

**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 2/18.04.2023**  
**Teren intravilan 229 mp, categ. Curți construcții**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 19105 / 28.02.2023 în vederea  
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416  
Arad (RESV)**

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



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Beres Aron (EPI) / 10662**  
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**  
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**  
  
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și  
Administrare Domeniu Privat**  
  
Data evaluării **28.02.2023**  
Data raportului de evaluare verificat **28.02.2023**  
Data de referință a VOE **18.04.2023**  
Data raportului de verificare **18.04.2023**  
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. *	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 *
CUI	RO 9586710 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115 *
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANAȚE DANIEL / 13.804 *			

**Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat**

Denumire	DANINA STAR S.R.L. *	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov *
CUI	RO 3581471 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487 *
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Beres Aron (EPI) / 10662 *			

**Raportul de evaluare supus verificării**

RAPORT DE EVALUARE nr. 19105 / 28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 359416 Arad (RESV)

**Dreptul de proprietate evaluat**

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359416 Arad, în suprafață de 229 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

**Cientul raportului verificat**

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

**Utilizator desemnat al evaluării**

Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *

**Cientul verificării**

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

**Utilizator desemnat al verificării**

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

**Scopul verificării**

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii juste (pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii juste (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 înregistrării valorii juste a bunului în situațiile financiare și a vânzării bunului prin licitație de către Autoritatea Locală.

<b>Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)</b>							
<b>Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:</b>							
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
zona străzii Obedenaru F.N.	Teren intravilan, Curți construcții	229	229	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	43.209 €	212.588 lei	Teren intravilan, categoria Curți construcții, împrejmuit parțial; suprafața = 229 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: neregulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este amenajat ca și Terasă cu arbuști ornamentali fiind utilizat de Pizzeria 5 Colțuri. Acces: din str. Fulgerului și din str. Obedenaru prin curtea Pizza 5 Colțuri. Urbanistic: situat în UTR 17 / 18, zonă preponderent rezidențială de clădiri cu mai mult de 3 niveluri, subzonă construcții comerciale.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
28.02.2023	Piață, Comparații directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru tranzacționare (stabilire preț pentru licitație).		188,69 €	928,3 lei	

**Tipul valorii estimate**

"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." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea imposibilă, 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 la adresele office@daninastar.ro și aron.beres@yahoo.com.

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

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

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (18.04.2023)
28.02.2023	18.04.2023	4,9200	28.02.2023	18.04.2023 *	4,9372

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

Declararea conformității cu SEV	Tip verificare
<p>pentru Raportul de evaluare verificat      Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020</p> <p>pentru Raportul de verificare              Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p>	<p>Cu inspecție      Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul</p>

**Verificarea raportului de evaluare**

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

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

**Ipoteze VOE**

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

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

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

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

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

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

### Declarația privind verificarea

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

### Cuprins

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

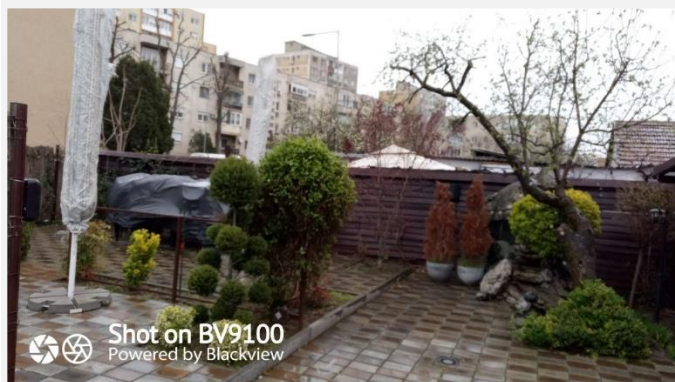
**Semnatura**  
**Stampila**



**Tip verificare**

**Cu inspecție**

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



## Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VC)

Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	229	Arad	zona străzii Obedenaru F.N.	43.209 €

