

HOTĂRÂREA nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2022

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 151 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 9537/15.03.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 19985/M1/15.03.2022,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de adresa unei persoane fizice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 9537/08.02.2022 și adresa nr. 55.110/M1/14.07.2021,

Adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 19206/134699/15.03.2022 privind încasarea TVA,

Conform extrasului de carte funciară nr. 354068 Arad, nr. cad. 354068 Arad, construcția edificată pe teren fiind proprietatea unor persoane fizice,

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020,

Tinând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 5726/2021 întocmit de evaluator autorizat [REDACTAT], membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 67,95 euro, fără TVA.,

În considerarea Raportului de verificare a valorii de piață nr. 2/25.02.2022 teren intravilan 151 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 1/2021 teren CF nr. 354068 Arad, str. Banatului, nr. 2, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de suprafață de 87 euro, fără TVA,

Ținând cont de art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTAT], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13701, la data de 11.01.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, înscris în CF 354068, în suprafață de 151 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestației datorate de suprafață de 67,95 euro, fără TVA, conform anexei 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 2/25.02.2022 Teren intravilan 151 mp construit drept de superficție – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 1/2021 Teren CF nr. 354068 Arad, str. Banatului, nr. 2, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 25.02.2022, ce determină o valoare a prestației datorate de superficiar în valoare de 87 euro, fără TVA anexa nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de superficție cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 354068 Arad nr. cad. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, în suprafață de 151 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea [REDACTED], [REDACTED], proprietari asupra construcției edificate pe terenul înscris în CF 354068 Arad, nr. cad 354068-C1, la prețul de 87 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

Art. 4. Se aprobă modelul contractului de superficție cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina superficiarului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de superficție cu titlu oneros.

Art. 7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD**  
**Nr. 9537/15.03.2022**

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea, constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea [REDACTAT] proprietari asupra construcției edificate pe terenul înscris în CF 354068 Arad, nr. cad 354068-C1, în susținerea căruia formulez următorul:

**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere cererea unor persoane fizice prin care își exprimă acordul cu privire la constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul situat în Municipiul Arad, str. Banatului, nr.2, înscris în CF 354068 Arad, în suprafață de 151 mp. În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului înscris în C.F. nr. 354068 Arad nr. cad. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr.2, în suprafață de 151 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea [REDACTAT] proprietari asupra construcției edificate pe terenul înscris în CF 354068 Arad, nr. cad 354068-C1.

**PRIMAR**  
Călin Bibarț

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat**  
**Nr. 19985/M1/15.03.2022**

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 151 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr.2**

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 9537/15.03.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 151 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2 ;

#### **Considerente generale:**

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTED], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13701, la data de 11.01.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, înscris în CF 354068 în suprafață de 151 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei lunare datorate de suprafață de 67,95 euro, fără TVA;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare a valorii de piață nr. 2/25.02.2022 Teren intravilan 151 mp construit. Drept de suprafață – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 1/2021 Teren CF nr. 354068 Arad, str. Banatului, nr. 2, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 25.02.2022, ce determină o valoare a chiriei lunare datorate de suprafață în valoare de 87 euro, fără TVA;
- Facem precizarea că acest teren este cuprins în lista L1 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600824, cu o valoare de 424,72 lei/mp

- prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință;
- art. 697 alin. (1) din Codul civil "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței";

#### **Considerente juridice:**

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020
- art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

### **PROPUNEM**

- **Însușirea** raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTAT], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13701, la data de 11.01.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, înscris în CF nr. 354068 în suprafață de 151 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei lunare datorate de superficiar de 67,95 euro, fără TVA anexa nr. 1:
- **Aprobarea** Raportului de verificare a valorii de piață nr. 2/25.02.2022 Teren intravilan 151 mp construit drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 1/2021 Teren CF nr. 354068 Arad, str. Banatului, nr.2, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 14.01.2021, ce determină o valoare a chiriei lunare datorate de superficiar în valoare de 87 euro, fără TVA anexa nr. 2:
- **Aprobarea** constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 354068 Arad nr. cad. 354068, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, în suprafață de 151 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea [REDACTAT] [REDACTAT] proprietari asupra construcției edificate pe terenul înscris în CF 354068 Arad, nr. cad 354068-C1, la prețul de 87 euro/lună, fără TVA, preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării ;
- **Aprobarea** modelul contractului de superficie cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3;

- **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de superficie cu titlu oneros;

**DIRECTOR EXECUTIV,**

Cj. Ștefan Szuchanszki

**ȘEF BIROU,**

Ec. Linda Ocenic

**Avizat**

Cj. Florin Miheț

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1/2021

Teren

CF 354068 ARAD,  
situat în Arad, str. Banatului, nr. 2,  
Cartier Aradul Nou



Cuprins

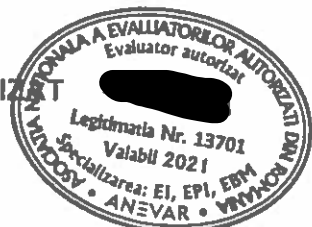
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
    - 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
    - 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
    - 1.3. Scopul evaluarii
    - 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
    - 1.5. Tipul valorii
    - 1.6. Data evaluarii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



## SINTEZA RAPORTULUI

<b>Proprietatea evaluata:</b>	Teren intravilan curti constructii situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, notata in CF 354068 Arad, in suprafata de 151 mp  Terenul este ocupat, partial, cu cladirea CASA VAMII, cladire monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00566.
<b>Tipul proprietatii:</b>	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii cu cladire monument istoric
<b>Proprietar:</b>	MUNICIPIUL ARAD – PROPRIETATE PRIVATA – asupra terenului [redacted] casatorit cu [redacted] – asupra constructiei
<b>Situatia juridica a terenului:</b>	Conform extrasului de carte funciara prezentat în copie în Anexe, terenul are ca si sarcina DREPT DE FOLOSINTA in favoarea proprietarilor cladirii CASA VAMII
<b>Clienții lucrării:</b>	[redacted]
<b>Data evaluării:</b>	11.01.2021
<b>Data inspectiei proprietatii:</b>	29.12.2020, 08.01.2021
<b>Moneda evaluării:</b>	4,8709 LEI/EUR
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii de piata a terenului pentru cumparare si a chiriei de piata, pentru constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna ianuarie 2021
<b>Metode de evaluare utilizate:</b>	Abordarea prin piata
<b>Valoarea recomandata</b>	Valorile estimate, la cursul de 4,8709 RON/EUR stabilit de BNR de la data de 08.01.2021, sunt: V piata = 50 EUR/mp, respectiv 7.550 EUR, V chirie lunara = 0,45 EUR/mp, respectiv 67,95 EUR
<b>Executantul evaluării:</b>	ing. [redacted] evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT  
ING. FLORICA LUCA



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

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

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu

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

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2020 ANEVAR, respectiv SEV 400 – Verificarea evaluarii.

Ing. LUCA FLORICA  
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

#### 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT:

UTILIZATOR DESEMENAT:

MARIA si Primăria Municipiului Arad

#### 1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren curti constructii in suprafata de 151 mp, situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, înscris în CF 354068 Arad, in vederea instituirii unui DREPT REAL asupra terenului: drept de proprietate, prin cumparare, sau drept de superficie cu titlu oneros, prin plata unei chirii.

**Conform Noul Cod Fiscal, art. 693, Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.**

**Conform Noul Cod Fiscal, art. 697, Al 1 – In cazul in care superficiala s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre superficial, titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.**

Evaluarea ii este necesara proprietarului cladirii, pentru a putea obtine AC pentru restaurarea fatadelor, schimbarea invelitorii acoperisului, amplasare firma luminoasa.

