



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RICARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNE RI IN POSESE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATI
URBANISTICA PUD PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPRI
DE TERENURI PUNCTE OPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURSI SI LITIGII DE HOTARE
RITABILARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE



SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATI
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
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

19 IUL. 2023
AA



RAPORT DE EVALUARE

19 IUL. 2023

M.

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 301230 ARAD NR. CAD. 301230, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, STR. VOINICILOR, NR. 1B**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

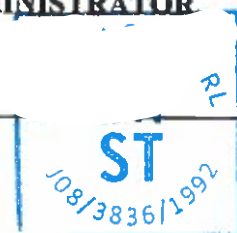
EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487

CONTRACT: 8140 / 9 / 8 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)



NR: 59297
DATA: 19/07/2023
COD: 3E0B2

ADMINISTRATOR



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 11.07.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Arad, Str. Voinicilor nr. 1/B, județul Arad de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 10.07.2023 a fost efectuată inspecția proprietății imobiliare formata din teren intravilan în suprafața de 1200 mp, înscris în C.F. nr. 301230 Arad, nr. cad. 301230, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii de piață și valorii juste în vederea tranzacționării / înscrierii în evidențele contabile 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	116.263 euro echivalent a 575.513 lei (pentru suprafața de 1200 mp - conform extras CF 301230) la cursul valutar 4,9501 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 11.07.2023
-----------------------	--

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 iulie 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 4,9501 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,

I

Membru



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

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

Raportul de evaluare contine 48 de pagini

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - membru corporativ ANEVAR, prin Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de intreprinderi", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2023, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 43048/12.12.2022, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

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

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2023 și poate fi utilizată pentru înregistrarea 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 suprafața de 1200 mp, înscris în C.F. nr. 301230 Arad, nr. cad. 301230, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

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

Adresa proprietății – municipiul Arad, Str. Voinicilor nr. 1/B, județul Arad.

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

"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".

"IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării".

Data evaluării este 11.07.2023, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 11.07.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 10.07.2023; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Data redactării raportului de evaluare este 11.07.2023

Moneda raportului este RON și EURO

Declararea valorii:

V piață = 116.263 euro echivalent a 575.513 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) - pentru suprafața de 1200 mp - conform extras CF 301230

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 în prezența reprezentantului clientului. 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 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Ţiriac – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă

Membru



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC DANINA STAR SRL, prin evaluator Pintilie Ștefan Cristian, în baza comenzii transmise.

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

Stabilirea valorii de piață și valorii juste în vederea tranzacționării / înscrierii în evidențele contabile. 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 1200 mp, înscris în C.F. nr. 301230 Arad, nr. cad. 301230, având categoria de folosință curți construcții, 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:

- 1200 mp - suprafața conf. extras CF 301230.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.*

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piața, la data evaluării.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 11.07.2023, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspecția proprietății a avut loc în data de 10.07.2023, ocazie cu care s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

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

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie 2023; data evaluării este 11.07.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4,9501 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 11.07.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 301230 Arad, eliberat cu nr. cerere 88958 din 13.06.2023;
- Certificat de urbanism nr. 969 din 22.06.2023;
- Contract de concesiune nr. 57 / 24.08.2005;
- Act adițional nr. 1/05.09.2017;
- Plan de situație;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro, szekelyhirdeto.info;
- revistele de profil;

- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Arad și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

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

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

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

- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață și valorii juste în vederea tranzacționării / înscrierii în evidențele contabile, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul. 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, Str. Voinicilor nr. 1/B, județul Arad, fiind compusa din terenul intravilan în suprafața de 1200 mp, înscris în C.F. nr. 301230 Arad, nr. cad. 301230, 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, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1; act 123991/19.12.2017 cf.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 301230, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 301230 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD, teren intravilan, amplasat în municipiul Arad, Str. Voinicilor nr. 1/B, județul Arad;

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- latura de sud-est reprezintă front stradal la Str. Voinicilor, asfaltat;
- amplasamentul este delimitat cu gard din stalpi și plasa metalică;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;
- pe teren se afla construcțiile: 301230-C1: S. construita la sol: 91 mp - spalatorie auto; 301230-C2: S. construita la sol: 106 mp - magazin; 301230-C3: S. construita la sol: 23 mp - statie GPL; aceste construcții nu au fost luate în calculul valorii de piața a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: Str. Voinicilor, asfaltat, fara trotuar amenajat;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, Str. Voinicilor nr. 1/B;
- suprafață teren: 1200 mp, conform extras CF 301230;
- forma: aprox. triunghiulara; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front): aprox. 70,46 ml la Str. Voinicilor;
- topografia: plan;

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 301230, eliberat cu nr. cerere 88958 din 13.06.2023, OCPI Arad, BCPI Arad;

- terenul este proprietate exclusivă conform capitolului B5 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 301230;

- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 301230: nu sunt;

- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 301230:

Intabulare drept de CONCESIUNE pe durata a 12 ani, în baza Contractului de concesiune nr. 57/24.08.2005, SOCIETATEA GASPECO L&D SA, CIF: 8037897;

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 mediu al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic relativ ridicat pe Str. Voinicilor;
- 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.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul a fost dobândit conform:
act 123991/19.12.2017 cf.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. Suprafață totală teren – 1200 mp (conform extras CF).