Semnatura  
Stampila





## **Extrase relevante din RESV**

09 MAR. 2023



**PROIECTARE**

CONSULTANTA  
ARHITECTURA SI DESIGN

**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

INDICARI TOPOGRAFICE  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESE

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI IMOBILIARE  
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATII  
URBANISTICA PUD, PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPIRI  
DE TERENURI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORATIVE  
ACTIVE NECORPORATIVE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE  
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE  
PITABULARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE



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

**CONTACT**

OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. JOB/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV  
0040-268-547169 | 0040-268-547168  
ROMORGACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI  
TEL. 0040-752-071791



# 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, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

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



NR: 19105  
DATA: 07/03/2023  
COD: 15DGG

**ADMINISTRATOR,  
ZUBCOV DANINA**



## 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 ŢIRIAC.

**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, ERM



### 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 electrica, gaz, telefonie (in zonă);
- amplasamentul este împrejmuit 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 **maxim** 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 cladirilor de locuit si a celor cu functiuni complementare zonei de locuit sp- comerciale si prestari 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 COLTURI.**

**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. 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. 8. Anexe8.1.1 Abordări în evaluareMetoda comparatiei 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 (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

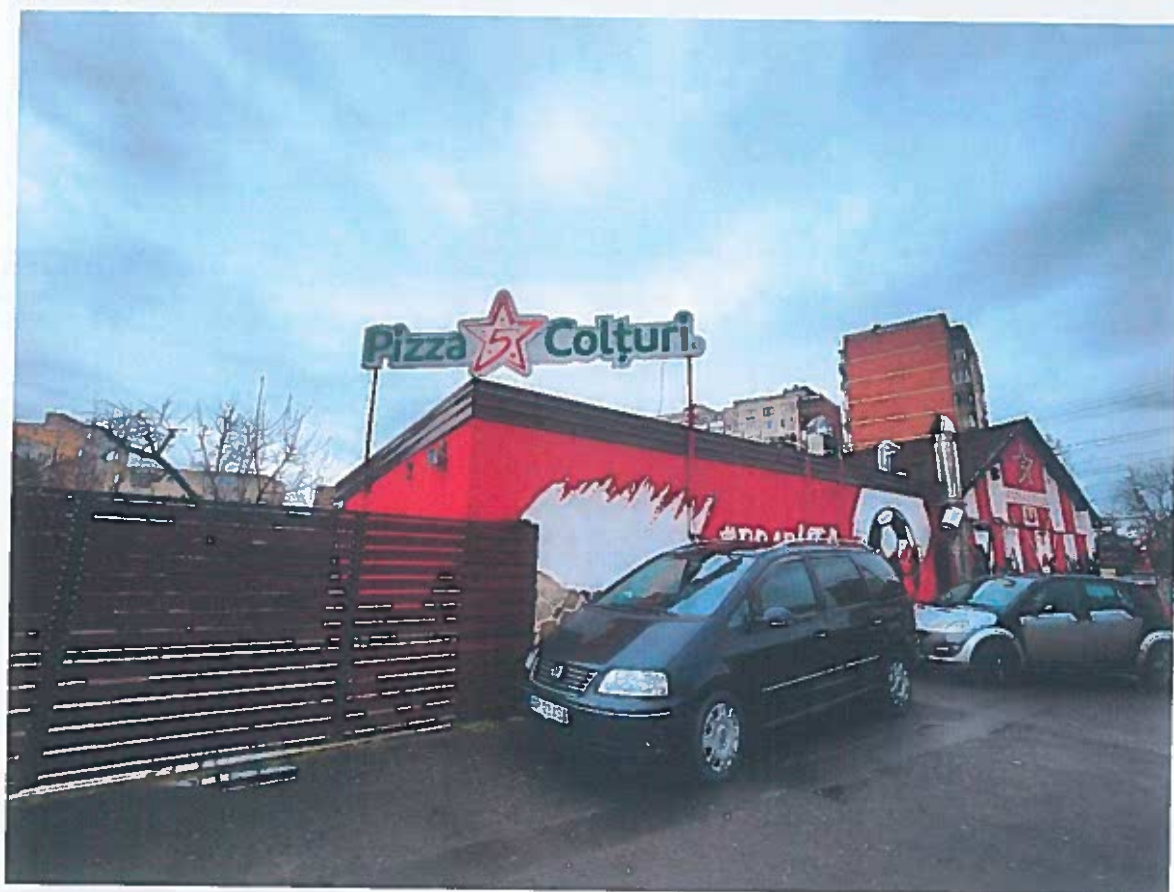
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	229,00 mp	1500,00 mp	261,00 mp	560,00 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	300 €/mp	307 €/mp	339 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	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 FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie-23	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona strazii Obednaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea 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