#### 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluarii este situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, la culeea podului Traian, constructia de pe el fiind fosta casa a vamii din Aradul Nou. Terenul este in suprafata de 151 mp, cu front la str. Banatului de 15 m. Terenul este notat in

CF 354068 Arad, CAD. 354068 – teren partial imprejmuit in suprafata de 151 mp – intravilan curti constructii.

#### 1.5. Tipul valorii

Baza evaluarii o constituie STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2020 aplicate in prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, precum si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru valoarea piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 30.1):

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

Definitia de baza din care deriva plaja de valori pentru chiria de piata estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 104, sectiunea 40.1):

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

#### 1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 25.11.2020 – 14.01.2021.

Data estimarii valorii este 11.01.2021.

#### 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilelor.

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

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

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

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

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

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- Acte de proprietate aferente – extras CF, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Legislatia in vigoare referitoare la Dreptul de superficie, respectiv **NOUL COD CIVIL, art. 693-702**
- "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA" nr. 29 – Revista publicata de catre ANEVAR, Informatii de piata, pag. 65-72,
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.rig-imobiliare.ro](http://www.rig-imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.real-investments.ro](http://www.real-investments.ro), [www.eurolux.ro](http://www.eurolux.ro), [www.teren-arad.ro](http://www.teren-arad.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și judet, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.

- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii, deci terenul nu se considera contaminat. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste sa stabileasca daca terenul este contaminat sau nu.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara prezentat în Anexe, Plan de situatie Sc 1:500, Certificat de Urbanism nr. 1135/30.07.2020, in scopul obtinerii AC pentru: RESTAURARE FATADE, SCHIMBARE INVELITOARE, AMPLASARE FIRMA
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen

scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

#### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

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

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

#### 1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2020 aplicate în prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare)*, SEV 102 – *Implementare (IVS 102)* și SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*, SEV 104 – *Tipuri ale valorii*, STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, precum și GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.

Prezenta evaluare este conformă, ca și formă și conținut, cu Standardele menționate mai sus.

#### 1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2020, atât ca formă cât și conținut.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Terenul supus evaluării este situat în Arad, str. Banatului, nr. 2, la culeea podului Traian, construcția de pe el fiind fostă casa a vamii din Aradul Nou. Terenul este în suprafața de 151 mp, cu front la str. Banatului de 15 m. Terenul este notat în CF 354068 Arad, CAD. 354068 – teren parțial împrejmuit în suprafața de 151 mp – intravilan curți construcții.

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

La momentul evaluarii, situatia juridica a imobilului se prezinta astfel:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354068 Arad

Nr. cerere	44397
Ziua	18
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare 100084589519	

Descrierea imobilului

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	354068	151	Teren partial irprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	354068-C1	Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:128 mp; Casa vamil, reglm de inaltime P+1E, anul construirii 1872

Dreptul de proprietate se prezinta astfel:

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>44397 / 18/05/2020</b>	
Act Administrativ nr. 83, din 28/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 354068 a imobilului cu numarul cadastral 354068/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 353551 inscris in cartea funciara 353551;	A1
Act nr. 1052/1909;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit pr'n Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL ARAD OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 3050 din 02/04/1909; (provenita din conversia CF 136-Muresel)	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6933/2000;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) [REDACTED], casatorit 2) [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 14978 din 24/11/2000;	
Act Administrativ nr. 110, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B5 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 25825 din 14/03/2019;	

Sarcinile aferente imobilului sunt:



## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44397 / 18/05/2020		
Act Notarial nr. 6933, din 23/11/2000 emis de NP CRISAN MARCEL BUJOR;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA in rangul Incheierii cf nr. 14978/2000, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTAT]	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	2) [REDACTAT]	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 73637 din 25/07/2017;		

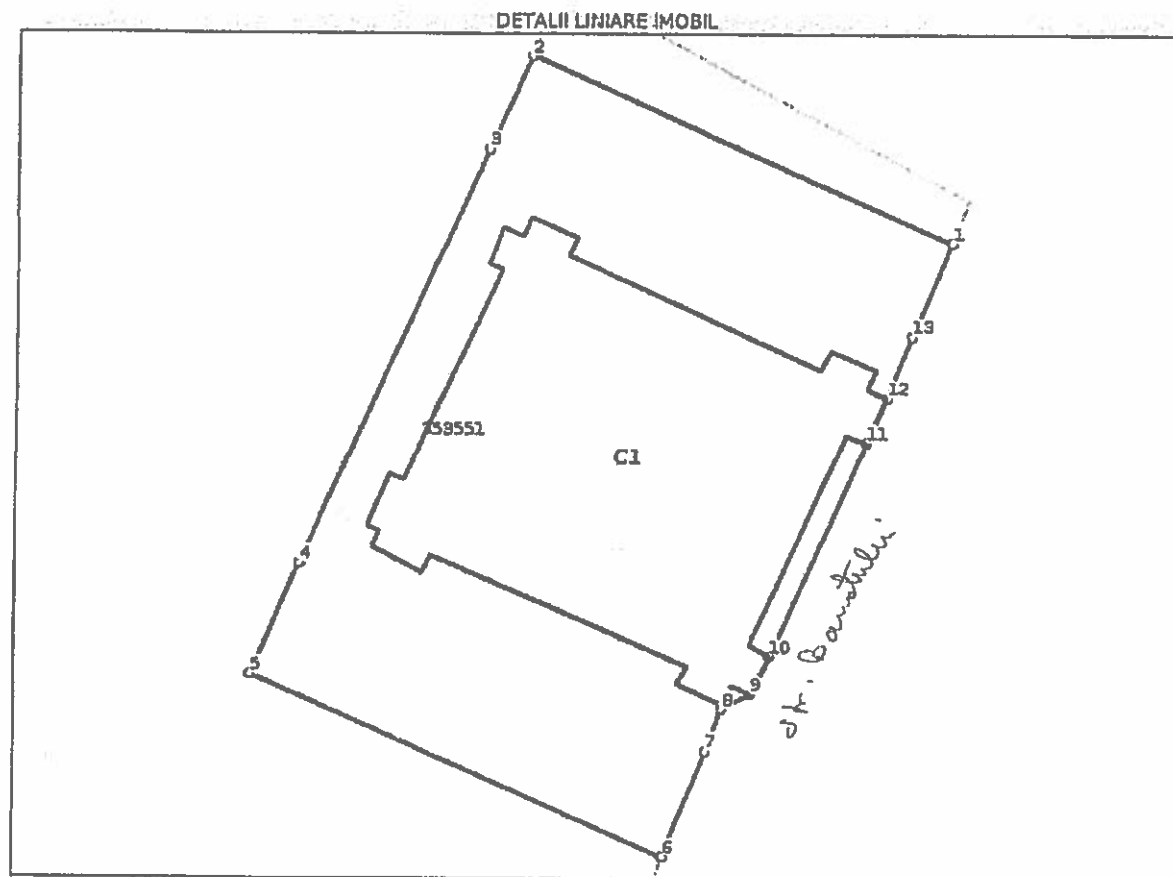
Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354068	151	Teren parțial împrejurat

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	151	-	-	-	LOT 1

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354068-C1	construcții de locuințe	64	Cu acte	S. construită la sol: 64 mp; S. construită desfasurată: 128 mp; Casa vamil, regim de înălțime P+1E, anul construirii 1872

a. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzării odată cu imobilul.

b. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Aradul este un vechi centru de cultură, industrial, financiar și comercial încă din secolul trecut, aici dezvoltându-se o viață social-economică puternică.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a doua

mari cai de comunicatii rutiere și feroviare – directia N-S Oradea Timisoara si directia E-V Deva – Nadlac/rutiera si Deva - Curtici – feroviar.

