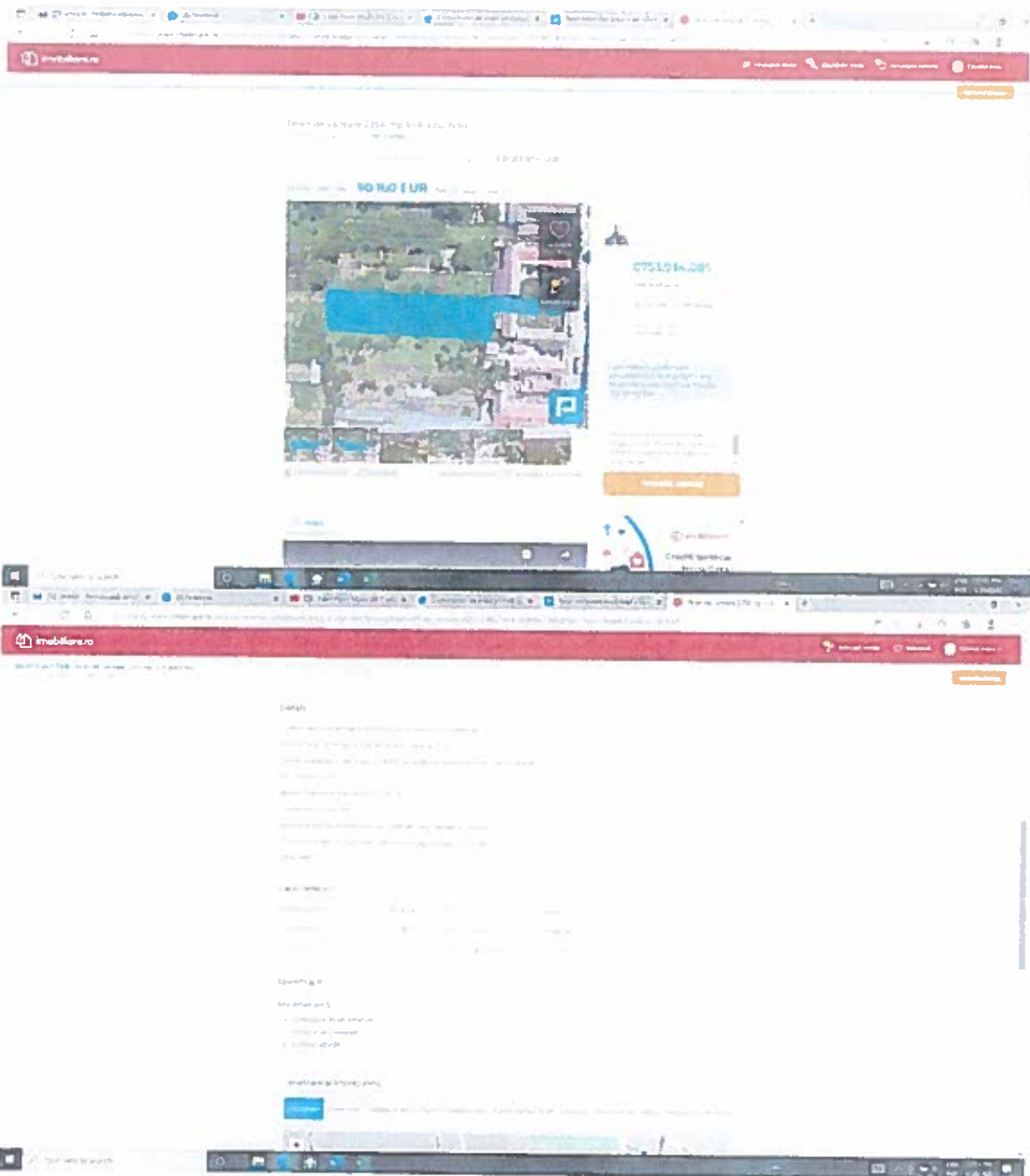
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	Nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		36	47	24	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	47	24	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		-20%	0%	-10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		7.20	-	2.38	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	47	21	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: stradal	utilitati stradal	utilitati pe teren	utilitati stradal	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		0%	-21%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	-10.00	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	37	21	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		29	37	21	
Utilizare	drum	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-5	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	37	21	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	37	21	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		12	26	5	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		31%	37%	19%	
Numar de ajustari (buc)		1	2	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	21				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	60,417				
Valoare de piata a terenului de evaluat (RON)	297,644				