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

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

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

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

- *Tipul proprietății imobiliare:* teren liber, intravilan;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*

- **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienti potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati invecinate si doresc alipirea terenului subiect la parcela invecinata sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
- **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
- **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canalizare, gaz;
- **Forma si deschidere:** regulata (aproximativ triunghiulara); deschiderea parcelei (front): aprox. 70,46 ml la Str. Voinicilor;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona municipiului Arad;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, spatii depozitare, spații de alimentație publică.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potential de dezvoltare, situate in municipiul Arad si in vecinatate.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, exista cerere și din punct de vedere al închirierii.

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

Piata de terenuri din tara noastra s-a caracterizat in anul 2019 printr-o cerere crescuta din partea segmentelor de rezidential si retail. Interesul fata de aceste sectoare a fost mentinut si pe parcursul anului 2020, iar atentia investitorilor s-a indreptat cu precadere spre dezvoltarea proiectelor rezidentiale si mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Volumul tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (exclusiv industriale și de depozite tradiționale) s-a situat la aproximativ 450 milioane euro în 2022, în scădere față de 800 milioane în 2021, se arată într-o analiză realizată de compania de consultanță imobiliară Colliers.

Bucureștii și împrejurimile Capitalei continuă să fie cele mai interesante pentru investitori, atrăgând două treimi din volumul total, în timp ce sectorul rezidențial a generat spre trei sferturi din tranzacțiile la nivelul Capitalei.

La scăderea volumului tranzacționat a contribuit și reducerea interesului din partea dezvoltatorilor începând cu lunile de toamnă. Mai exact, investitorii au început să-și pună întrebări mai serioase cu privire la strategia lor imediată, în contextul unor discuții tot mai dese despre o recesiune globală și creșterea costului de risc odată cu majorarea randamentelor titlurilor de stat. În același timp, dezvoltatorii

de proiecte rezidențiale au observat o temperare a activității, pe măsură ce dobânda mai mare, inflația și incertitudinile au început să reducă din interesul cumpărătorilor pentru apartamente noi. Chiar și așa, până să existe aceste temeri, dezvoltatorii au realizat o serie de tranzacții mari, de referință în piață, subliniază reprezentantii Colliers.

„Cele mai active zone din București în 2022 au fost cele de nord, adică zonele cu piețe cunoscute de investitori și care au adus rezultate bune până în prezent, cum sunt Băneasa, Străulești, Sisești, Poligrafiei, Pipera, dar și zona de centru-vest a Capitalei. Totodată, a apărut un concurent tot mai vizibil în sectorul rezidențial, despre care am mai vorbit în trecut, și anume cumpărătorul de terenuri pentru proiecte logistice de tip last-mile/in-city logistics, generând spre 10% din volumul total al activității din București”, a declarat Sînziana Oprea, director Colliers.

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

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare;
- *Cererea pentru închiriere* – nu exista informatii in acest sens.
- *Potențialii cumparatori*: proprietarii terenurilor invecinate din zona.
- *Interesul investitional*: exista si este in continua crestere. In ultimii trei ani, preturile terenurilor rezidențiale la nivel national au inregistrat cresteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este in crestere;
- *Preferintele manifestate pe piata*: in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietatii*: preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, suprafata si potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

O tendință interesantă, în opinia directorului Colliers, este aceea că piața devine mai activă în afara Bucureștiului decât în Capitală în ceea ce privește demararea de tranzacții noi. Această evoluție are de-a face cu faptul că investitorii sunt mai reticenți să se angajeze la pre-contracte în București, unde există o mare incertitudine în privința obținerii documentațiilor urbanistice.

Prețurile au rămas relativ stabile, mai ales în condițiile în care, în prima parte a anului, investitorii au fost mai temători în contextul războiului, iar ulterior nu prea a existat un context favorabil în general, având în vedere că incertitudinile au persistat, iar dobânzile mai mari au început să se facă simțite.

„Ne așteptăm la o perioadă mai complicată pentru economia României în general și, probabil, și pentru piața de terenuri. În contextul costurilor de construcție mari, nu prea se mai pornesc proiecte noi, ceea ce va avea un impact asupra cererii de terenuri. Astfel, mulți dezvoltatori urmăresc acum strict posibile oportunități sau achiziții strategice. În aceste circumstanțe, probabil că va fi nevoie ca unii vânzători să-și ajusteze așteptările de preț dacă vor dori să încheie o tranzacție în perioada următoare”, conchide Sînziana Oprea.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend ascendent;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – suficient, in stagnare;

- volumul de livrari asteptate: piata activa cu tranzactii relativ medii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 50-105 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 5-15%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

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

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca. Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, trei din cele cinci centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare. Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2022, de 57,5 de zile. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2021, în Capitală erau necesare 42 de zile pentru încheierea unei tranzacții. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Cluj-Napoca, unde acest indicator a ajuns la 109 de zile (față de 82 zile în perioada similară din 2021). În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 62 de zile anul trecut, la 58 de zile anul acesta, în vreme ce, în Brașov, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 47 de zile (în scădere de la 53 de zile). În Constanța, acest indicator s-a diminuat ușor, de la 72 la 65 de zile în ultimele 12 luni.

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			
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	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*. 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 proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

V teren = 116.263 euro echivalent a 575.513 lei - pentru suprafața de 1200 mp - conform extras CF 301230

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

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață și valorii juste în vederea tranzacționării / înscrierii în evidențele contabile a proprietății imobiliare formată din teren intravilan în suprafața de 1200 mp, înscris în C.F. nr. 301230 Arad, nr. cad. 301230, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2023.

