

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 28/10.11.2023
Teren intravilan 42.494 mp, categ. Pășune

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE din 07.11.2023 în vederea stabilirii
valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 307560 Arad
(RESV)**



Autor Raport evaluare verificat prin Evaluator VE EPI / legitimație	DANINA STAR S.R.L.
Clientul raportului verificat	Pintilie Ștefan Cristian (EPI/EI) / 15239
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	01.11.2023
Data raportului de evaluare verificat	07.11.2023
Data de referință a VOE	10.11.2023
Data raportului de verificare	10.11.2023
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			
Pintilie Ștefan Cristian (EPI/EI) / 15239 *			

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE din 07.11.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 307560 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF307560 Arad, în suprafață de 42.494 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

Clientul 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	*

Clientul 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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat. 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 stabilirii prețului de pornire al licitației pentru vânzarea bunului imobil.

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		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Zona Industrială Sud	Teren intravilan, Pășune	42.494	42.494	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	1.080.888 €	5.370.392 lei	Teren intravilan, categoria Pășune, parțial împrejmuit; suprafața = 42.494 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: regulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este viran, ocupat cu diverse culturi agricole. Acces: acces principal pe un drum de pământ din str. Cornelia Bodea, pe latura de nord are un FS la un drum de pământ. Urbanistic: situat în Zona Industrială Sud.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
01.11.2023	Piață, Comparatii directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea tranzacționării (stabilire preț pentru licitație).		25,44 €	126,4 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 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 ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din 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 (14.11.2023)
01.11.2023	10.11.2023	4,9685	07.11.2023	10.11.2023 *	4,9692

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 2022</p> <p>pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p>	Fără inspecție Inspecția a fost realizată la verificarea anterioară

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.

Ipozeze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

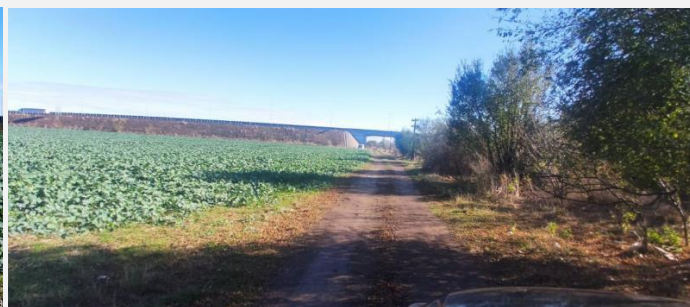
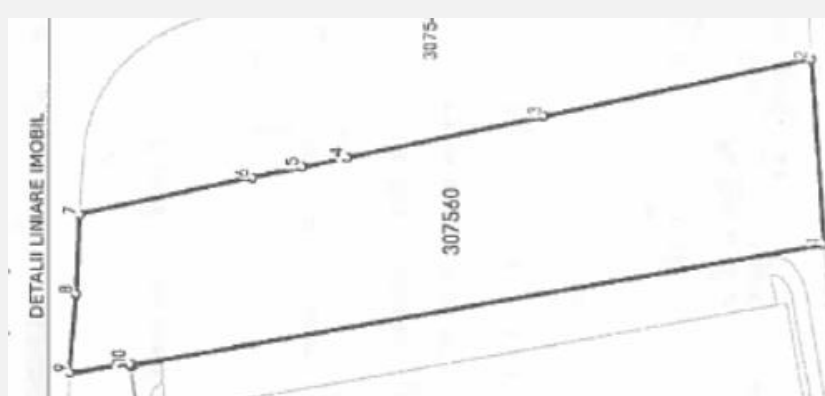
Semnatura
Stampila



Tip verificare



Fără inspecție



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, Pășune	42.494	Arad	Zona Industrială Sud	1.080.888 €

Semnatura
Stampila



Extrase relevante din RESV



PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN:

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE:

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE:

REZISTENTA SI INSTALATII:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.:

DEZMEMBRARI CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE:

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANTUIRE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI 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. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

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

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 307560 ARAD NR. CAD. 307560, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 9 / 12 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)

**ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 07.11.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Arad, județul Arad de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 15239.

