

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 3/18.04.2023
Teren intravilan 157 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 19108 / 28.02.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 341276
Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Cliantul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Cliantul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **28.02.2023**

Data raportului de evaluare verificat **28.02.2023**

Data de referință a VOE **18.04.2023**

Data raportului de verificare **18.04.2023**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUI	RO 9586710
Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
Legitimare	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
	MANAȚE DANIEL / 13.804

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	DANINA STAR S.R.L.
CUI	RO 3581471
Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov
Legitimare	0487
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
	Beres Aron (EPI) / 10662

Raportul de evaluare supus verificării	
RAPORT DE EVALUARE nr. 19108 / 28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 341276 Arad (RESV)	
Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, iniabukat în extrasul CF341276 Arad, în suprafață de 157 mp. în proprietatea Municipiului Arad.	

Cliantul raportului verificat	
Cliant	Municipiul Arad
CUI	-
Tip	Persoana Juridica
Calitatea	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării	
Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Cliantul verificării	
Cod fiscal	
Municipiul Arad	3519925
Utilizator desemnat al verificării	
Adresa	
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad
Județ	Arad
Județ	Arad
Județ	Arad

Scopul verificării	
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RYOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii juste (pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii juste (de piață) va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția înregistrării valorii juste a bunului în situațiile financiare și a vânzării bunului prin licitație de către Autoritatea Locală.	

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
sfr. Barabas Bela nr. 18	Teren intravilan, Curți construcții	157	157	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	20.910 €	Teren intravilan, categoria Curți construcții, împrejmuit parțial; suprafața = 157 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: regulată; fără servituiți și fără sarcini. Ocupare și utilizare: teren construit parțial cu clădire comercială. Acces: din str. Barabas Bela. Urbanistic: situat în UTR 4, zonă predominant rezidențială.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
28.02.2023	Piață, Comparajii directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidentele contabile și pentru tranzacționare (stabilirea preț pentru licitație).		133,18 €	655,3 lei

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

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

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail la adresele office@daninastar.ro și anon.beres@yahoo.com.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.

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

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

Declararea conformității cu SEV
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022

Tip verificare
Cu inspecție
Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare
Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE
Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.
Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.
Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.
Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piața precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.
Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE
Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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



Semnatura
Stampila

Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	157	Arad	str. Barabas Bela nr. 18	23.700 €



Semnatura
Stampila



Verificarea cu obiectiv extins (VOE)

Grila de estimare a Valorii de piață

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Ajustări specifice tranzacționării							
Identificare	str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrală (T. Vladimirescu / Bd. Revoluției)		zona centrală		zona centarală (str. Gh. Barițu)	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața	157 m.p.	1.006 m.p.		1.616 m.p.		1.040 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		ofertă	
Preț ofertă		215.284 €		307.040 €		210.080 €	
Preț probabil de de tranzacționare		na		na		na	
Preț de vânzare / ofertare unitar	?	214 €/mp		190 €/mp		202 €/mp	
Marja de negociere efectivă pt. tranzacții (% / euro/mp)		na	na	na	na	na	na
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		-10%	-21,4 €	-10%	-19,0 €	-10%	-20,2 €
Cuantum total ajustare		-21.528 €		-30.704 €		-21.008 €	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărțitoare	nepărțitoare		nepărțitoare		nepărțitoare	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		193 €/mp		171 €/mp		182 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrală (T. Vladimirescu / Bd. Revoluției)		zona centrală		zona centarală (str. Gh. Barițu)	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-9,6 €	-5%	-8,6 €	-5%	-9,1 €
Preț ajustat		183 €/mp		162 €/mp		173 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	157 m.p.	1.006 m.p.		1.616 m.p.		1.040 m.p.	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		2,5%	4,6 €	7,5%	12,2 €	2,5%	4,3 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / rezidențial	intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Acces	acces din str. Barabas Bela prin altă parcelă (după achiziție se va înscrie servitute de trecere)	direct din str. T. Vladimirescu		direct din str. asfaltată		direct din str. Gh. Barițu	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-18,3 €	-10%	-16,2 €	-10%	-17,3 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	la teren	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	na na	- 30,0 ml 14/16		- 22,0 ml 5/16		~ 20,0 ml 6/16	
	fără FS (după achiziție se va înscrie servitute de trecere)	- 17,0 ml		- 25,0 ml		~ 30,0 ml	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-18,3 €	-15%	-24,4 €	-15%	-25,9 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-18%	-32,0 €	-18%	-28,4 €	-23%	-38,9 €
Preț ajustat		151 €		134 €		134 €	