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

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

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

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

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

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

#### c. Date privind impozitele si taxele

Pentru terenuri se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona (zonarea este stabilita prin H.C.L.M.). Cladirile sunt impozitate, conform Codului Fiscal si HCLM, cu 7,5% din valoarea de inventar, daca in ultimii 3 ani nu au fost supuse evaluarii si cu 1,49% din valoarea de impozitare, in intervalul celor 3 ani, dintre 2 evaluari.

#### d. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi curente

Nu este cazul.

### 3. ANALIZA PIETEII

#### *Tipul pieței*

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren intravilan curți constructii*.

#### *Analiza cererii*

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

## Analiza ofertei competitive

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

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vânzare extrase de pe piața, referitoare la terenurile evaluate, se prezintă astfel:

suprafata (mp)	pret (EUR)	pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
326	16.300	50	17.5	19	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
483	24.150	50	20.5	24	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
460	39.900	87	50	9	partial pe teren (gaz si curent el)	asfaltata	Parneava	stona	cu casa veche de demolat
500	53.000	106	40	13	stradal	asfaltata, Tabacovici	Aradul Nou - zona Tabacovici	imobiliare	intravilan cc
500	17.500	35	20	25	stradal	strada pietruita	Bujac, zona noua, str. Orizont	olx	intravilan cc
500	14100	28	nec		stradal	strada asfaltata	Saniclaul Mic, str. Tarafului	olx	intravilan cc
185	47500	257	12	15	pe teren	strada asfaltata	ultracentral, zona Podgoria	storia	intravilan cc, str Bolintineanu, cu casa de demolat
481	23000	48	9	53	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Mircea Voda	olx	intravilan cc
640	27520	43	17	38	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou	rig- imobiliare	intravilan
430	47300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig- imobiliare	intravilan

Ofertele de inchiriere terenuri, extrase de pe piața, se prezintă astfel:

suprafata (mp)	pret chirie (EUR)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45.000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
5076	1.700	0.33	50	102	stradal	strada asfaltata	Micalaca, zona MARIS	real- investments	platforma betonata 1000 mp
600	71	0.12	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbescă	publi24	rezidential
4200	1.500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1.000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Sega, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real- investments	pretabil spalatoe auto
408	400	0.98	11		curent electric pe teren, restul stradal	strada asfaltata	Arad, central	olx	Ctin Brancoveanu, nr. 53
1000	1200	1.20	nec		nu	strada asfaltata	Zona Vlaicu	lajumate	cu 3 cladiri 1 birou si 2 depozite
3827	500	0.13	40	95	stradal	strada asfaltata	Gai, langa manastire	olx	la vanzare 49 EUR/mp
7000	1100	0.16	50	140	stradal	strada asfaltata	Zona Ind Zadaren	publi24	teren industrial
5060	1.050	0.21	30	169	stradal	strada asfaltata	Arad - Curtici	publi24	parcare amenajata (platforma macadam)

550	250	0.45	nec		stradal	strada asfaltata	Arad - Politura ( I.G. Duca)	olx	str. Poetului
1100	220	0.20	20	55	stradal	strada asfaltata	Arad - Politura ( I.G. Duca)	olx	str. Agricultorilor
5000	2,500	0.50	nec		pe teren	strada asfaltata	Arad - Aeroport	olx	Calea Bodrogului

### Echilibrul pietei

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

## 4. EVALUAREA

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

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

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

### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvată fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

Reprezintă o alternativă de folosire a unui activ imobiliar aleasă din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzărilor.

Conform **Certificat de Urbanism nr. 1135/30.07.2020**, destinatia zonei in care este amplasat imobilul este, conform PUZ – MONUMENTE PROTEJATE si RLU aferent, aprobat prin HCLMA nr. 201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou.

### REGIM JURIDIC:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilanul municipiului Arad, intabulare drept de proprietate, Municipiul Arad, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD - S=151,00m.p ; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 pentru terenul inregistrat in CF nr.354068 ARAD, in favoarea

Cererea de autorizare va fi formulata si asumata de catre toti detinatorii unui drept REAL sau de mandatar, care va face dovada notariala a mandatului sau ;

Imobilul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 modificat prin Ordinului Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015, privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile si completarile ulterioare; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA in rangul inchirierii cf nr.14978/2000 dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 ; Anterior depunerii cererii de autorizare se va asigura reglementarea formei juridice de utilizare a terenului, cu titlu oneros, prin cumpararea acestuia de catre proprietarul constructiei sau constituirea unui drept de SUPERFICIE cu titlu oneros.

### REGIM ECONOMIC:

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia zonei, conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si R.L.U aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou ;

Folosinta actuala : -teren intabulare drept de proprietate a Primariei Municipiului Arad ;

-cladire-spatiu comercial drept de proprietate

Se solicita : RESTAURARE FATADE . SCHIMBARE INVELITOARE . AMPLASARE FIRMA NELUMINOASA ;

### REGIMUL TEHNIC:

#### 3. REGIMUL TEHNIC

Z.L.R nr 7 , S.I.R nr.56 ; ISco 1135-constructie comerciala existenta, monument istoric, cod I.MI AR-II-in-B-00566, imobil constructie eteg.I, conform R.L.U, aferent PUZ-Monumente , aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ;

Teren situat in UTR 32, in conformitate cu P.U.G si R.L.U ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD-S=151m.p ; Rchipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale ; POT , CUT, Regim de inaltime neschimbate ; NU vor fi afectate structura de rezistenta si stabilitatea constructiei, proprietatile invecinate, circulatia pietonala ; Se vor pastra elementele arhitecturale originale ale cladirii monument istoric ; Se vor respecta prevederile P.U.Z.C.P -Zona monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ; Se vor avea in vedere umaltocarea, fara a fi limitative -sunt permise lucrari de conservare si restaurare a fatadelor monumentelor istorice, inclusiv reparatii curente; -culorile si texturile materialelor admise la interventii de conservare/restaurare pentru fatadele monumentelor istorice vor fi alese in functie de suportul existent, de materialele originale/initiale si de registrele fatadelor; -reparatiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieii cu mortar pentru asanare, pe baza de var ; -zugravelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe baza de silicat de potasiu in culori adecvate, dupa culoarea initiala; -prin zugraveli aplicate acizurilor se va tine seama de zugrăvirea întregii fațade; -se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fatadelor monumentului istoric; -se interzic reparatiile de tencuieii și finisarea exterioră pe părți componente separate ale clădirilor. operatiunile se vor realiza pe toate fatadele in totalitatea planului acestora; -se interzic reparatiile la tencuieii existente cu tencuieii din mortar pe baza de ciment; -se interzice desfacerea in totalitate a tencuicilor istorice/initiale; -se interzice monarea pe fatade, inclusiv la nivelul socurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparaturii de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru functiuni de comert, alimentare publica, administrative; -se interzice afectarea socurilor prin actiuni fizice: spargere, ingropare nivel socu prin supraînălțarea trotuarelor; -se interzice orice decoratie noua și decoratiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le limita, atât la exteriorul constructiilor, cât și la interior; -se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise; Se vor prezenta fotografii color ale fatadelor in stadiul actual; Refacerea sistemului existent de invelitoare cu inlocuirea invelitorii vechi; Noua invelitoare va fi din acclasi material pe toata suprafata, in functie de partea componenta a acoperisului; Se va respecta tipul de material original; Materialele de invelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană și înaltă, solz cositorită), eternit, ardezie; Inlocuirea invelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare ce material; Se vor respecta toate detaliile initiale de tinchigerie ale acoperisurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, înțărmarie la streșiri, dolii, gârșuri, pazii, în funcție de caz. În cazul în care se constată că sunt degradate total, încheburile și burleanele vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gârșuri, vazoane, gine de fixare, cleme, agrafe, înțărmarie; Amplasarea încheburilor și burleanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială; Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. paratrăsnet, balustrade) vor fi restaurate sau refacute după modelele și materialele inițiale; Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/initiale: țiglă ceramică arsă (neglazată, fără efecte suplimentare de oxidare), tablă din zinc sau cupru, fier forjat, fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă, lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și invelitoarea; Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate; În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fatadelor: alb, gri, brun, ocher, albastru petroluem, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii; Firma neluminoasă se va dispune în planul fațadei, la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului; Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor; Elaborarea documentației se va face de către specialiștii atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice ; In vederea autorizării se va înlocui și documentația tehnică de organizare a executării lucrărilor, a carui continut cadru este prezentat in anexa 1 din Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare ; Pentru organizarea de sanier se vor achita taxele de ocupare a domeniului public conform H.C.L.M.A nr.501/2019 ; Documentația tehnică in vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponorul ecologic, conform art.17, alin (3) din Legea nr.211 / 2011 rep., cu modificarile si completarile ulterioare ; Documentația tehnică va fi întocmită in conformitate cu Legea nr.50/1991 rep, Ordinul nr.839/2009 rep. HGR.525/1996 rep., Legea nr.350/2001 rep., Legea nr.10/1996 rep., Legea nr.114/1996 rep., Codul Civil ;