Etapele parcurse:

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

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului este aceea de proprietate imobiliară de tip teren intravilan.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V teren = 116.263 euro echivalent a 575.513 lei - pentru suprafața de 1200 mp - conform extras CF 301230

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

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

7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii iulie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9501 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

• evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL	116.263 euro echivalent a 575.513 lei (pentru suprafata de 1200 mp - conform extras CF 301230) la cursul valutar 4,9501 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 11.07.2023
---------------------------	--

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

EVAL
Meml



Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare

Metoda comparației directe

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 *50-105 EUR/mp*.

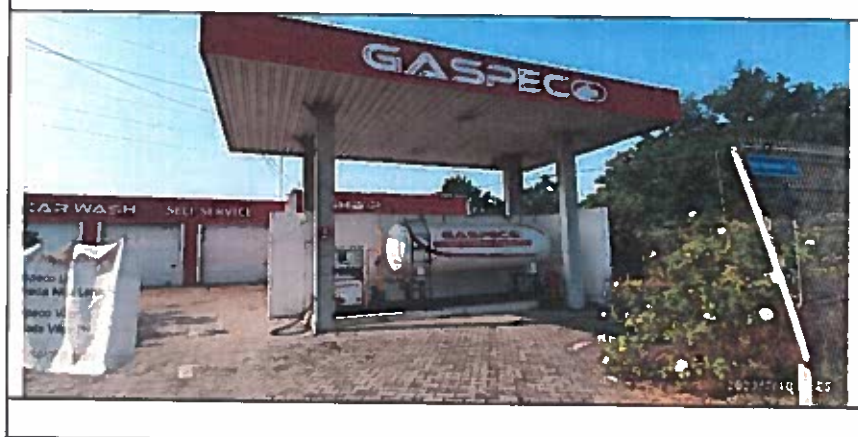
În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

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

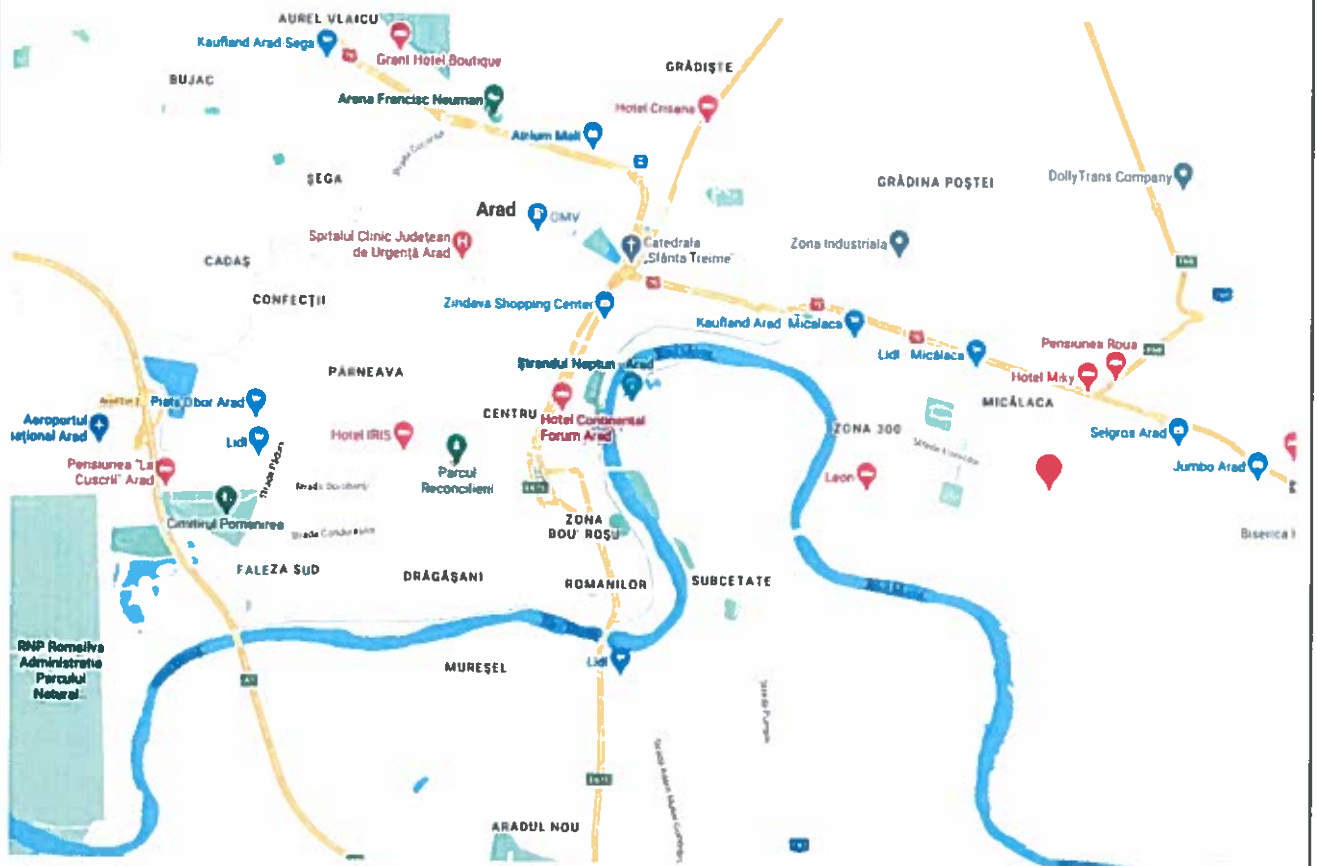
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	1.200	1.461	877	15.000
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		102,0	105,0	59,5
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-5,10	-5,25	-2,97
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
3	Restriccii de utilizare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
4	Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
6	Conditii ale pietei	11.07.2023	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Ara. Valea lui	Ara. Săpâre	Vasluiasca	Ara. zona Segeș
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	56,57
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	1.200	1.461	877	15.000
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	20%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	11,27
9	Destinatia (CMBU teren)	intrebari cure constructii	intrebari	intrebari	intrebari comerciale
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	8,46
10	Topografia/forma	denivelata ca 10-15mp	denivelata ca 20mp	denivelata ca 25mp	denivelata ca 13mp
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	ape curente pe canalizare	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	35%
	Total ajustare caracteristici fizice		0,00	0,00	19,73
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	76,10
	Construcție demontabilă pe teren	nu	nu	nu	da - constructie demontabilă
	Valoarea corectare (%)		0%	0%	30%
	Valoarea corectare (Euro/mp)		0,00	0,00	22,83
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		96,89	99,75	98,92
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0,00	0,00	42,56
Ajustare totala procentuale absoluta			0%	0%	75%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabile:			A		
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund			96,89 € / mp		4,9301
Valoare de piatã :			116.263 €	echivalent a	575.513 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie			
Comperabile A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de pieta sunt oferte. Astfel acestea au fost decotate cu un procent de intruct in urma discutiilor telefonice cu proprietarii aceste sunt dajpai sa negoceze. Valoarea corectie a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marje de negociere pentru acest tip de proprietate.			-5%
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate a comperabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.			
Restricții de utilizare			
Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare stat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comperabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comperatie nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de pieta (data)			
In aplicarea metodei comperatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditi de pieta.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad, Voinicilor			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comperabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locate comperabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: similare	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt. A: 0%	pt. B: 0%	pt. C: 0%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de pieta pt. zone de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comperabile, tinand cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comperabilele.			
Ajustarea pentru suprafata			
Comperabile A, nu necesita ajustari.		Comperabile B, nu necesita ajustari.	
Comperabile C, fiind mai mare, o corectam cu 20%			
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii det de diferenta de suprafata dintre suprafata comperabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comperabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)			
Ajustari pentru destinatia terenului			
In mod normal comperabilele utilizate trebuie sa aiba accesul utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comperabile cu accesul CMBU afiate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediate apropiere informatii despre comperabile esențiatore ca si caracteristici doar ca au CMBU diferite. 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 -	intravilan	- similare cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B -	intravilan	- similare cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C -	intravilan, comercial	- inferioara proprietatii subiect	- Terenului s-a aplicat o ajustare de 15%
Ajustari pentru topografie			
Deoarece comperabile A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata forma terenului de evaluat.			
Ajustari pentru utilizatii			
Deoarece comperabile A are aceeași utilizati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comperabile B are aceeași utilizati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comperabile C are aceeași utilizati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilizatii diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Corectii pentru starea terenului (liber/construit)			
Comperabile A - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comperabile B - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comperabile C - Teren construit: constructie dema -		diferita de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de: 30%
Valoarea corectiilor tine cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolebila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii			
Corectii pentru acces			
Deoarece comperabile A are acces din aceeași tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile B are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile C are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat er recunoste 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.			
Ajustari pentru deschidere			
Deoarece comperabile A are aceeași deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comperabile B are aceeași deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comperabile C are aceeași deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.			
Ajustari pentru alti factori			
Deoarece comperabile A prezinta aceeași amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile B prezinta aceeași amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comperabile C prezinta aceeași amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat er recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajati diferite fata de proprietatea subiect.			