La data de 01.11.2023, personalul de specialitate al societății SC DANINA STAR SRL a făcut inspecția proprietății imobiliare formata din teren intravilan in suprafata de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății, pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2023, pentru pret pornire licitație, și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

VALOARE IMOBIL	1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei (pentru suprafata de 42494 mp - conform extras CF 307560) la cursul valutar 4,9685 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 01.11.2023
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9685 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)
Membru titular ANEVAR – EPI, EI

Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Pintilie Ștefan Cristian, în baza comenzii transmise de către Primăria Municipiului Arad.

EVALUATOR: Pintilie Ștefan Cristian

Legitimație ANEVAR: Nr. 15239 valabilă 2023

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

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

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75.

Utilizatori desemnați: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății, pentru pret pornire licitație.

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 42494 mp - suprafața conf. extras CF 307560.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, 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. Județul Arad (în maghiară Arad Megye, în germană Kreis Arad) este situat în vestul României și cuprinde teritorii din Crișana și din Banat. Județul se întinde de o parte și de alta a Mureșului și a Crișului Alb. Se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad. Conform recensământului din anul 2002, județul Arad avea o populație de 461.791 și o densitate de 59,5 locuitori pe kilometru pătrat, sub media națională de densitate (93/km²), dintre care 222.248 bărbați și 239.543 femei. Județul este format din 78 unități administrativ-teritoriale: 1 municipiu, 9 orașe și 68 de comune. Potențialul agricol este bine pus în valoare, câmpiile Aradului fiind considerate excelente pentru cultivarea cerealelor și legumelor. Apa din județul Arad este cea mai bună din țară. Județul Arad este al cincilea județ din țară în privința numărului de firme cu capital străin nou înființate. În Arad există zone industriale, parcuri industriale private iar în Curtici o zonă liberă.

3.2. Prezentare generala a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județul Arad, fiind compusa din terenul intravilan in suprafata de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIUL 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;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** drept de PROPRIETATE PRIVATA, în rangul inch. nr. 17419/2004, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1; Act Administrativ nr. 69 din 06.04.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti (act administrativ nr. 615379/02.07.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti); registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10.03.2008 emis de O.C.P.I. Arad; act 61564/07.10.2009 cf.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 307560, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 307560 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD, teren intravilan, amplasat in municipiul Arad, județul Arad - Zona Industrială Sud;

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- latura de nord reprezintă front stradal la drum de pamant;
- amplasamentul este partial imprejmuīt: gard de plasa pe aliniamentul pct. 1,13; 9,8,7; limita conventionala pe aliniamentul pct. 1,2,3,4,5,6,7; 12,11,10,9;
- terenul are categoria de folosință pasune;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: drum de pamant, in prelungirea strazii Cornelia Bodea;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad - zona D;
- suprafață teren: 42494 mp, conform extras CF 307560;
- forma: aprox. dreptunghiulara; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front): aprox. 107,76 ml la drum de pamant;
- topografia: plan;

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 42494, eliberat cu nr. cerere 104791 din 14.07.2023, OCPI Arad, BCPI Arad;

- terenul este proprietate exclusivă conform capitolului B2 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 307560;

- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 307560: nu sunt;

- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 307560: nu sunt;

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Arad, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului, prafului și gazelor emanate: trafic relativ ridicat pe drum de legatura intre A1 si DJ682;

- 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 freatică;

- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul a fost dobandit conform:

Act Administrativ nr. 69 din 06.04.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti (act administrativ nr. 615379/02.07.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti); registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10.03.2008 emis de O.C.P.I. Arad.

Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si 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 vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre **20-60 EUR/mp**.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