6.8 Alte informatii considerate adecvate

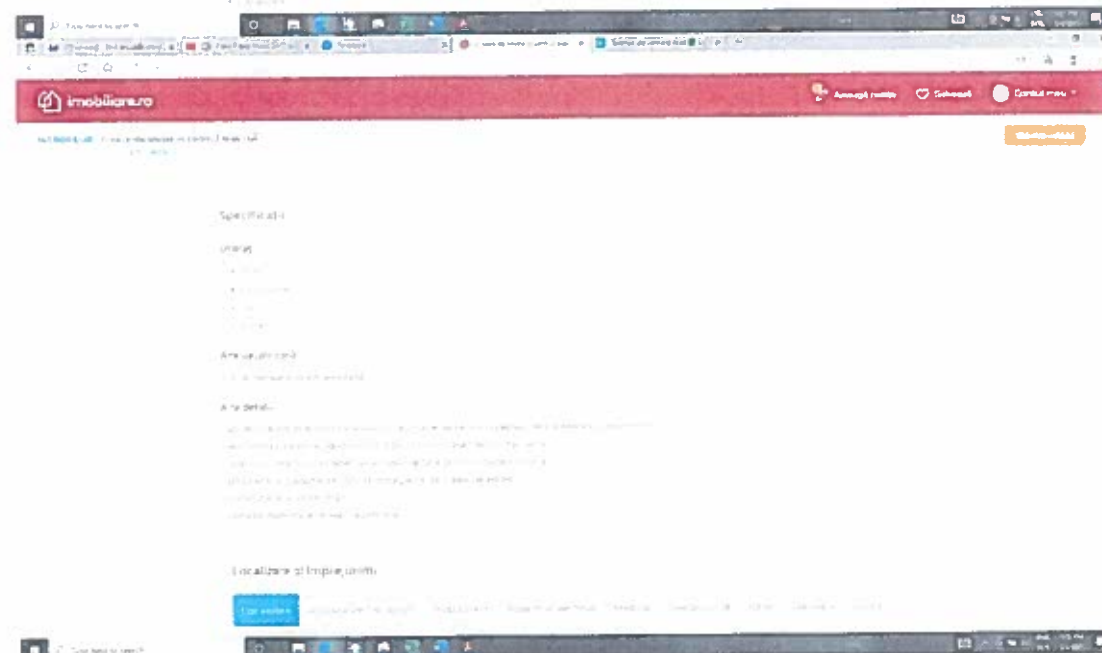
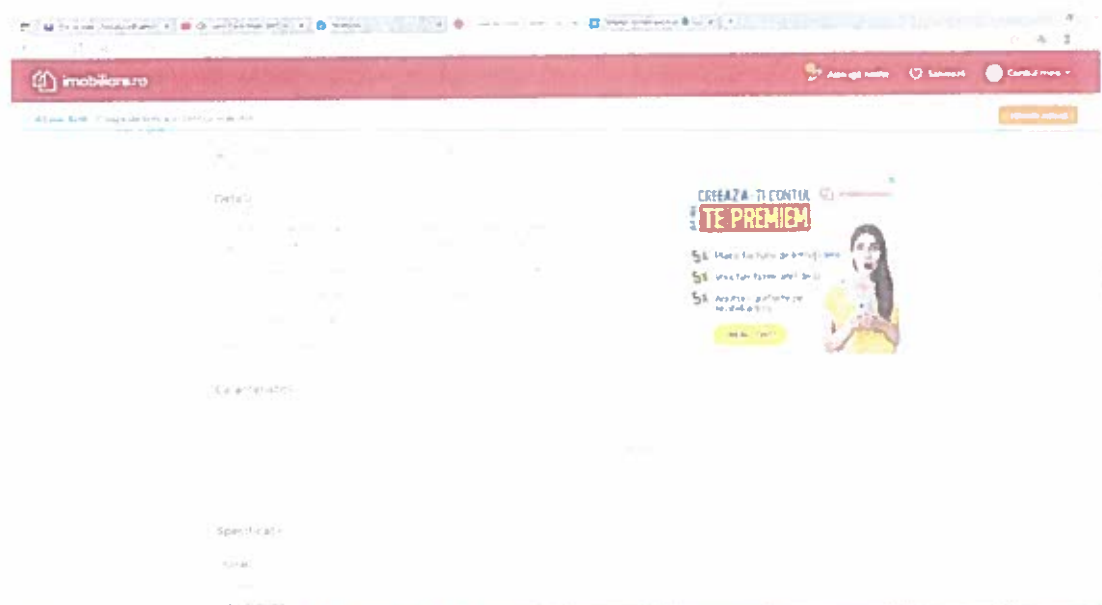
OFERTE TERENURI ARADUL NOU

DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 2877 mp, forma neregulata, latime teren cca 5 m, lungime 576 ml, cu functiune de drum	intravilan curti constructii in suprafata de 2254 mp front stradal de cca 10 m la strada asfaltata din Aradul Nou	intravilan curti constructii in suprafata de 2044 mp fara front stradal, cu cota parte din cale de acces 350 mp, in zona mediana	intravilan curti constructii in suprafata de 3472 mp front stradal de cca 10 m la strada asfaltata zona Gradiste	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		40	70	24	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-4	-7	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	63	22	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Ctin Ticu Dumitrescu	Arad, Aradul Nou	Arad, zona mediana, Pta Spitalului	Arad, zona Gradiste	
Comparativ cu subiectul		similar	mai buna	mai slab	
Cuquantum ajustare (%)		0%	-25%	10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	-16	2	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	47	24	
Suprafata (mp)	2877	2254	2044	3472	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		36	47	24	
Acces, forma, relief	direct din strada Constitutiei, plan, latime cca 5 ml lungime teren cca 576 ml	acces direct din strada asfaltata front stradal de cca 10 m zona Aradul Nou	acces din strada asfaltata fara front stradal	acces direct din strada asfaltata, front stradal de 10 m	

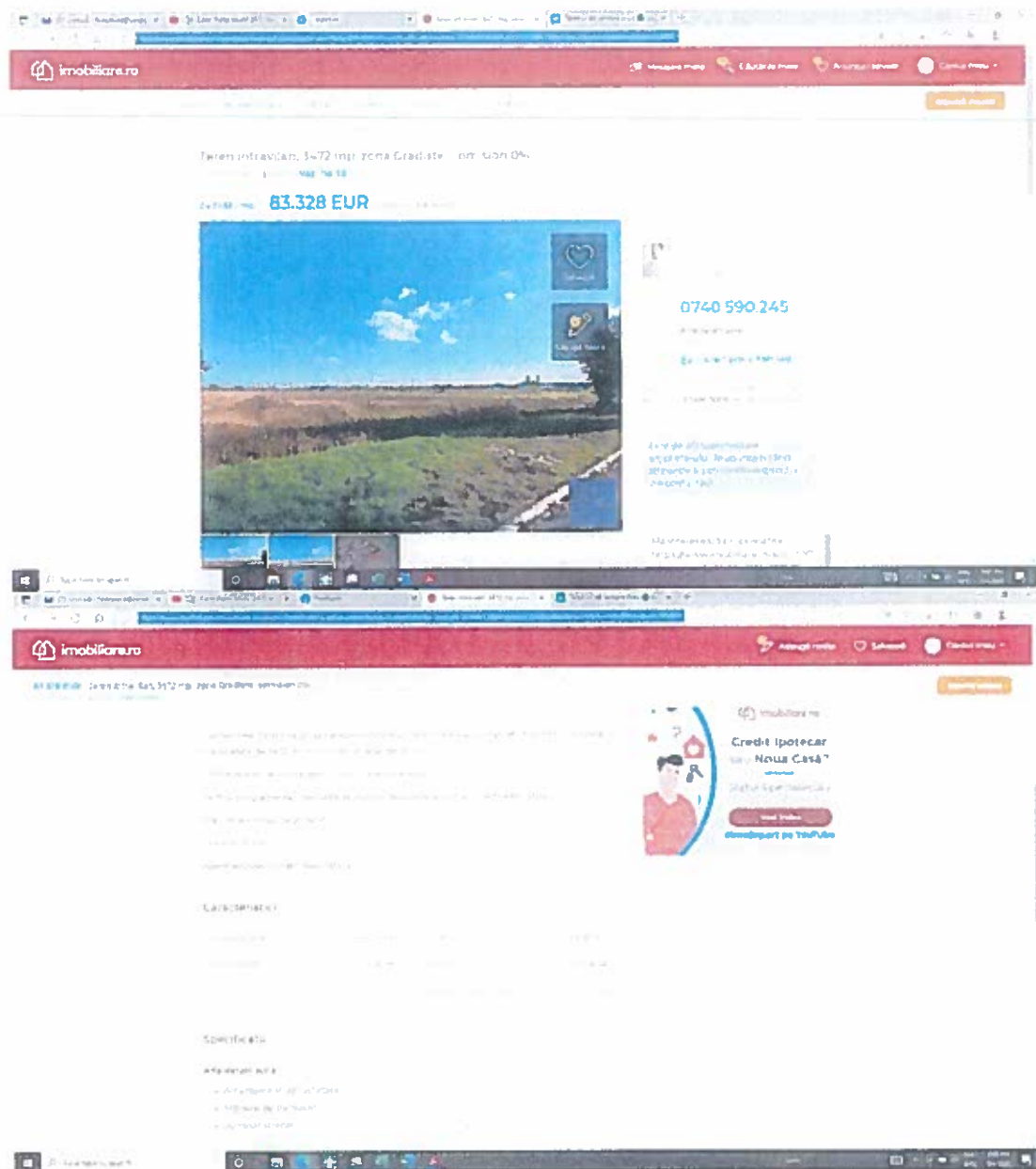
[Teren de vanzare 2254 mp in Aradul Nou - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X5111300Q - 90.160 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