8.2. Fotografii ale proprietății



8.3. Localizare, plan de amplasament, schite



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

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X511130A5?lista=3006961&pagina=lista>

Teren intravilan 1461 mp

102.69 €/mp **149.000 €**

Arad zona Micalaca - Vezi hartă



Trasca Tudor
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

0730 650 235
0730 650 235

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază



Descriere

Teren intravilan 1461 mp

Va propun spre vanzare un teren intravilan 1461 mp situat in Micalaca, pe strada Stanjenel, teren ideal pentru constructii de case insiruite, blocuri, scoala/gradinita etc. Micalaca este un cartier al orasului Arad, apreciat ca fiind cartierul cel mai populat din oras, cu un nr. de locuitori estimat la 50 000. Pana in anul 1930 era o comuna de sine statatoare, dar ulterior a fost inglobata in orasul Arad, devenind un cartier al acestuia.

Terenul are o suprafata de 1 461 mp, cu front stradal generos de 20 m.
Utilitatile sunt existente pe teren (gaz, curent, apa si canalizare).

Va astept sa sunati pentru a stabili o vizionare!

Tudor Trasca - 0730 650 235
Consultant imobiliar Property LAB

Alexandra Tighean - 0730 650 235
Consultant imobiliar Property LAB

Cod proprietate 1646516

Specificații

ID Anunț: X511130A5

Actualizat in 28 03 2023

Suprafață teren 1461 mp

Tip teren constructii

Clasificare teren intravilan

Front stradal 20 m

Lățime drum acces 6 m

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă

Acces auto

Teren împrejmuit

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard



COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arat/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-XE9N13009?lista=3006961&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1394922>

OPORTUNITATE INVESTITIONALA EXCLUSIVA: TEREN GENEROS PENT...