Caracteristici economice				
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cheltuieli de demolare	-	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / euro		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		151 €/mp	134 €/mp	134 €/mp
Ajustare netă (%) / euro		-22% -41,6 €	-22% -37,0 €	-26% -47,9 €
Ajustare totală brută		€ 51	€ 61	€ 57
Ajustare brută procentuală		28,4%	35,9%	31,1%
Total număr ajustări		2	2	2

Suprafața totală	157 m.p.	Vp unitară teren, rotund	151,0 €/mp
Valoare de piață estimată, rotund	23.700 €	echivalent a	117.012 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9372 lei	la data de	18.04.2023

*Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere extrapolată în baza tranzacțiilor identificate (marja max. pentru terenul periferic și min. pentru terenul central).

Ajustarea **Localizare** reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate ușor mai bine relativ la centru, estimată relativ la -5%.

Ajustarea **Suprafață** reflectă diferența de preț în funcție de mărimea terenurilor, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu suprafețe mai mari comparativ cu cele de suprafețe mai mici, estimată relativ la +2,5% la C1/C3, respectiv +7,5% la C2.

Ajustarea **Acces** reflectă diferența dintre terenurile cu acces direct și terenurile cu acces indirect; estimate relativ la -10% la toate comparabilele, care au acces direct.

Ajustarea **Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă** reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare VS cele cu FS mai mic say fără FS; estimate relativ la -10% la C1, teren cu FS de 17 ml, respectiv de -15% la C2 / C3, terenuri cu FS de 25 / 30 ml.

Comparabilele utilizate sunt cele din RESV

Extrase relevante din RESV

09 MAR. 2023

M
[Redacted]



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PRICARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNE IN POSESE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATII
URBANISTICA PUZ SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPIRE
DE TERENURI PUNCTE OPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCTIILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE CRANTURE SI LUCR DE HOTARE
PITABULARII TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICARE



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

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3808/1992 COD FISCAL: R 2501471

- 7 MAR. 2023

[Redacted]

STR. GHEORGHE LAZAR NR 26, BRASOV
TEL: 0040-268-647168 | 0040-268-647168
ROMBACAS. ETALJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL. 0040-752-071701

MUNICIPALITATEA MUNICIPIULUI ARAD
19108 S. II
07 MAR 2023
Nr.data.....

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 341276 ARAD NR. CAD. 341276, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, STR. BARABAS BELA, NR. 18**

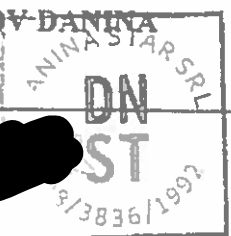
BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 8 / 4 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)

NR: 19108
DATA: 07/03/2023
COD: 15082

ADMINISTRATOR,
ZUBCOV-DANICA



[Redacted]

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

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

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

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

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

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – str. Barabas Bela, nr. 18, municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

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

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii

V justă = 20.910 euro echivalent a 102.877 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

Cu stimă,
Beres Aron (leg. 10066)
Membru titular



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 157 mp, cu număr cadastral 341276, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentantii beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

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

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 341276, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 341276 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în str. Barabas Bela, nr. 18 (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Barabas Bela, peste o parcelă care este tot în proprietatea mun. Arad (conform informație primită de la reprezentanta Biroului Ev. și Adm. Dom. Privat); ulterior vânzării terenului, se va înscrie un drept de servitute de trecere în favoarea terenului cu nr. cad. 341276

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona B, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 157 mp - conform extras CF;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și pe el este amplasată o casă - proprietate privată;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 63 / 12.01.2023, terenul se află în UTR 4:

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR 4, subunitate funcțională LI 4b - subzona predominant rezidențială
Steren=157 mp.

Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, telefonic, gaz.

POT maxim admis = 40 % ; POT actual = 39,49 % (nu se mai pot autoriza alte construcții) ; CUT actual = 0,78 ; CUT maxim admis = 1,20. Se admite etajarea construcției existente până la regimul de înălțime maxim admis P+2E+M (cu menținerea POT actual).

Intrucât POT actual este apropiat de POT max admis NU se vor autoriza alte construcții. Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente.

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

Destinație conform PUG: LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire, zona comercială, prestări servicii.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.

Folosință actuală: curte cu construcție (casă P+E).

Se solicită: informare în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren înscris în CF 341276 Arad în vederea vânzării directe conform art.364, alin.1 din OUG nr.57/2019.