Penru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	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
	Cuantiu ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-60,00	-61,30	-67,80
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>240,00</b>	<b>245,21</b>	<b>271,20</b>
2	Dreptul de proprietate transmisa	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>240,00</b>	<b>245,21</b>	<b>271,20</b>
3	Restrictii de utilizare	intravilan - teren construibil conform CU	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>240,00</b>	<b>245,21</b>	<b>271,20</b>
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>240,00</b>	<b>245,21</b>	<b>271,20</b>
6	Conditii ale pietei	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>240,00</b>	<b>245,21</b>	<b>271,20</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
7	Localizare	Arad - zona strazii Obodnaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Coconului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiu ajustare %		-15%	-10%	-20%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-36,00	-24,52	-54,24
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>204,00</b>	<b>220,69</b>	<b>216,96</b>
<b>Caracteristici fizice</b>					
8	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
	Cuantiu ajustare %		3%	0%	1%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		6,12	0,00	2,17
9	Destinatia (CMBU teren)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
	Cuantiu ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	-11,03	0,00
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan - cu front la doua strazi
	Cuantiu ajustare %		-5%	-5%	-10%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-10,20	-11,03	-21,70
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Fulgerului (Pizza 3 Colturi)	din Piata Avram Iancu	din strada Coconului	din Calea Aurel Vlaicu
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	12	17 ml	12 ml	26 ml
	Cuantiu ajustare %		-1%	0%	-3%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-2,04	0,00	-6,51
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-3%</b>	<b>-10%</b>	<b>-12%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-6,12</b>	<b>-22,07</b>	<b>-26,04</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>198</b>	<b>199</b>	<b>191</b>
	Constructie demolabila pe teren	nu	da	da	nu
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-9,89	-9,93	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>187,99</b>	<b>188,69</b>	<b>190,92</b>
	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 tranzactie</b>		
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotale cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.		
<b>Dreptul de prop. transmis</b>		
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.		
<b>Restricții de utilizare</b>		
Nu s-au aplicat ajustări		
<b>Condiții de finanțare</b>		
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.		
<b>Condiții de vânzare</b>		
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.		
<b>Condiții de piata (data)</b>		
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.		
<b>Ajustarea pentru localizare</b>		
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona strazii Obedenaru		
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:		
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna B: mai buna C: mai buna	
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: -15% pt B: -10% pt C: -20%	
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.		
<b>Ajustarea pentru suprafata</b>		
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	3%	
Comparabila B, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	1%	
Comparabila B, nu necesita ajustari.		
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)		
<b>Ajustari pentru destinatia terenului</b>		
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu accesi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.		
Destinatia terenului A - rezidential /	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B - comercial (PUZ)	- superioara proprietatii subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de -5%
Destinatia terenului C - comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
<b>Ajustari pentru topografie</b>		
Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	-5%	
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	-5%	
Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	-10%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.		
<b>Ajustari pentru utilitati</b>		
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.		
<b>Ajustari pentru acces</b>		
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.		
<b>Ajustari pentru deschidere</b>		
Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:	-1%	
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:	-3%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.		
<b>Ajustari pentru alti factori</b>		
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.		