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din data de : 21.07.2020.

In concluzie, in situatia data – teren cu constructive monument istoric, CMBU este si utilizarea actuala.

**CMBU –**

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca fiind zona mixta, este probabil ca ar fi utilizata ca si zona de spatii comerciale si prestari servicii
- maxim productiva - da

**a. Abordarea prin piata**

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

**VALOAREA DE PIATA TEREN**

Valoarea de piata ale terenului se prezinta astfel:

V piata teren CF 354068 ARAD = 7.550 EUR, respectiv 36.775 LEI

Calcululele se regasesc in ANEXE – 6.7

**CHIRIA DE PIATA**

Pentru terenul analizat, am determinat o chirie de piata de 0,45 EUR/mp/luna.

Calcululele se regasesc in ANEXA 6.7

**b. Abordarea prin venit**

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Date fiind numarul insuficient de oferte expuse pe piata, abordarea nu s-a aplicat.

**5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**



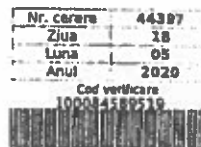




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354068 Arad



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354068	151	Teren parțial im.premult

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354068-C1	Loc. Arad, Str Banatului, Nr. 2, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:128 mp; Casa varnil, regim de inaltime P+1E, anul construirii 1872

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>44397 / 18/05/2020</b>		
Act Administrativ nr. 83, din 28/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 354068 a imobilului cu numărul cadastral 354068/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 353551 înscris în cartea funciara 353551;	A1
Act nr. 1052/1909;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL ARAD OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 3050 din 02/04/1909; (provenita din conversia CF 136-Muresel)	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6933/2000;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019, pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 14978 din 24/11/2000;	A1.1
Act Administrativ nr. 110, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B5	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 353551/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 25825 din 14/03/2019;	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>44397 / 18/05/2020</b>		
Act Notarial nr. 6933, din 23/11/2000 emis de NP CRISAN MARCEL BUJOR;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ în rangul încheierii cf nr. 14978/2000, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [REDACTED]	A1

Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

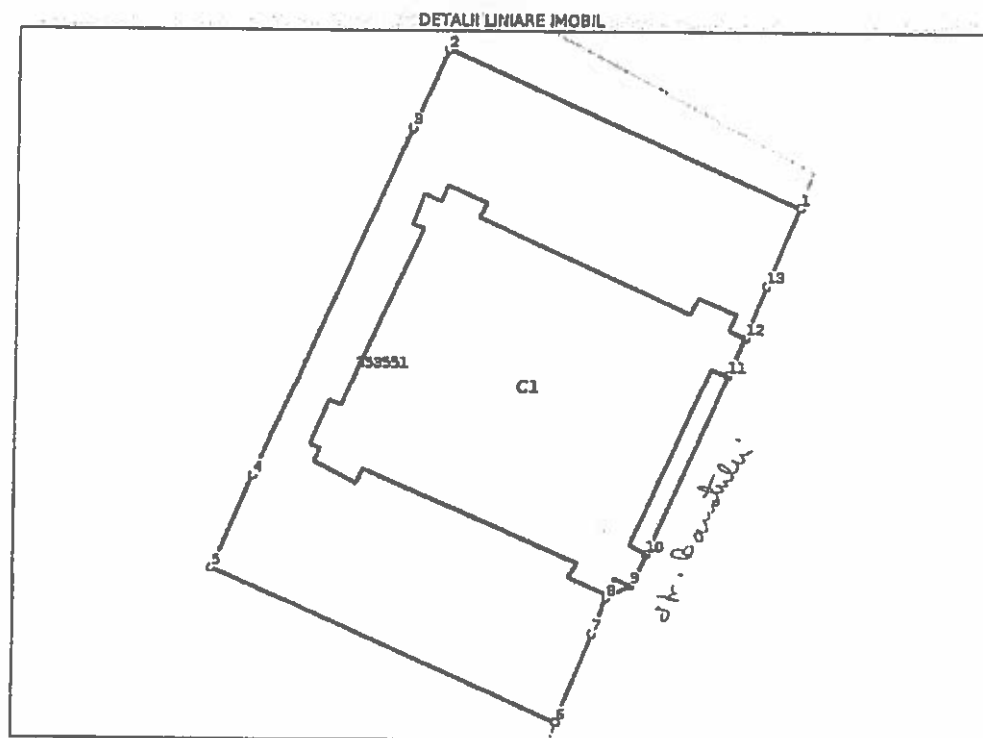
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
2) [REDACTED]	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33333/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie transcrisa din CF 312443/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 73637 din 25/07/2017;

Carte Funciară Nr. 354068 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354068	151	Teren parțial împrejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	151	-	-	-	LOT 1

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354068-C1	construcții de locuințe	64	Cu acte	S. construită la sol: 64 mp; S. construită desfasurată: 128 mp; Casa vămii, regim de înălțime P+1E, anul construcției 1872

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.14
2	3	2.23
3	4	9.987
4	5	2.67





F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 49173 din 16.07.2020**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 1135 din 30 11. 2020

În scopul :  
Lucrari de CONSTRUIRE : RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA LUMINOASA ;

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BANATULUI , nr. 2, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 49173 din 16.07.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. BANATULUI , nr. 2, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 354068 ARAD ;

TOP: 354068 ;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:****1. REGIMUL JURIDIC**

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, intabulare drept de proprietate, Municipiul Arad, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 ; Suprafata de teren, conform CF. nr: 354068 ARAD - S=151,00m.p ; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 pentru terenul inscris in CF nr.354068 ARAD, in favoarea [redacted]

Cererea de autorizare va fi formulata si asumata de catre toti detinatorii unui drept REAL sau de mandatar, care va face dovada notariala a mandatului sau ;