Anterior a fost emisă AC nr.28/2017 pentru REAUTORIZARE LUCRARI ÎN EXECUȚIE AUTORIZATE ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 900 / 30.08.2016 (MODIFICARE STRUCTURA ȘI COMPARTIMENTARE INTERIOARA), REGIM DE ÎNĂLȚIME - P + 1.

Teren și contaminări:

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

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o 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:

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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

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

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 rezidențială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă - conform CU)*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

Cap. 8. Anexe

8.1.1 Abordări în evaluare

Metoda comparației directe - pentru stabilire valoare justă

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 130-215 EUR/mp.

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

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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	157,00 mp	1006,00 mp	1616,00 mp	1040,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	214 €/mp	190 €/mp	202 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie-23	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - str. Barabas Bela, nr. 18	zona centrala (str Tudor Vladimirescu /	zona centrala	zona centrala (str Ghe Baritiu)
SUPRAFATA (mp)	157,00 mp	1006 mp	1616 mp	1040 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, fara front la strada - inscriere drept de servitute de trecere dupa achizitionare	regulata, d = 19,5 m	regulata, d = 60 m la 2 strazi	regulata, d = 17 m
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost citate prezentului raport. PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>				

Nr. Cri.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	2	3	4	5	
	Suprafata (mp)	137	1.006	1.616	1.049
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		213,71	189,98	201,97
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %		-20%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-42,74	-19,00	-20,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
1	Restricții de utilizare	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
3	Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
3	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
6	Condiții ale pieței	28.02.2023	februarie-21	februarie-21	februarie-21
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		170,97	170,98	181,73
Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Arad - str. Barabas Bela, nr 18	zona centrala (str. Tudor Vladimirescu / B-dul Revolutiei)	zona centrala	zona centrala (str. Ghe. Barbu)
	Cuanta ajustare %		-5%	-5%	-3%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-8,55	-8,55	-9,09
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		162,43	162,43	172,64
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	137	1.006	1.616	1.049
	Cuanta ajustare %		2%	3%	2%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3,25	4,87	3,15
9	Destinatie (CMBU teren)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Terenul plan/terren	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din strada Barabas Bela, prin alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitute de trecere	din str. T. Vladimirescu	din strada asfaltata	din str. Ghe. Barbu
	Cuanta ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-24,36	-24,36	-25,90
13	Deschidere	fara front la strada - acces de pe alta parcela - dupa achizitie se va inscrie servitute de trecere	17 ml	25 ml	31 ml
	Cuanta ajustare %		-5%	-7%	-8%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-8,12	-11,37	-13,81
14	Alți factori	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-18%	-19%	-21%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-29,24	-30,86	-36,25
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133	132	136
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	da
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	-6,82
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		133,18	131,57	129,57
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		44,28	49,16	59,07
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	29%	31%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	VALOAREA UNITARA (Euro/mp)		133,18 € / mp		129,57
	Valoare de piata:	20.910 €		echivalent a	102.877 lei



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

COMPARABILA 1

imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Aradul Imobiliare > Terenuri construite > Arad > Terenuri construite > Arad > Zona ultracentrala > Teren in zona ultracentrala

Vezi

Teren in zona ultracentrala

215.000 €

Aviz zona ultracentrala



0722 488 032



Florin Gogu

Agent imobiliare

PROPERTY LAB

Tranzacții

Ti trebuie linistea unui prieten pe



Accesibil online



Descriere

Teren in zona ultracentrala

Se ofera spre achizitie un teren cu casa in zona ultracentrala. Terenul are o suprafata de 102 - m². Este situat in zona strazii Doctor Vasilescu si B. din Revolutia. In apropiere sunt si alte obiective in constructie si finalizate. In apropiere sunt: Banca, Scoala Sf. Anton de Padova, Palatul de Cultură si Palatul Cultural si Pista Aeriana la care din numeroase cladirile se cu architecturea teroc.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile. Cladirile vecine ca este situat in zona de dezvoltare se pot utiliza pentru constructia de ansamblu rezidential, clinica, sediu, fata etc. Programarea o vizionare.