Nr. Cr.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	42.494	80.000	940.000	11.134
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		31,5	52,5	65,2
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1,58	-2,63	-3,26
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	49,88	61,95
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	49,88	61,95
3	Restrictii de utilizare	zona siguranta SNCFR	zona siguranta SNCFR	fara restrictii	fara restrictii
	Cuquantum ajustare %		0%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-4,99	-6,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	44,89	55,75
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	44,89	55,75
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	44,89	55,75
6	Conditii ale pietei	30.10.2023	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	44,89	55,75
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad, Zona Industriala Sud Arad-Zadareni	Arad, Zona Industriala Sud, str. Dr. Gheorghe Serban	Arad spre Nadlag, E68	Arad, Zona Industriala Sud, str. Cornelia Bodea - Stelilor
	Cuquantum ajustare %		0%	-20%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-8,98	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	35,91	55,75
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	42.494	80.000	940.000	11.134
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-5,58
9	Destinatia (CMBU teren)	intravilan, pasune	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	plan, regulata, d=107,76ml	plan, regulata, d=40ml/parcela	plan, regulata, d=50ml/parcela	plan, regulata, d=226ml (cate 113 ml la doua strazi)
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	-8
11	Utilitati	apa, curent, gaz, canalizare	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum de exploatare, pamant	drum asfaltat	drum asfaltat, acces direct E68	drum asfaltat, doua cai de acces direct
	Cuquantum ajustare %		-15%	-30%	-30%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,49	-10,77	-16,73
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-15%	-30%	-55%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-4,49	-10,77	-30,66
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		25,44	25,14	25,09
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		25,44	25,14	25,09
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		4,49	24,74	36,86
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		15%	50%	60%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C		
	VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund		25,44 € / mp		4,9685
	Valoare de piata :	1.080.888 €		echivalent a	5.370.392 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:	
Ajustare pentru tip oferte sau tranzactie	
Comparațiile A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate 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.	-5%
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate a comparabililor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
Restricții de utilizare	
Deoarece terenul subiect este afectat de zona sigurantă SNCFR, au fost aplicate ajustari negative de 10% comparabililor B și C	
Condiții de finanțare	
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
Condiții de vânzare	
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustari.	
Condiții de piață (date)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de piață.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietății subiect este: Ared, Zona Industriale Sud Ared-Zădăreni	
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:	
Locație comparabile vs. locație subiect:	A: similare B: mai bună C: similare
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: 0% pt. B: -20% pt. C: 0%
Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.	
Ajustarea pentru suprafață	
Comparabile A, nu necesite ajustari.	Comparabile B, nu necesite ajustari.
Comparabile C, fiind mai mică, o corectam cu -10%	
Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat. (Se a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat)	
Ajustări pentru destinația terenului	
În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile esențiale și cu caracteristici doar ce au CMBU diferite. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.	
Destinația terenului A - intravilan	- similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustari.
Destinația terenului B - intravilan	- similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustari.
Destinația terenului C - intravilan	- similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustari.
Ajustări pentru topografie	
Deoarece comparabile A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de:	-15%
Valoarea ajustărilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.	
Ajustări pentru utilități	
Deoarece comparabile A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustărilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Corecții pentru starea terenului (liber/construit)	
Comparabile A - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplică corecții.
Comparabile B - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplică corecții.
Comparabile C - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplică corecții.
Valoarea corecțiilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demoleabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții	
Corecții pentru acces	
Deoarece comparabile A prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -15%	
Deoarece comparabile B prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -30%	
Deoarece comparabile C prezintă acces dintr-un drum mai bine amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -30%	
Valoarea ajustărilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietății subiect.	
Ajustări pentru deschidere	
Deoarece comparabile A are aceeași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceeași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile C are aceeași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustărilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.	
Ajustări pentru alți factori	
Deoarece comparabile A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea ajustărilor țină cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de amenajări diferite față de proprietatea subiect.	

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

COMPARABILA 1


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOV?lista=309113688&pagina=lista>


Vand parcele de 2000 mp la 30 euro / mp cu PUZ si UTILITATI


30 € + TVA / mp **2.400.000 € + TVA**

Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă





 **Adrian Luca**
proprietar

 **0743 177 477**
0728 945 095

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Specificații

ID Anunț: XV0403NOV

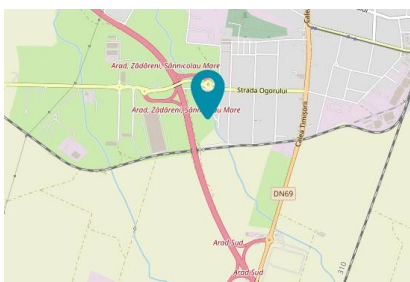
Actualizat în 15.10.2023

Suprafață teren: 80000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 40 m



COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arat/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP5?lista=309113688&pagina=lista>

Vand teren 94 ha la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil pe DN 7

50 € + TVA / mp **47.000.000 € + TVA**

Arad, zona Nord-Vest - Vezi hartă



Adrian Luca
proprietar

0743 177 477
0728 945 095

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

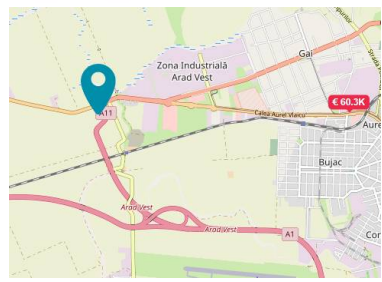
Vand parcele de 5.000 mp - 10.000 mp teren intravilan la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil cu front stradal si acces direct din DN7.