100 € + TVA / mp **97.700 € + TVA**

Arad, zona Micălaca [Vezi hartă](#)



Via Carmina
Dezvoltate imobiliare
VIA CARMINA



Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Cu peste 15 ani de experienta si un istoric de succes in dezvoltarea imobiliara, Via Carmina aduce o oportunitate exceptionala pentru dezvoltarea afacerii tale. Cu peste 300 de case vandute si 370 de parcele de teren tranzactionate, ne-am stabilit ca un nume de incredere in industria imobiliara din Arad.

In acest moment, oferim spre vanzare un teren amplasat in zona centrala, cu o suprafata generoasa de 23.677 mp si acces imediat la DN7. Proprietatea ofera o multitudine de posibilitati, cu potential de dezvoltare pentru magazine de bricolaj, restaurante si cafenele, sali de fitness si spa, benzinarii, farmacii, cabinete medicale, floriarii, precum si locuri de joaca pentru copii.

Flexibilitatea este o caracteristica cheie a acestei oferte, cu posibilitatea de a parca parcela terenul conform necesitatilor specifice ale proiectului tau. Acesta este momentul pentru a investi. Contacteaza-ne si impreuna transformam aceasta oportunitate in realitatea afacerii tale de succes.

Specificatii

ID Anunt: XE9N13009

Actualizat in 23.06.2023

Suprafata teren	977 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	23 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Cu peste 15 ani de experienta si un istoric de succes in dezvoltarea imobiliara, Via Carmina aduce o oportunitate exceptionala pentru dezvoltarea afacerii tale. Cu peste 300 de case vandute si 370 de parcele de teren tranzactionate, ne-am stabilit ca un nume de incredere in industria imobiliara din Arad.

In acest moment, oferim spre vanzare un teren amplasat in zona centrala, cu o suprafata generoasa de 23 677 mp si acces imediat la DN7. Proprietatea ofera o multitudine de posibilitati, cu potential de dezvoltare pentru magazine de bricolaj, restaurante si cafenele, sali de fitness si spa, benzinarii, farmacii, cabinete medicale, florarii, precum si locuri de joaca pentru copii.

Flexibilitatea este o caracteristica cheie a acestei oferte, cu posibilitatea de a parcela terenul conform necesitatilor specifice ale proiectului tau. Acesta este momentul pentru a investi. Contacteaza-ne si impreuna transformam aceasta oportunitate in realitatea afacerii tale de succes.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300T?lista=3006961&pagina=lista>

Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

59.33 €/mp **890.000 €**

Arad zona Micalaca - [Vezi hartă](#)



Salvează

CASADOM ARAD

0724 249 298
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

- situat langa blocurile din zona Selgros
 - pretabil constructii rezidentiale sau comerciale
- Utilitati - apa curent, gaz, canalizare

Specificatii

ID Anunț X0CM1300T

Actualizat in 15 03 2023

Suprafață teren	15000 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	137 m
Nr fronturi	1

UTILITĂȚI

Apa

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Teren intravilan, cu constructie demolabila, zona Micalaca, 15 000 mp, deschidere 137 m, toate utilitatile in zona, cu blocuri P+3E+M in imediata vecinatate, acces rapid la mijloace de transport in comun, zone comerciale in apropiere, ideal constructie blocuri!

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%



8.5. Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Buc. de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 301230 Arad

Nr. cerere 00950
Ziua 13
Luna 06
Anul 2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 16364 Micalaca
Nr. topografic 2241/662/b/1/1/5/1/1/1/1/2-
Micalaca

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Veinicilor, Nr. 1/B, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	301230	1200	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	301230.C1	Loc. Arad, Str. Veinicilor, Nr. 1/B Jud. Arad	S. construita la sol: 91 mp; spalatorie auto
A1.2	301230.C2	Loc. Arad, Str. Veinicilor, Nr. 1/B Jud. Arad	S. construita la sol: 106 mp; magazin
A1.3	301230.C3	Loc. Arad, Str. Veinicilor, Nr. 1/B Jud. Arad	S. construita la sol: 23 mp; statie GPL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
33710 / 03/04/2017 Act Notarial nr. 357 din 30/03/2017 emis de Marincaș Eugen	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA GASPECO L&D S.A., CIF. 8037897	A1.1, A1.2, A1.3
123991 / 19/12/2017 Act Administrativ nr. 466 din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF. 3519925, proprietate privata	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
33710 / 03/04/2017 Act Notarial nr. 357, din 30/03/2017 / emis de Marincaș Eugen:	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 17 ani, in baza Contractului de concesiune nr. 5/24.08.2005 1) SOCIETATEA GASPECO L&D S.A., CIF. 8037897	A1