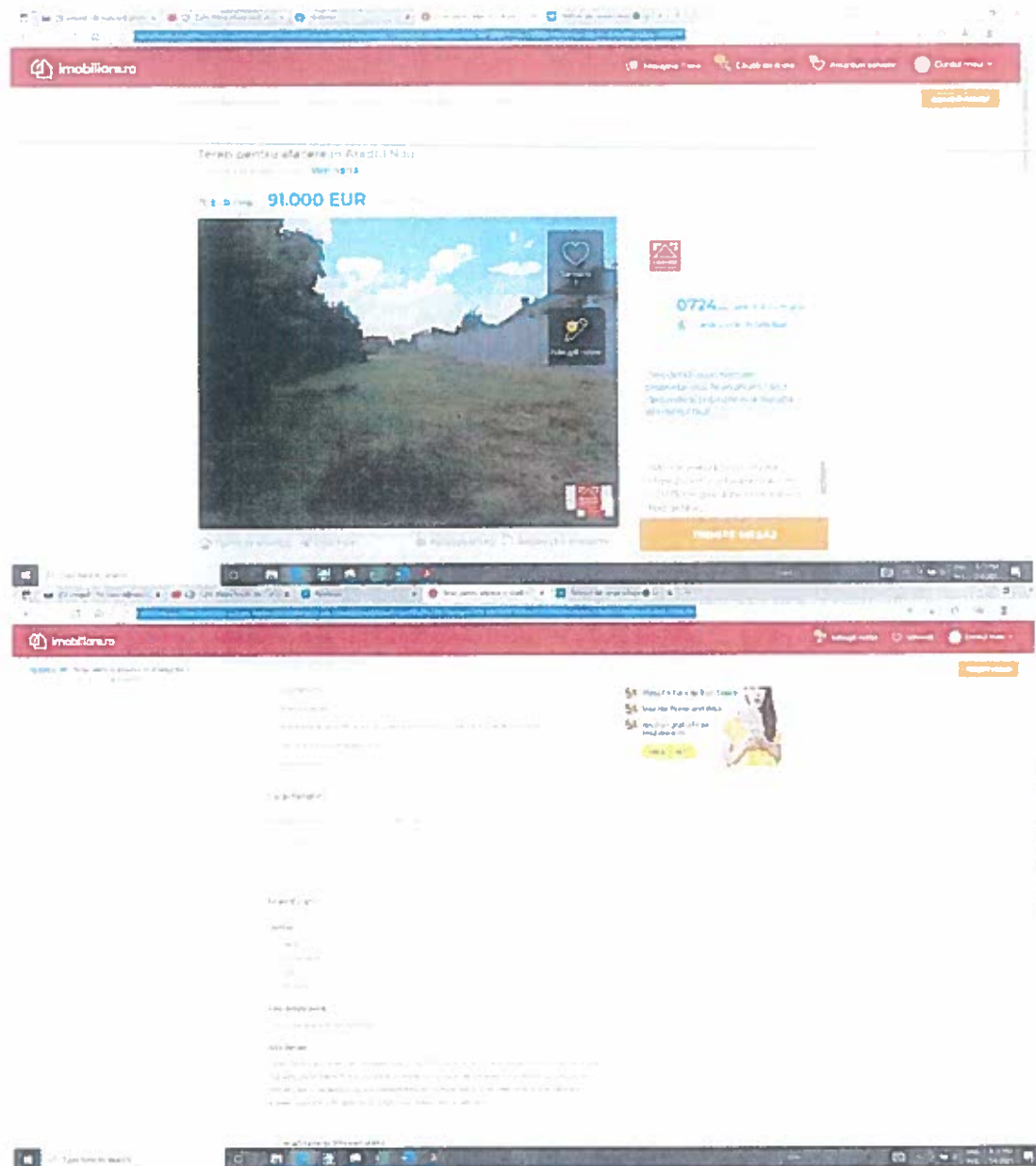
[O oaza de liniste in centrul orasului! - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM1300S - 143.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0% - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X7AN1300R - 83.328 EUR (imobiliare.ro)