Imobilul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinului Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 modificat prin Ordinului Ministerului Culturii si Patrimoniului National nr.2828/2015, privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile si completările ulterioare; Se noteaza intabulare drept de FOLOSINTA in rangul inchirierii cf nr.14978/2000 dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 ; Anterior depunerii cererii de autorizare se va asigura reglementarea formei juridice de utilizare a terenului, cu titlu oneros, prin cumpararea acestuia de catre proprietarul constructiei sau constituirea unui drept de SUPERFICIE cu titlu oneros.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinatia zonei, conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si R.L.U aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou ;

Folosinta actuala : -teren intabulare drept de proprietate a Primariei Municipiului Arad ;

-cladire-spatiu comercial drept de proprietate [redacted]

Se solicita : RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA NELUMINOASA ;

**3. REGIMUL TEHNIC**

Z.I.R nr 7 , S.I.R nr 56 ; ISco 1 135-construcție comerciala existenta, monument istoric, cod LMI AR-II-a-B-00566, imobil constructie ctg.1, conform R.L.U., aferent PIUZ-Monumente , aprobat prin H.C.L.M.A nr.201/2014 ;  
 Teren situat in UFR 32, in conformitate cu P.U.D si R.L.U ; Suprafata de teren, conform CP. nr. 35406F ARAD-S=151m.p ; Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale ; POT , C.I.T, Regim de inaltime neschimbato ; NU vor fi afectate structura de rezistenta si stabilitatea constructiei, proprietatile invecinate, circulatia pietonala ; Se vor pastra elementele arhitecturale originale ale cladirii monument istoric ; Se vor respecta prevederile P.U.Z.C.P -Zona monumenta protejate, aprobat prin H.C.L.M.A nr 201/2014 ; Se vor avea in vedere urmatoarele, fata a fi limitative :-sunt permise lucrari de conservare si restaurare a fatadelor monumentelor istorice, inclusiv reparatii curente ; -culorile si texturile materialelor admise la interventii de conservare/restaurare pentru fatadele monumentelor istorice vor fi alese in functie de suportul existent, de materialele originale/initiale si de registrele fatadelor ; -reparatiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asamare, pe baza de var ; -zagravelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu in culori adecvate, după culoarea inițială; -prin zugrăveli aplicate acoperișilor se va ține seama de zugrăvelile întregii fațade; -se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fatadelor monumentului istoric; -se interzic reparatiile de tencuieală și finisarea exterioră pe părți componente separate ale clădirilor; operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora; -se interzic reparatiile la tencuieală existente cu tencuieală din mortar pe bază de ciment; -se interzic desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/initiale; -se interzic montarea pe fațade, inclusiv la nivelul acoperișilor, a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer condiționat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, altă entitate publică, administrativă; -se interzic afectarea acoperișilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor; -se interzic orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior; -se interzic folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise; Se vor prezenta fotografii color ale fatadelor în stadiul actual; Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi; Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului; Se va respecta tipul de material original; Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip sol: sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană și înălțată, sol: conștorită), eternit, ardezie; Înlocuirea învelitorii vechi, originale, se poate face cu recuperare de material; Se vor respecta toate detaliile inițiale de lăcățigerie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru elemente ornamentale, lăcățigerie la ștreghi, dolii, șorțuri, pazii, în funcție de caz; În cazul în care se constată că sunt degradate total, jgheburile și burleanele vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gurgul, vâzame, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcățigerie; Amplasarea jgheburilor și burleanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială; Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazișterii, panătrășterii, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale; Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/initiale: țiglă ceramică arăd (neglazată, fără efecte suplimentare de oxidare), tablă din zinc sau cupru, fier forjat, fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă, lemn scarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea; Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate; În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fatadelor; alți, gri, brun, ocru, albastru petroleum, cu tonalități de marne care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii; Firma neluminoasă se va dispune în planul fațadei, la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului; Se interzic acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor; Elaborarea documentației se va face de către specialiștii atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice; În vederea autorizării se va întocmi și documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor, a cărui conținut cadastru este prezentat în anexa 1 din Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare; Pentru organizarea de servicii se vor achita taxele de ocupare a domeniului public conform H.C.L.M.A nr.501/2019; Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseur, la deponia ecologică, conform art.17, alin (3) din Legea nr.211 / 2011 rep., cu modificările și completările ulterioare; Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu Legea nr.50/1991 rep, Ordinul nr.839/2009 rep. IGR.525/1996 -rp., Legea nr.350/2001 rep., Legea nr.10/1996 rep., Legea nr.114/1996 rep. Codul Civil ;  
 Avizele au fost solicitate în cadrul sedinței Comisiei de Acord Unic din data de : 21.07.2020

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat pentru întocmirea documentației în vederea obținerii Autorizației de construire pentru, RESTAURARE FATADE , SCHIMBARE INVELITOARE , AMPLASARE FIRMA LUMINOASA

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

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.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 excesul 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 primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL, are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul demersului procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

F.6

PMA-A4-12

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
**La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat, DOVADA UNUI DREPT REAL IN FAVOAREA SOLICITANTULUI AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

- D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apa       gaze naturale  
 canalizare       telefonie  
 alimentare cu energie electrica       salubritate  
 alimentare cu energie termica       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:

- Aviz Directia pentru Cultura, Cuțe si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad  
 --Aviz TELEKOM  
 --Aviz RDS

d.4. Studii de specialitate:

- Expertiza tehnica  
 --Plan de situatie pe suport topografic vizat de OCPI pentru terenul inscris in CF. nr: 354068 ARAD, intocmit in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, Anexa 1, Continut Cadru

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emite-ii.

PRIMAR,  
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,  
Cons. [redacted]

ARHITECT ȘEF

Achitat taxa de 720 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0220944 din 16/07/2020, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

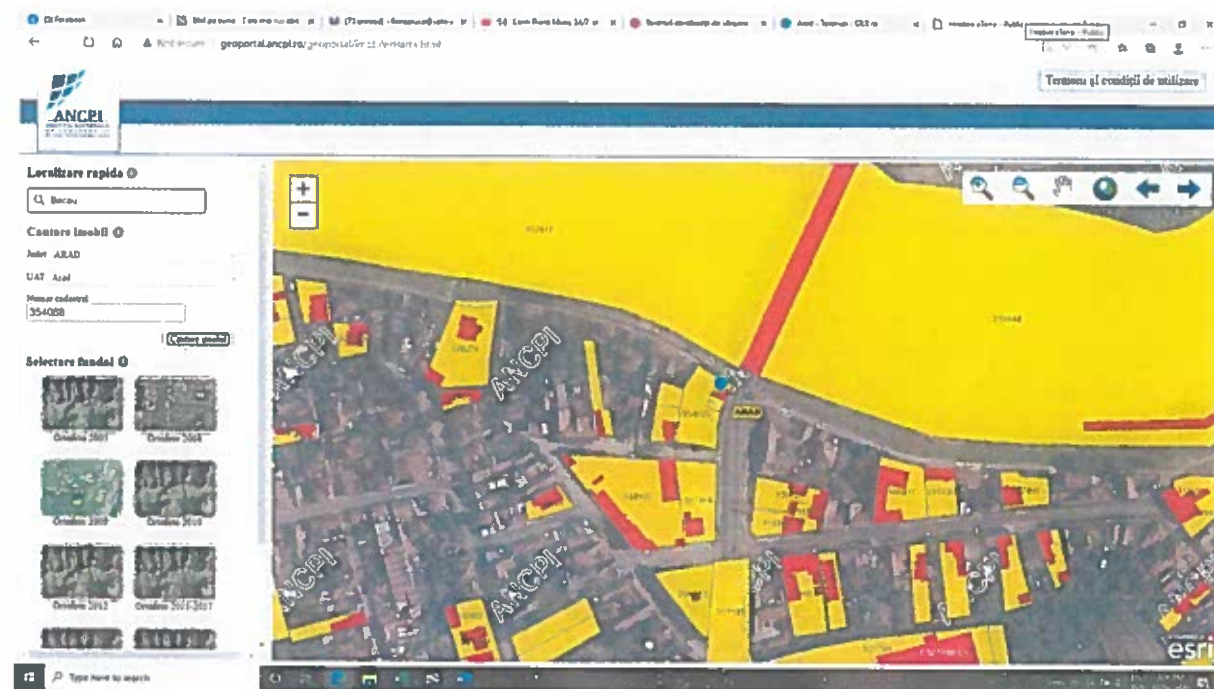
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin [redacted] la data de . 21.08.2020



b. Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

c. Plan de amplasament si delimitare

**IDENTIFICARE OCPI**



d. Fotografiile ale proprietatii





e. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti







f. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

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

g. Date despre vanzari si cotate

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare/ oferte, se cunosc.