Florin Gogu Consultant Imobiliare Property Lab

Telefon [0722488032](tel:0722488032)

E-mail florin.gogu@propertylab.ro

Cod proprietate 1583468

clasa de teren

Specificatii

Suprafata teren	102 m ²	ANUNCIU 07/2021
Starea teren	construit	
Clasificarea teren	estrem	
Faza de lucru	11 -	
Te. de teren	2	

Notițe

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazii - asfaltata
Măsuca de la teren
Curtea strazii

ALTE CARACTERISTICI

Acces la A3
In apropiere de

ALTE DETALII PREȚ

215.000 €

COMPARABILA 2

imobiliaro.ro

Imobiliare

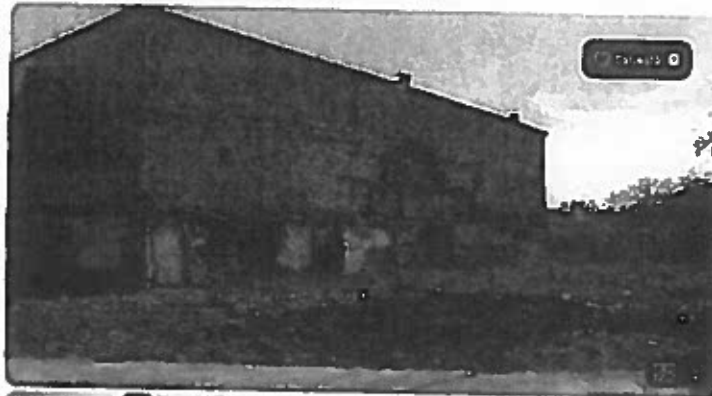
Anunțuri imobiliare • Terenuri construite și de construit • Terenuri construite de vânzare în Arad • Zona Centrală • Terenuri construite, zona centrală

Pagina

Teren intravilan, zona centrala

307.000 €

Arad Zona Centrală Vezi harta



0724 249 298



CASADOM ARAD

Terminat

Trebuie să vă conectati pentru a putea utiliza aceste funcții



Accurata descriere Raportare despre anunț



Descriere

teren fara constructii
regim de constructii P+1E

Specificații

Tip teren	1616 mp	PLAN DE CONSTRUCȚII
Suprafață teren	1616 mp	
Tip teren	construcție	
Clasificare teren	intravilan	
Front stradal	25 m	
Alte informații		

Notițe

UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- GAZ
- Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare stradal, este curate

UTILITĂȚI

GAZ

ALTE DETALII

teren fara constructii
regim de constructii P+1E

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Anunț mobil • Terenuri construite de vânzare • Terenuri construite de vânzare în Arad • Zona Uzperșilor • Teren de vânzare (1040mp) Arad / Strada Gheorghe Baritiu

Teren de vânzare 1,040mp Arad / Strada Gheorghe Baritiu

210.000 €

Arad, zona Uzperșilor, Zona Uzperșilor



0357 630 087

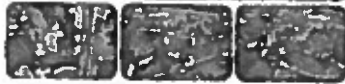


Florentina Maior

Sales Specialist

RE/MAX DYNAMIC

Trimiti linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț / Reportează anunț



Descriere

Pe Max oferim la vânzare în exclusivitate și fără comision pentru cumpărător un teren urbanizat în suprafața de 1040 mp cu front stradal de 30 m p.

Pe suprafața acestuia se află clădire care este în stare de demolare și este un teren ideal pentru no construcții, fiind o oportunitate de investiție.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări estești cu drag la numărul de telefon:

Specificații

Clasare CAEN-207		
Suprafață teren	1040 mp	1040 mp
Tip teren	construcție	
Clasificare teren	intravilan	
Front stradal	30 m	

Notițe

Adaugă

URUPĂ

Clasificare zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Ambianță și condiții de locuit
 Tipologie de transport
 Echipament stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție de noăbă

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

8.5. Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 341276 Arad

Nr. cerere	463
Ziua	04
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100172700777



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341276	157	Teren împrejmuit; parțial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	Loc. Arad, Str Barabas Bela, Nr. 18, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol 62 mp; S. construita desfasurata: 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11290 / 13/02/2014 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 305, din 23/12/2013 emis de PRIMĂRIA ARAD (inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. ANEXA 11 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; inscris sub semnatura privata nr. ANEXA 16 NR. 7163/29-01-2014 emis de SC ALPIN PROIECT SRL; act administrativ nr. 7163/29-01-2014 emis de OCPI ARAD:);	
B1 Se infinteaza cartea funciara 341276 a imobilului cu numarul cadastral 341276/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 331277 inscris in cartea funciara 19377 (identificator electronic 331277);	A1
23278 / 24/03/2014 Act Administrativ nr. 4, din 24/03/2014 emis de PRIMĂRIA ARAD (act administrativ nr. PV DE PREDARE PRIMIRE FN/24-03-2014 emis de PRIMĂRIA ARAD:);	
B3 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014 1) [REDACTED]	A1
89241 / 12/09/2017 Act Administrativ nr. 963, din 06/10/2014 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 341276, din 07/08/2017 emis de BCPI ARAD; Act Administrativ nr. 47276, din 04/08/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 28, din 09/01/2017 emis de Primaria Mun. Arad; Act Administrativ nr. 900, din 30/08/2016 emis de Primaria Mun. Arad;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2 1) [REDACTED]	A1 1
98960 / 06/10/2017 Act Administrativ nr. 305 + PAD, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE art. 36, al. 1, L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - PROPRIETATE PRIVATA	A1
81747 / 24/08/2020 Act Notarial nr. 40, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex; Act Notarial nr. 1953, din 20/08/2020 emis de Lang Norbert Alex;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) [REDACTED]	A1 1
B9 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 24.03.2014, cota actuala 1/2	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 3 din 4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
1) [REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI .

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

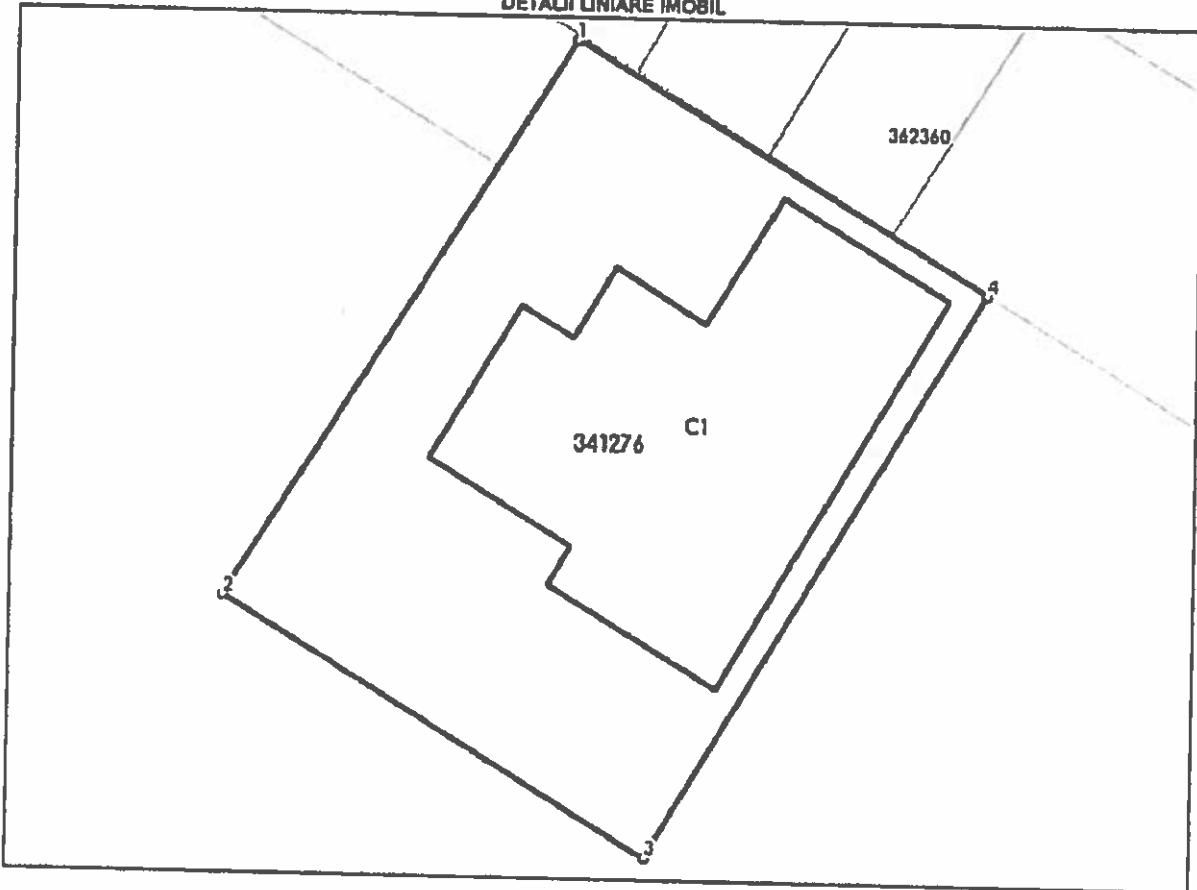
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341276	157	parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	157	-	LOT 1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	341276-C1	construcții de locuințe	62	Cu acte	S. construita la sol: 62 mp; S. construita desfășurată: 123 mp; Corp P + 1E; Detine certificat de performanță energetică

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	14.517
2	3	10.937
3	4	14.525
4	1	10.649