Teren pentru afacere in Aradul Nou - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM1300F - 91.000 EUR (imobiliare.ro)



Vand teren intravilan 6330,0 mp front stradal 122 • Arad, Arad - Publi24

publi24.ro

Teren intravilan: 6330 mp
 Front stradal: 122 m

492 000 EUR **0734344294**

6330 mp
 122 m

romimo Logo

publi24.ro

romimo Logo

Specificatii

Suprafata terenului	6330 mp	Front stradal	122
Numar fronturi	1		

Descriere Imobiliara

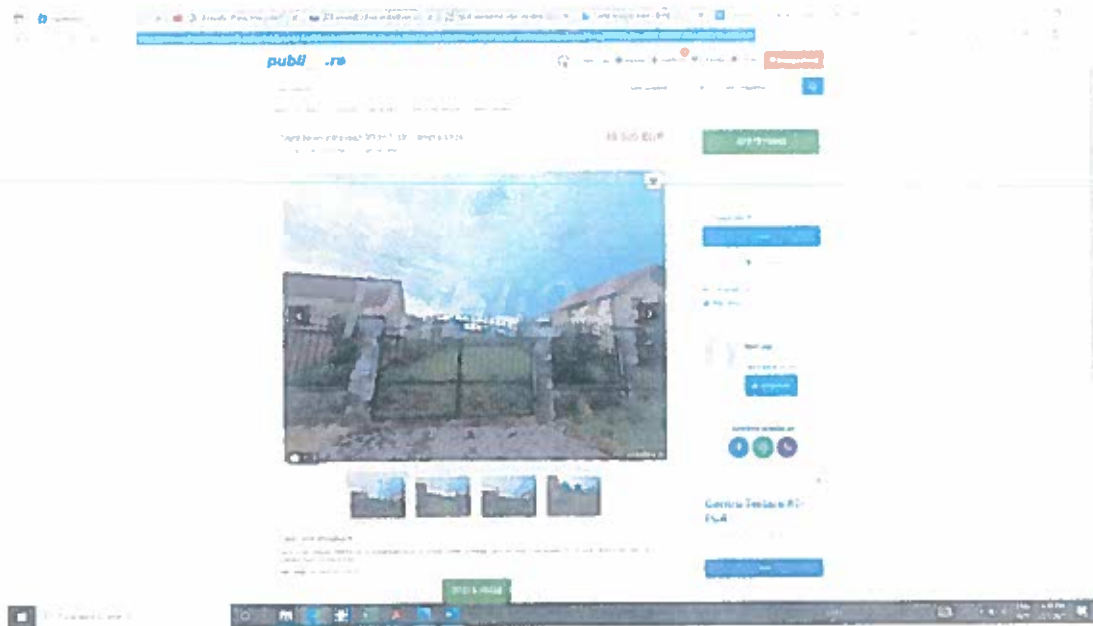
Teren intravilan, in zona din Calea Timonari nr. 330 mp, front stradal 122 m, scara intrare, utilitatile si toate fezile, trafic auto si feroviar, statie de tramvai in apropiere, amenajare si proiectare etapei de constructii.