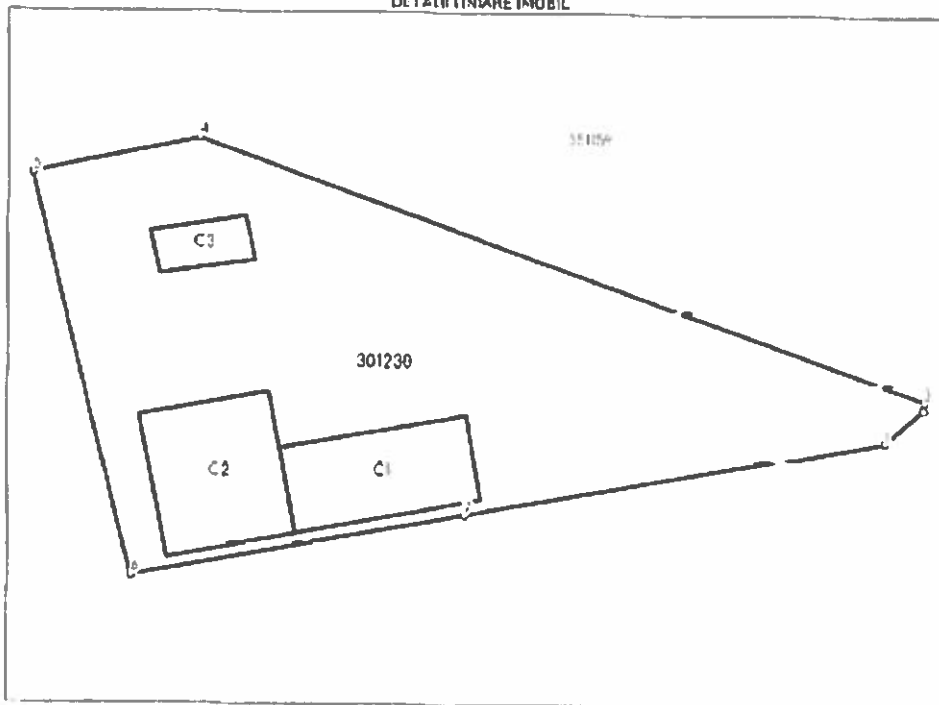
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
301230	1.200	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII INMARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Inars. vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.200		2241/662/B/1/1/5/1/1/1/1/1/5/1/1/1/3/2/2	2241/662/B/1/1/5/1/1/1/3/2/2	-Micaclaca

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Suprat. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AI 1	301230-C1	constructii industriale si edilitare	91	Cu acte	S construita la sol 91 mp: spalatorie auto
AI 2	301230-C2	constructii industriale si edilitare	106	Cu acte	S construita la sol 106 mp: magazin
AI 3	301230-C3	constructii industriale si edilitare	23	Cu acte	S construita la sol 23 mp: stare (6L)

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.766
2	3	0.588
3	4	57.664
4	5	12.802
5	6	30.728
6	7	25.398
7	1	32.086

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 == Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

13-06-2023

Asistent Registrator,

DIANA NEGREA

Referent,

Data eliberării,

/ /

(păraia și semnătura)

(păraia și semnătura)

F.6

PMA-AR-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 46116 din 30.05.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 969 din 22 IUN. 2023

În scopul:
INFORMARE ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII DIRECTE CONF. OUG
Nr. 57/2019 A IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF Nr. 301230 ARAD, Nr. CAD. 301230

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROU EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul, sectorul, cod poștal, B-
dul, REVOLUȚIEI, nr. 75, bloc, se, etaj, ap, telefon, e-mail oceanic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr.
46116 din 30.05.2023

pentru imobilul - teren și sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul, sectorul, cod poștal,
Str. VOINICILOR, nr. FN, bloc, se, etaj, ap sau identificat prin CF 301230 Arad

TOP: 301230.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism în 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.

SECȚIUNEA

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietatea municipiului Arad cu drept de concesiune pentru SC
GASPECOL & DSA

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiune conform PUZ zona servitului

În prezent funcțiunea construcțiilor de pe teren este: stane distribuite GPL, magazin și spalatorie auto

Se solitea STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII DIRECTE CONF. OUG Nr. 57/2019 A
IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF Nr. 301230 ARAD, Nr. CAD. 301230

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în U.T.R. 28, subzona spați verzi în conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.
 Terenul are suprafața de 1200mp și este situat în imediata apropiere a canalului HC N 1830 E. Pe amplasament sunt trei corpuri de clădiri având funcțiunea de spalatorie auto (C1), magazin (C2) și stație GPL (C3).
 Utilități: apă, canalizare, curent electric, rețea gaz.

- a) Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădiri existente
- b) Utilizări permise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea și interdicții permanente - nu se vor autoriza unități industriale

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru informare în vederea stabilirii valorii de plată în vederea vânzării directe conf. O.U.G. nr. 57/2019 a imobilului teren înscris în CF nr. 301230 Arad, nr. CAD: 301230.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARILOR CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și 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

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

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

În aceste condiții:

După emiterea prezentului Certificat de urbanism TITULARUL este obligat să se conformeze la toate condițiile pentru protecția mediului de care este vorba în prezenta documentație urbanistică.
Titularul este obligat să respecte mediul înconjurător prin aplicarea măsurilor de protecție și de salubritate stabilite de autoritatea competentă pentru protecția mediului.
Titularul este responsabil pentru procedura de emitere a acordului de mediu și 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.
Titularul este obligat să depună cererea de studiu de impact în conformitate cu procedura de studiu de impact în conformitate cu prezenta documentație urbanistică și să respecte mediul înconjurător prin aplicarea măsurilor de protecție și de salubritate stabilite de autoritatea competentă.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat (vizi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată))

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 - DTAC
 - D.T.O.F.
 - D.I.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie termică
 - gaze naturale
 - telefonie
 - salubritate
 - transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale
Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii

p. PRIMAR,
Calin Bibari
PRIMAR,
Lazar Faur

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. ...



ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achita taxa de Scutit de taxa lei, conform cîmîntei seria 2 nr. 2 din 2, taxă de urgență - RON și taxă pentru emiterea certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform cîmîntei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de

...

CONSILIER JURIDIC
Irlaua

INTOCMIT,
...