Specificatii

ID Anunț: XV0403NP5

Actualizat în 15.10.2023

Suprafață teren:	940000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	50 m



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/aran/sud/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130A3?lista=309113688&pagina=lista>

Teren intravilan de 11 134 mp oportunitate excelenta pentru investi...

65,21 € / mp **726.000 €**

Rate de la 18.152 Ron/lună **Simulează credit**

Arad, zona Sud - [Vezi hartă](#)



 **Cristina Pasc**
Broker/Owner
RE/MAX DYNAMIC (PRO)

 **031 63 13 662**
Apelează acum

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Terenul intravilan de 11 134 mp este situat într-o zonă în continuă dezvoltare, oferind oportunități excelente pentru investiții și dezvoltarea unei afaceri. Amplasarea la doar 200 m distanță de accesul la autostradă îl face ușor accesibil pentru transportul de marfuri și pentru clienții care vin din afara zonei.

Terenul are o formă regulată, cu un front stradal larg și o suprafață plană, ceea ce îl face ideal pentru construcția de clădiri sau facilități comerciale. Zonele din jur sunt deja dezvoltate, cu numeroase afaceri existente, ceea ce sugerează că este o zonă comercială activă și în creștere.

În concluzie, terenul intravilan de 11 134 mp este o oportunitate excelentă pentru investiții într-o zonă în continuă dezvoltare, cu acces facil la autostradă și o gamă largă de facilități. Este ideal pentru construirea de clădiri comerciale sau pentru dezvoltarea de afaceri care caută să se extindă într-o zonă cu potențial de creștere și dezvoltare.

Contactați-mă cu încredere pentru mai multe detalii!

Specificații

ID Anunț: XAJV130A3

Actualizat în 22.09.2023

Suprafață teren: 11134 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 113 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

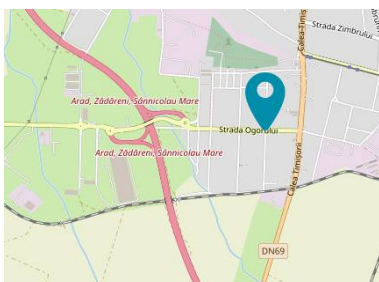
Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

Acces auto



8.5. Documente

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307560 Arad

Nr. cerere	104791
Ziua	14
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
0014817567



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:13400

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307560	42.494	Terenul este parțial împrejmuit: gard de plasa pe aliniamentul pct.1,13;9,8,7; limita convenționala pe aliniamentul pct.1,2,3,4,5,6,7;12,11,10,9

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
61564 / 07/10/2009	
Act Administrativ nr. 69, din 06/04/2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI (act administrativ nr. 615379/02-07-2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI; registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10-03-2008 emis de O.C.P.I. ARAD);	
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 307560 a imobilului cu nr cadastral 13400 Arad rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr top. 315.2452 /1 si nr.cad.6182, in scris in cartea funciara nr. 307215 Arad.
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, in rangul inch.nr. 17419/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ARAD	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 72325 din 06.09.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1468 din 19 SEP. 2023

În scopul :
Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica conform OUG 57/2019, a imobilului teren inregistrat in CF nr. 307560-Arad

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT pers. juridica cu sediul in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 72325 din 06.09.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , ZONA INDUSTRIALA SUD , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 307560

TOP: 307560.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 59/ 2005 .

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 in intravilanul municipiului Arad, proprietate privata a MUNICIPIULUI ARAD ;
Suprafata de teren, conform CF nr.307560 ARAD - S=42494 mp;

2. REGIMUL ECONOMIC

Zona Industriala Sud Arad-Zadareni, conform PUZ si RLU aferent aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59 / 2005 ;

Categoria de folosinta : pasune, intravilan ;

Funcțiunea dominanta propusa: prestari servicii, depozitare, industrie ;

Utilizari interzise: activitati care genereaza noxe depozitare deseuri etc;

Se solicita: Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica conform OUG 57/2019, a imobilului teren inregistrat in CF nr. 307560-Arad