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI**

Din oferte prezentate pe piata, referitoare la vanzarea de terenuri, rezidentiale sau industriale, am ales urmatoarele oferte.

suprafata (mp)	pret (EUR)	pret/mp (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
326	16.300	50	17.5	19	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
483	24.150	50	20.5	24	stradal	strada asfaltata	Gradiste	olx	
460	39.900	87	50	9	parțial pe teren (gaz și curent el)	asfaltata	Pameava	storia	cu casa veche de demolat
500	53.000	106	40	13	stradal	asfaltata, Tabacovici	Aradul Nou - zona Tabacovici	imobiliare	intravilan cc
500	17.500	35	20	25	stradal	strada pietruita	Bujac, zona noua, str. Orizont	olx	intravilan cc
500	14100	28	nec		stradal	strada asfaltata	Sanicolai Mic, str. Tarafului	olx	intravilan cc
185	47500	257	12	15	pe teren	strada asfaltata	ultracentral, zona Podgoria	storia	intravilan cc, str. Bolintineanu, cu casa de demolat
481	23000	48	9	53	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Mircea Voda	olx	intravilan cc
640	27520	43	17	38	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou	rig- imobiliare	intravilan
430	47300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig- imobiliare	intravilan

## Estimarea valorii de piata a terenului:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro	B - ID: www.olx.ro	C - ID: www.langimobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	151	326	481	500	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 151 mp, forma regulata, front stradal de cca. 15 m la strada asfaltata, str. Banatului	intravilan curti constructii in suprafata de 326 mp, front stradal de cca. 17,5 m la strada asfaltata, gradiste	intravilan curti constructii in suprafata de 481 mp, front stradal de cca. 9 m la strada asfaltata, Bujac	intravilan curti constructii in suprafata de 500 mp, front stradal de 40 m la strada asfaltata, Tabacovici, Aradul Nou	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		50	48	106	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-5	-5	-11	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		45	43	95	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Banatului	Arad, Gradiste	Arad, cartie Bujac	Arad, Aradul Nou, zona Tabacovici	
Comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	similar	
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		5	4	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	48	95	

Suprafata (mp)	151	326	481	500	
Cuanta ajustare (%)		5%	0%	-20%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		2	0	-19	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata ( str. Banatului) cca. 15 ml, forma regulata	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 17,5 m , cartier Gradiste	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 9 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 40 m	
Cuanta ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuanta ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Cuanta ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	48	76	
Cuanta ajustare front stradal (%)		-8%	0%	-8%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuanta ajustare front stradal (EUR/mp)		-4.00	-	-8.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		48	48	68	
Echipare teren ( utilitati)	utilitati: pe teren	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuanta ajustare utilitati (%)		4%	4%	2%	din analiza pietei
Cuanta ajustare utilitati (EUR/mp)		2.00	2.00	2.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuanta ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuanta ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuanta ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		50	50	70	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		13	6	29	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	13%	27%	
Numar de ajustari (buc)		3	1	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	50				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	7,550				

**ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA**

Din oferte prezentate pe piata, referitoare la inchirierile de terenuri, rezidentiale sau industriale, constat o plaja larga de chirii, de la 0,12 EUR/mp, pana la 1,2 EUR/mp (rezidential).

Am ales urmatoarele oferte:

suprafata (mp)	pret chirie (EUR)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
5076	1,700	0.33	50	102	stradal	strada asfaltata	Micalaca, zona MARIS	real-investments	platforma betonata 1000 mp
600	71	0.12	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Sega, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-investments	pretabil spalatorie auto
408	400	0.98	11		curant electric pe teren, restul stradal	strada asfaltata	Arad, central	olx	Ctin Brancoveanu, nr. 53
1000	1200	1.20	nec		nu	strada asfaltata	Zona Vlaicu	la jumate	cu 3 cladiri, 1 birou si 2 depozite
3827	500	0.13	40	96	stradal	strada asfaltata	Gai, langa manastire	olx	la vanzare 49 EUR/mp
7000	1100	0.16	50	140	stradal	strada asfaltata	Zona Ind Zadarieni	publi24	teren industrial
5060	1,050	0.21	30	169	stradal	strada asfaltata	Arad - Curtici	publi24	parcare amenajata (platforma macadam)
550	250	0.45	nec		stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura ( I.G. Duca)	olx	str. Poetului
1100	220	0.20	20	55	stradal	strada asfaltata	Arad - Poltura ( I.G. Duca)	olx	str Agricultorilor
5000	2,500	0.50	nec		pe teren	strada asfaltata	Arad - Aeroport	olx	Calea Bodrogului

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: www.olx.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	151	408	600	550	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 151 mp, forma regulata, front stradal de cca. 15 m la strada asfaltata, adancime medie 10 m, ocupat partial cu cladire monument istoric din Patrimoniul National	intravilan curti constructii in suprafata de 408 mp, front stradal 11 m, adancime 30 m, la str. Ctin Brancoveanu, zona Sega	intravilan curti constructii in suprafata de 600 mp, front stradal de cca. 12 m la strada asfaltata, Pia Sarbeasca	intravilan curti constructii in suprafata de 550 mp, teren cu front de cca. 11 m la strada asfaltata, Poltura, str. Poetului	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		0.98	0.12	0.45	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	

Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	din analiza pietei, marja de negociere este de 20%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.20	0.02	0.09	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.78	0.10	0.36	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Banatului	Arad, central, zona Sega	Arad, central, Piata Sarbeasca	Arad, cartier Poltura	
Comparativ cu subiectul		mai bun	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		-15%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.67	0.10	0.36	
Suprafata (mp)	151	408	600	550	
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.07	0.01	0.04	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata ( str. Banatului) cca. 15 ml, adancime teren cca. 10 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata ( str. Ctin Brancoveanu) cca. 11 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (Pia Sarbeasca) cca. 12 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata ( str. Poetului) cca. 11 ml, forma regulata	

Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.73	0.11	0.40	
Echipare teren ( utilitati)	utilitati: pe teren	curent electric pe teren, restul stradal	utilitatile stradal	utilitati stradal	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		5%	47%	13%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		0.04	0.05	0.05	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.77	0.16	0.45	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		0.22	0.06	0.09	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		23%	50%	19%	
Numar de ajustari (buc)		3	3	5	
Valoare de piata a chiriei (EUR/mp/luna)		0.45			
Valoare de piata a chiriei lunare (EUR/luna)		67.95			

h. Alte informatii considerate adecvate



ID	Tip	Adresa	An	Preț	Imagină
AR 6 m 0 00479	Casă (Casă neo-românească)	Municipal Arad Str. Alexandru Vesile 13	1910 - 1930	46.173.14 21.3148°C	
AR 6 m 0 00480 RUE 8271	Hotel "Start Street" cu nava pentru	Municipal Arad Str. Al. C. Cuza 9	sf. sec. XX sf. sec. XXI		
AR 6 m 0 00481	Casă	Municipal Arad Str. Al. C. Cuza 16	sf. sec. XX	46.1652.14 22.3152°C	
AR 6 m 0 00482 RUE 8271	Biserica de lemn „Cuvios Patericul	Municipal Arad Str. Andrei Mureș 2.4. (în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență)	1779	46.1630.14 21.3166°C	
AR 6 m 0 00486	Casă tipică v. ARE 60 spațiu comercial	Municipal Arad Calea Banului 2	sf. sec. XX (1907?)	46.1652.14 21.3152°C	
AR 4 m 0 00485	Casă (Pentru familie) Rueșnița (Rue)	Municipal Arad Str. Băncuța Nicolae 1	1930 - 1935	46.1729.14 21.3167°C	
AR 6 m 0 00484	Casă nouă	Municipal Arad Str. Băncuța Nicolae 6	1930 - 1935	46.1729.14 21.3167°C	

The image shows a screenshot of a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a house located in the 'Zona Parneava Intim' area of Arad. The main image shows a single-story house with a light-colored facade and a dark roof. The price is listed as 39,900 €. The listing includes a 'Prezentare generala' (General presentation) section and a 'Descriere anunt' (Advertisement description) section. A 'Binește' logo is prominently displayed on the right side of the listing. Below the main listing, there is a 'Caracteristici' (Characteristics) section with a table listing features like 'Zona Compara' and 'Compartimentare'. At the bottom, there is a map showing the location of the house in Arad.

**storia**

Loc de casa 460 mp zona Parneava-Intim Arad **39 900 €**

**Binește**

**Prezentare generala**

**Descriere anunt**

**Caracteristici**

Caracteristici	Valori
Zona Compara	Compartimentare
Compartimentare	Compartimentare

**Mapa**

[www.olx.ro/oferta/terenuri-intravilane-de-vanzare-gradiste-IDekZGf.html#3e81c320e8](http://www.olx.ro/oferta/terenuri-intravilane-de-vanzare-gradiste-IDekZGf.html#3e81c320e8)

**Terenuri intravilane de vanzare gradiste**  
**16 300 €**

Loc de vanzare: Arad, Judet Arad

**Descriere**  
Teren de vanzare intravilan suprafata 120 m2, pozitie buna, in zona rezidentiala, va fi folosit in gradina sau pentru a face un teren de sport, in zona rezidentiala, pretul este de 12 € la gradina sau pentru a face un teren de sport.

Alte oferte:

- Casa de vacanta in zona...
- 34 000 €
- Casa in zona rezidentiala...
- 34 000 €
- Pachet complet de constructii...
- 2 800 €

MACHINESEER.COM

[www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-construibil-in-bujac-zona-noua-IDekNVR.html#58aff4b2c4](http://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-construibil-in-bujac-zona-noua-IDekNVR.html#58aff4b2c4)

**Teren intravilan construibil in Bujac, zona noua.**  
**17 500 €**

Loc de vanzare: Arad, Judet Arad

**Descriere**  
Vanat teren intravilan in constructii de 120m2, pozitie buna, in zona rezidentiala, va fi folosit in constructii sau pentru a face un teren de sport, in zona rezidentiala, pretul este de 12 € la gradina sau pentru a face un teren de sport.

Alte oferte:

- Impr constructii in zona...
- 300 lei
- Casa in zona rezidentiala...
- 300 lei
- Casa in zona rezidentiala...
- 300 lei

[www.olx.ro/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-arad-ID5JmMV.html#58aff4b2c4](http://www.olx.ro/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-arad-ID5JmMV.html#58aff4b2c4)

**Vand/Schimb teren intravilan Arad**  
14 100 €  
100% Manual  
Opțiune Proiectare | Opțiune Proiectare | Opțiune Proiectare

**Descriere**  
Vand teren intravilan de 500 mp, în Arad în zona Târnăveni. Terenul este în posesia unei persoane care lucrează la un proiect de dezvoltare în zona Târnăveni. Terenul este în posesia unei persoane care lucrează la un proiect de dezvoltare în zona Târnăveni. Terenul este în posesia unei persoane care lucrează la un proiect de dezvoltare în zona Târnăveni.

manuel  
07XX XXX XXX

[www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-central-ID13Pv.html](http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-central-ID13Pv.html)

**47 500 €**  
120 m<sup>2</sup>

**Prezentare generală**  
Scara planimetrie: 1:500

**Detalii despre teren**  
Agora Dugărești este în posesia unei persoane care lucrează în zona Târnăveni. Terenul este în posesia unei persoane care lucrează în zona Târnăveni. Terenul este în posesia unei persoane care lucrează în zona Târnăveni.

Caracteristici	
Tipul terenului	Teren construit
Suprafața terenului	120 m <sup>2</sup>
Tipul terenului	Terren în posesia unei persoane care lucrează în zona Târnăveni
Caracteristici	Terren în posesia unei persoane care lucrează în zona Târnăveni

Am primit un cuvânt românesc pentru hrăpa și adună o gem  
**Biniște**

[www.olx.ro/oferta/vand-teren-bujac-IDeoAZm.html#5a4ab7622c](http://www.olx.ro/oferta/vand-teren-bujac-IDeoAZm.html#5a4ab7622c)

**Vand teren Bujac**  
**23 000 €**

**Descriere**  
1 s. teren (M) Arad, LPTM Bujac, 12. Metre vada in 10. In fata teren = 480 m2. La marginea strada 3 m. LPTM teren in 12.000 m. La marginea strada. 2. In fata teren. Cămin din beton.

12.000 m. La marginea strada. 2. In fata teren. Cămin din beton.

[www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/](http://www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/)