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 57/24 oct /2005

I. Părțile contractante

Între Consiliul local al municipiului Arad, cu sediul în Municipiul Arad, B-dul
Revoluției, nr.75, reprezentat prin ing. Gheorghe Falcă, având funcția de primar
în calitate de concedent, pe de o parte,

și

S.C. CRIMBO GAS 2000 S.R.L., persoană juridică, înregistrată la
Oficiul Registrului Comerțului Ilfov având C.U.I. 12404878 și numărul de
ordine în registrul comerțului J23/1074/18.12.2001 cu sediul în com.
Pantelimon, B-dul Biruinței nr. 4, Bloc A1, Parter, Județul Ilfov, reprezentată
prin Rusu Mihai prin împuternicire, în calitate de concesionar,

În temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a Hotărârii
Consiliului Local al Municipiului Arad de aprobare a concesiunii nr. 176 din
14 iulie 2005 și a raportului nr. 4, întocmit cu ocazia desfășurării licitației
publice din data de 18.08.2005, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este predarea, respectiv
preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 1200 mp., situat în
municipiul Arad, str. Voinicilor FN, înscris în CF nr. 647 Micalaca cu nr. top.
2241/662/b/1/1/5/1/1/1/2.

(2) Obiectivul concedentului este:

- a) realizare stație GPL și servicii conexe;
- b) exploatarea terenului;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va
utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: - terenul cu toate amenajările
(platforme, racorduri, utilități)
- b) bunurile de preluare: - construcția cu instalațiile
aferele unei bune funcționări a acesteia;
- c) bunurile proprii: - bunurile care au aparținut
concesionarului și au fost folosite de către acesta pe
durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b

III. Termenul

ART. 2. - (1) Durata concesiunii este de 12 ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a terenului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

(3) Părțile se vor reuni cu minim 30 de zile înainte de expirarea contractului pentru a conveni asupra prelungii acestuia.

IV. Redevența

ART. 3. - (1) Redevența anuală este de 4,5 Euro/mp + TVA adică un total de 5400 Euro + TVA, care se va achita în lei, la data facturării conform cursului comunicat de Banca Națională a României.

(2) Redevența se va achita în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru.

V. Plata redevenței

ART. 4. - Plata redevenței se face prin conturile:

Contul concedentului nr. RO17TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria municipiului Arad.

Contul concesionarului nr., deschis la Banca

Contractul de concesiune intră în plată de la data obținerii autorizației de construire, dar nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării licitației. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

ART. 5. - (1) Concesionarul are drept de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a exploata și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

ART. 6. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local cu notificarea prealabilă a concesionarului.

VII. Obligațiile părților ***Obligațiile concesionarului***

ART. 7. - (1) Concesionarul este obligat să asigure folosința eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului, care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

(3) Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform Legii nr.137/1995, modificată și completată cu Ordonanța de urgență nr.91/2002 pentru modificarea și completarea Legii protecției mediului

(4) Concesionarul nu poate subconcesiona, în tot sau în parte, bunul ce face obiectul concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența anuală în condițiile stabilite la Cap. V din prezentul contract.

(6) Cheltuielile pentru publicitatea imobiliară privind concesionarea terenului sunt în sarcina concesionarului.

(7) Concesionarul este obligat :

a) să depună documentația necesară obținerii Certificatului de Urbanism în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract;

b) să întocmească planuri urbanistice de detaliu, pentru amplasamentele în care acest lucru este solicitat prin certificatul de urbanism.

c) să înceapă investiția în maxim 6 luni de zile de la data obținerii Autorizației de construire;

d) să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract;

e) să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare;

f) să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul concesiunii;

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului.

(9) Concesionarul este obligat să realizeze lucrările de investiții în conformitate și numai pe baza autorizației de construcție eliberată de cel în drept.

(10) Concesionarul se obliga să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

(11) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(12) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute în contractul de concesiune.

(13) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea întreținerii bunului concesionat, până la preluarea acestuia de către concedent.

(14) În cazul în care concesionarul scizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(15) Concesionarul este obligat să continue folosința bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (4) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(16) Concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate documentele și informațiile solicitate privind concesiunea. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat la cunoștință de toate condițiile impuse de concedent și le acceptă integral.

Obligațiile concedentului

ART. 8. - (1) Să predea terenul liber de orice sarcini, să-l sprijine pe concesionar în obținerea avizelor și acordurilor pentru documentația de urbanism și în aprobarea acesteia în termenele legale.

(2) Să asigure prin autorizările ulterioare aspectul arhitectural al zonei învecinate cât și prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

(3) Termenul de emiteră al certificatului de urbanism și al autorizației de construire este de 10 zile lucrătoare de la predarea documentațiilor tehnice complete.

(4) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(6) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Înțetarea contractului de concesiune

ART. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) în situația în care legislația română va interzice desfășurarea activității pentru care este concesionat terenul, urmând ca, concesionarul să predea terenul liber de orice construcții concedentului în termen de 45 de zile de la data încetării acestuia.

f) în situația când pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract, nu se pot obține toate acordurile și avizele legale, contractul de concesiune se reziliază automat;

g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – cele specificate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. a, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

b) bunuri de preluare – cele specificate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. b, care, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

c) bunuri proprii – cele specificate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. c, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

IX. Răspunderea contractuală

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

X. Litigii

ART. 12. - Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XI. Alte clauze

ART. 13. (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica cu acordul părților prin act adițional.

(2) În cazul în care se modifică legislația în perioada de derulare a contractului, acesta se va modifica în mod corespunzător prin act adițional.