**8.2. Fotografii ale proprietății**





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

## COMPARABILA 1

imobiliare.ro

Adaugă ofertă

Anunț imobiliare • Terenuri construite de vânzare • Terenuri construite de vânzare în Arad • Zona Ultracentral • Teren intravilan ultracentral

Imagin

## Teren intravilan ultracentral

150 €/mp **450.000 €**Arad, zona Ultracentral **Vezi harta**0724 249 298  
Activitate 4 zile

CASADOM ARAD

Trimiteti mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:


 Anunț eronat  Raportează anunț


## Descriere

- teren amplasat în apropiere de P-ta Avram Iancu
- pe teren există o construcție demolabilă.
- pretabil construcție rezidențială

## Specificații

ID anunț: 359416/2020

Actualizat în 26.11.2020

Suprafață teren	1500 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front strădal	17 m
Nr. fronturi	1

## Notițe

 Adaugă descriere

Adaugă

## UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

## ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

## ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

## DESTINAȚIE

agricol

## ALTE DETALII

Teren intravilan situat în zona centrală a orașului, în apropiere de P-ta Avram Iancu, 1500 mp, cu construcție demolabilă front strădal 17 m, toate utilitățile, pret negociabil

## ALTE DETALII PREȚ

Comision: 5%

## COMPARABILA 2

imobiliare.ro

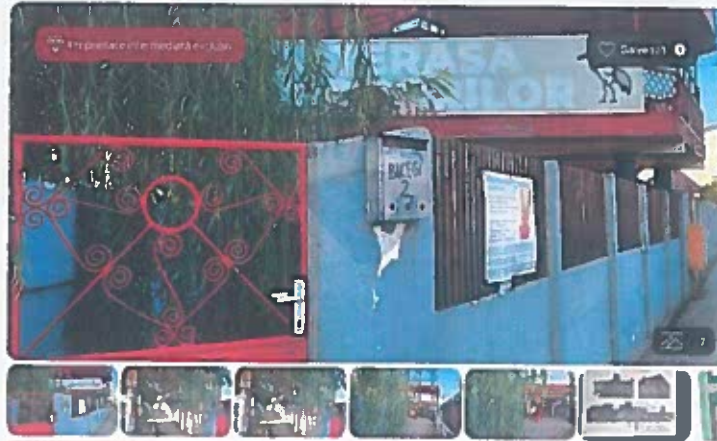
Anunțuri

Anunțuri imobiliare &gt; Terenuri construite / de vânzare &gt; Terenuri construite / de vânzare în Arad &gt; zona Aurel Vlaicu &gt; Teren cu PUZ aprobat Arad lângă Adora Park

Inapo

## Teren cu PUZ aprobat Arad lângă Adora Park

80.000 €

Arad zona Aurel Vlaicu **Vezi harta**

0722 313 280



Gena Adriana Badau

Broker/Client

REMAX | ECHO REALTY ARAD

Trimiti mesaj

Trimiti linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț



## Descriere

REMAX va propune **INEXCLUSIVITATE** spre vânzare un teren intravilan cu PUZ aprobat pentru construcții rezidențiale: birouri, clinici medicale, servicii, farmacia, saloane, etc.

Este situat vi-a-va 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+penthouse 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

ID Anunț: XDR8300U

Actualizat azi

Suprafață teren: 261 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Suprafață construită: 124 mp

Front stradal: 12 m

Nr fronturi: 2

Lățime drum acces: 6 m

## Notițe

Comision standard

Adaugă

## ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
lumini stradal

## ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă  
Lu șosea  
Acces auto

## VECINĂȚĂȚI

Adora Park

## ALTE DETALII PREȚ

Comision standard



## COMPARABILA 3

imobiliare.ro

+ Adaugă nou

Anunțuri imobiliare • Terenuri construcții de vânzare • Terenuri construcții de vânzare în Arad • Zona Aurel Vlaicu • Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

Inapoi

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

119 €/mp 190.000 €

Arad, zona Aurel Vlaicu - [Vezi harta](#)

☎ 0729 954 119

Alexandru Bostan

Consultant Imobiliar

PROFI IMOBILIARE ARAD

✉ Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:


[Accurde 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 stradal 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

ID Anunț: K06K03030

Actualizat în 21.04.2022

Suprafață teren:	560 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	26 m
Nr. fronturi:	2