Vezi detaliu pe [www.publi24.ro](#)

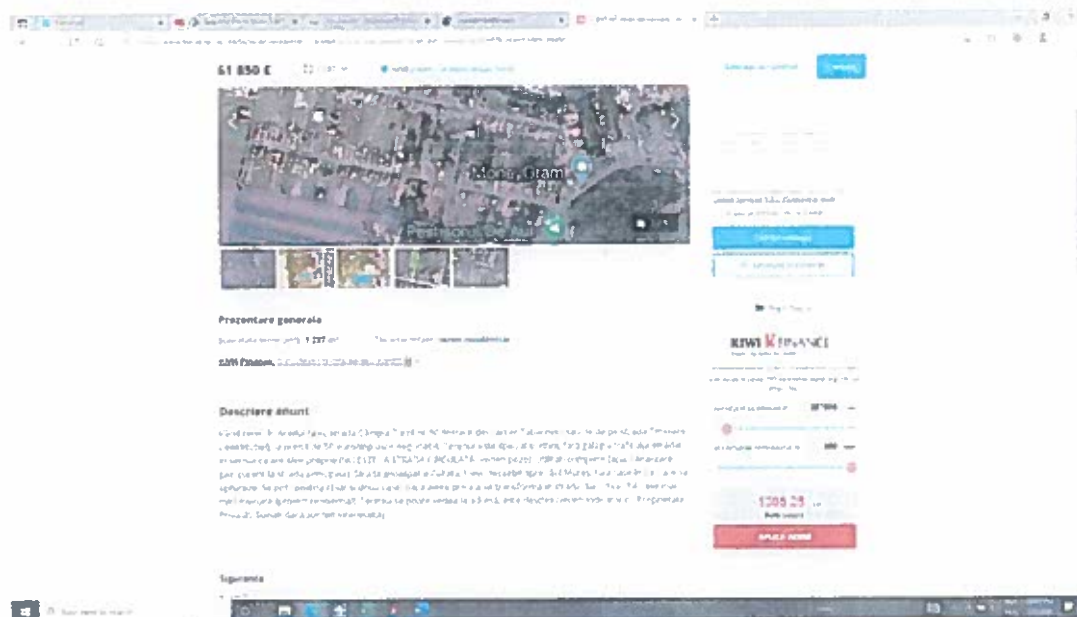
Anunturi recomandate

Preț: 5.000 euro. Suprafata etaj totala de 4524 mp. Ansamblu rezidential nou. Scara 4.

Vand teren intravilan • Arad, Arad - Publi24



1 237 m², teren de vanzare - Arad (judet), Strada Campia Turzii - 5670476 • www.storia.ro





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad Romania Bld Revoluției 75
 Tel. +40-257-281850 Fax. +40-257-294744
 www.primaria-arad.ro primariaprimaria-arad.ro



Direcția Patrimoniu
 Direcția Tehnică

Nr. ad. 30405/05.05.2021

Către,

ACTIV GRUP IPURI
 Str. Fr. Buteanu, nr. 1, ap. 1, Arad

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la primăria Municipiului Arad cu nr. 30405/15.04.2021, vă transmitem următoarele:

În urma numeroaselor discuții dar și a deplasărilor în teren cu persoanele autorizate ing. topograf Dămăcuș Gheorghe și ing. topograf Tiberiu Zagorszki s-a încercat reglementarea suprapunerii existente, create prin intabularea tramei str. C-tin. Icu Dumitrescu, peste proprietatea Societății Agricole Colonia Veche Aradul Nou, în suprafață de 2877 mp. Menționăm faptul că terenul respectiv înscris în CF 344062 Arad are **categorია de folosință de drum**, iar această zonă a avut aceeași destinație încă de la crearea acestui lot prin dezlipire în anul 1993.

Precizăm că s-a încercat găsirea unui teren în aceeași zonă cu cel înscris în CF 344062 Arad, în vederea întabulării în favoarea Societății Agricole Colonia Veche Aradul Nou, cu aceeași categorie de folosință, tocmai ca pentru a nu se crea nici un prejudiciu societății Activ Grup IPURI, firmă care are calitatea de lichidator judiciar al Societății Agricole Colonia Veche Aradul Nou, însă acest lucru nu a fost posibil, zona respectivă fiind cadastrată și întabulată aproape în totalitate, respectiv au fost emise titluri de proprietate.

Iată de cele de mai sus vă solicităm respectos întocmirea unui raport de evaluare/reevaluare pentru imobilul înscris în CF nr. 344062 Arad, în suprafață de 2877 mp – aflat în proprietatea dumneavoastră, în vederea posibilității perfectării unui schimb de terenuri, între imobilul aflat în proprietatea dumneavoastră și un imobil aflat în proprietatea Municipiului Arad.

Pentru orice clarificări în acest sens poate fi contactat Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară – tel. 0257.281850, int. 287.

Cu respect!

Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Ștefan Szucharszki	Director executiv		05.05.2021
Giurgiu Lucia	Șef serviciu		05.05.2021
Iona Alina	Șef birou		05.05.2021