XII. Definiții

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

PMA - MI - F 09

ACT ADIȚIONAL
Nr. 1/05.09.2017
la contractul de concesiune nr. 57/24.08.2005

Urmare:

- > solicitării nr. 40924/2017 înregistrată la Primăria Municipiului Arad;
- > contractului de vânzare autenticat cu nr.357/30.03.2017, la Societatea Profesională Notarială Marinceaș Eugen și Teodosiu Ana, cu sediul în str. Ion Voinescu nr.19, sector 3, București;
- > Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.176/2005, privind concesiunea prin licitație publică a unor terenuri în vederea amplasării de stații GPL și activități conexe
- > a prevederilor OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a HGR nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006
- > a faptului că cumpărătorul cunoaște că prin dobândirea construcției dobândește și calitatea de concesiionar al terenului, subrogându-se în drepturile și obligațiile prevăzute în contractul de concesiune nr. 57/24.08.2005

S-a procedat la încheierea prezentului act adițional la contractul de concesiune nr. 57/24.08.2005, după cum urmează:

Cap.I, alin. (1) a contractului de concesiune nr.57/24.08.2005, care se va modifica și va avea următorul conținut: "...și S.C. GASPECO L&D S.A., persoană juridică română, cu număr de ordine în Registrul Comerțului București J40/8731/11 07 2013 CUI 8037897, reprezentată de Director general /

1

impunerea în
 ... Timișoara,
 domiciliat în

Cap. II, art. 1, alin.(1) a contractului de concesiune nr. 57/24.08.2005, care se modifică și va avea următorul conținut: "Obiectul contractului de concesiune este predarea, respectiv preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 1200 mp, situat în municipiul Arad, str. Voinicilor FN, înscris în CF nr. 301230 Arad, cu nr. cadastral 301230"

Cap.III, art.2. alin.(1) a contractului de concesiune nr. 57/24.08.2005, care se modifică și va avea următorul conținut: "Durata concesiunii este de 6 ani, începând cu data semnării prezentului act adițional"

Cap. IV, art.3 alin.(1) și alin. (2) a contractului de concesiune nr. 57/24.08.2005, care se modifică și va avea următorul conținut:

„Redvența pentru anul 2017 este de 5400 euro + TVA, (cincimii patrusute euro).

Redvența se va achita în rate trimestriale, termenul de plată fiind ultima zi din trimestru.

Sua
 RedAC

INAINTE DE PARCELARE

CONFORM C.F.
SCARA 1:2880



CONFORM CADASTRU
SCARA 1:2880



DUPA PARCELARE

CONFORM C.F.
SCARA 1:2880



CONFORM CADASTRU
SCARA 1:2880



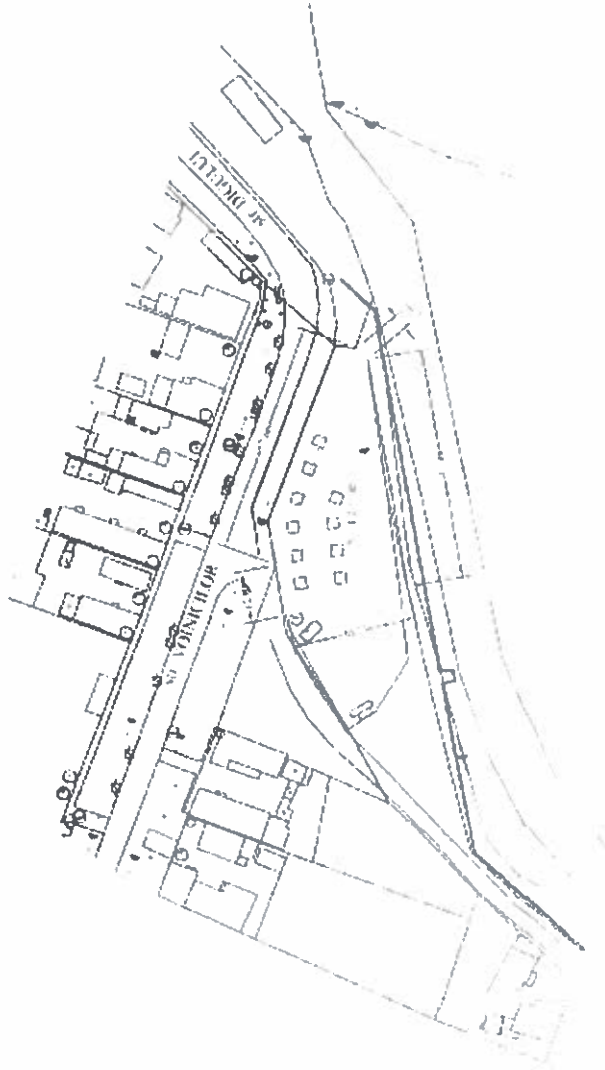
CANTON	MUNICIPIU	M. P.	CONTOARE			JURISDICTIE			CANTON
			NO. SUP.	NO. SUP.	NO. SUP.	NO. SUP.	NO. SUP.	NO. SUP.	
PARTIE DE PARCELARE SI IDENTIFICARE									
1	SIATA ROMANA	5	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
2	SIATA ROMANA	2	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
3	SIATA ROMANA	7	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
DUPA PARCELARE SI IDENTIFICARE									
1	SIATA ROMANA	5	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
2	SIATA ROMANA	2	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000
3	SIATA ROMANA	7	0,0000	1	0,0000	1	0,0000	1	0,0000

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
AGENA SA
CERTIFICAT DE ÎMPĂRȚIRE
22 JUN 2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
AGENA SA
CERTIFICAT DE ÎMPĂRȚIRE
22 JUN 2023



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000



JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE ÎNREGISTRARE
22 JUN 2023
N°