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

## UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Utilități în zonă

## ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Bun.nat stradal

## ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investit:te  
La sosea  
Acces auto

## 8.5. Documente



ANCP

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

**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 neprețuit.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
150139 / 06/10/2021 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: poziție transcrisă din CF 358066 Arad, înscrisă 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. 359-416 Comuna/Oraș/Ju: Municipiu: Arad

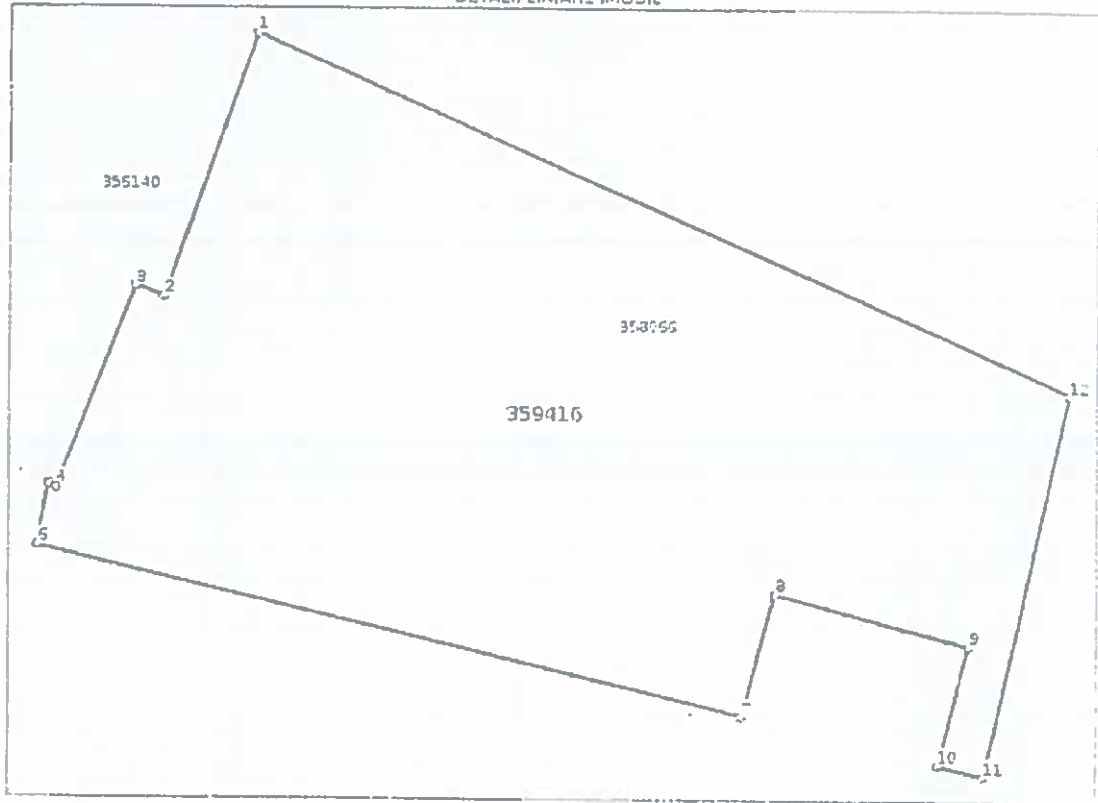
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## 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

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topc	Observații / Referințe
1	curți construcții	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

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 inregistrat 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 (locuite, 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 inregistrat in CF: 359416 Arad, S=229mp --

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

Teren situat in UTR. 17-18 in conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidentiala cu cladiri cu maximum 3 niveluri;

Suprafata de teren propusa pt licitatie: 229mp (conform CF);

Utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie.

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

Functiunea dominanta a zonei: zona rezidentiala(locuinte, dotari aferente).

Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale,prestari servicii.

Utilizari permise: Se va autoriza executia cladirilor de locuit si a celor cu functiuni complementare zonei de locuit spatii comerciale si prestari servicii.

Interdictii permanente: Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

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

**Certificatul de urbanism nu fine loc de autorizatie de construire/desfiintare  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii**

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

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/ de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

In 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.

In 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.

In aceste conditii:

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

In 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.

In 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.