**43,00 €**

**Preț negociabil**  
**Suprafață teren**  
**Forma terenului**  
**Data publicării**  
**ID anunț**

**CARACTERISTICI**  
Teren intravilan cu suprafață de 640 m2, distanțe de acces de 20 m față de strada principală.

**ALTE INFORMAȚII**  
Terenul este dotat cu gaze, apă caldă și electricitate. Cămin din beton și gard de 50 m în jur.

**PREȚ: 43 euro / mp teren negociabil**

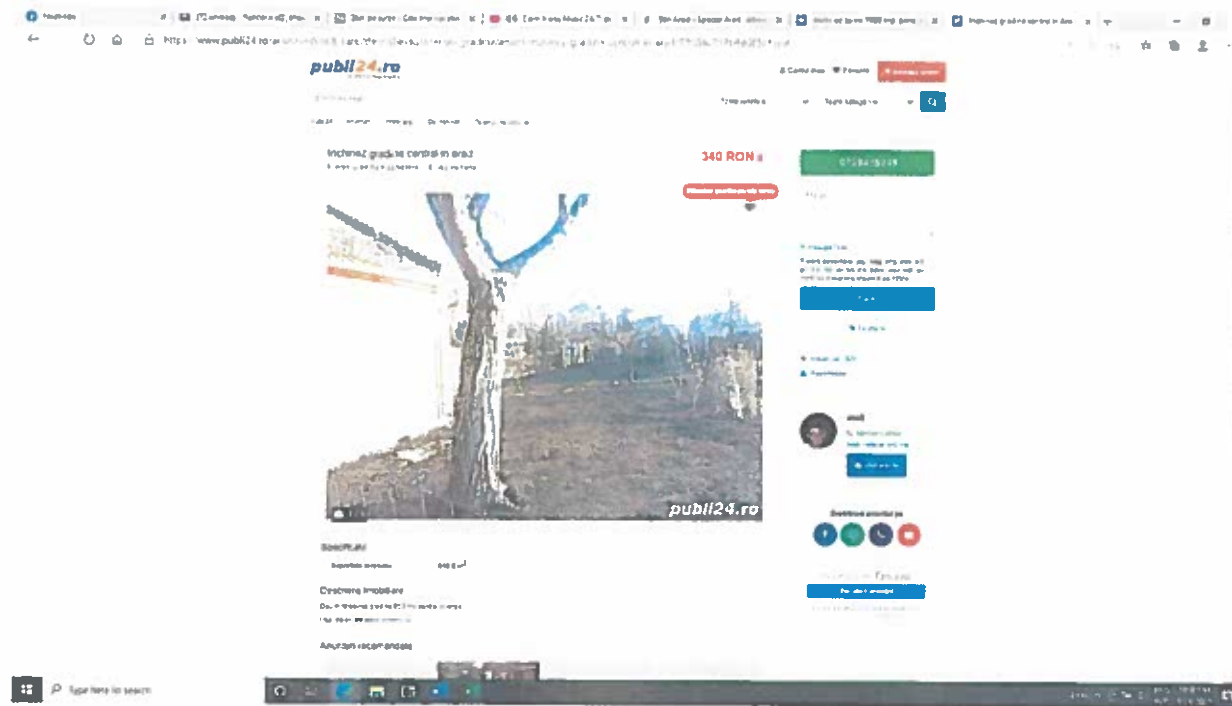
**TELEFON: 0744348122**



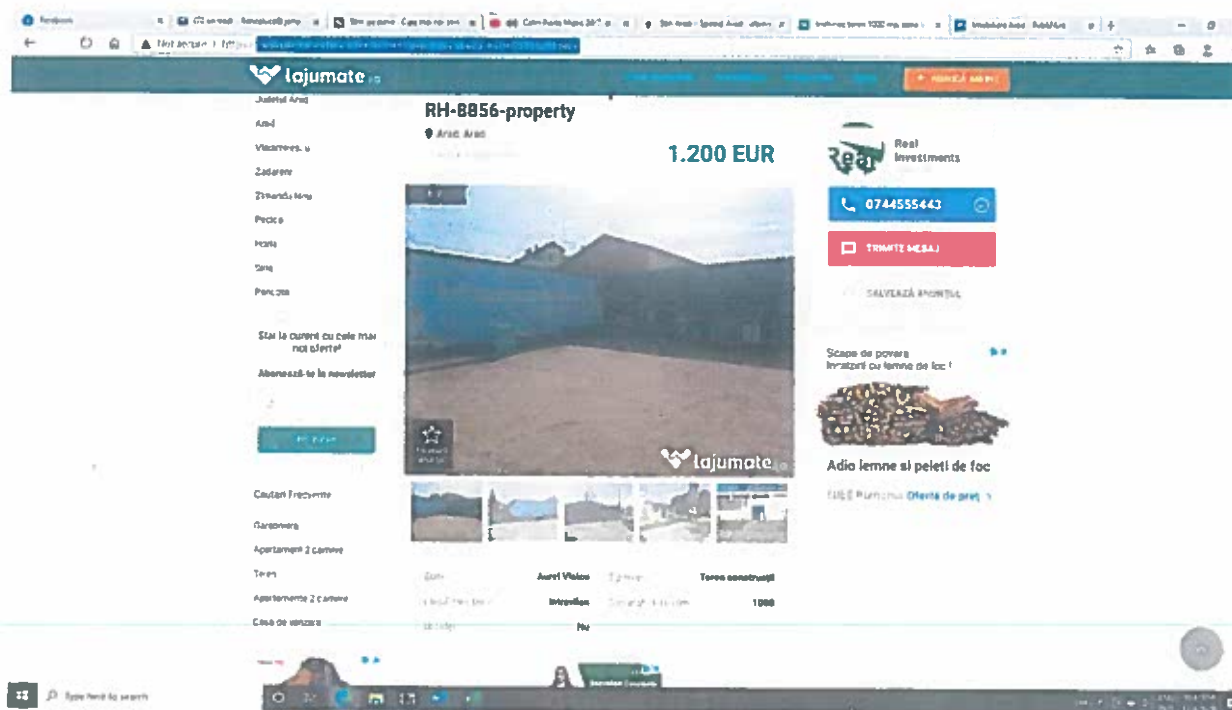


## CHIRII TERENURI ARAD

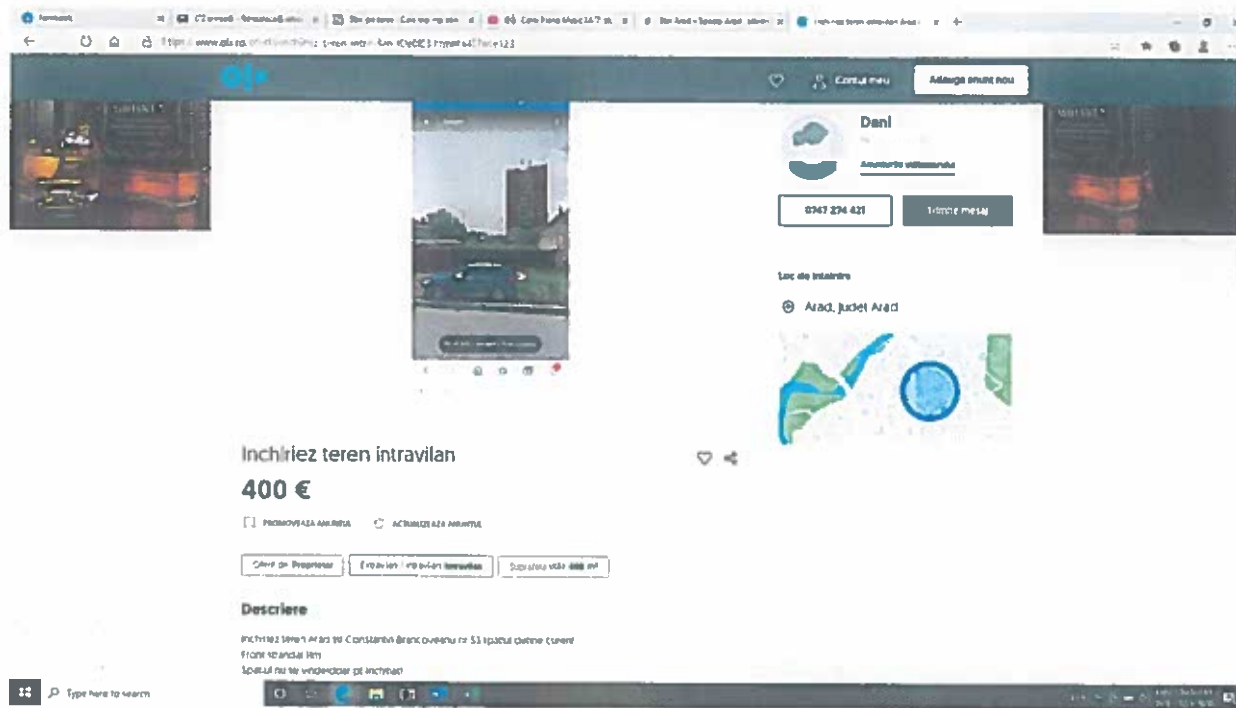
[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/gradina/anunt/inchiriez-gradina-central-in-arad/78086c717b69665f.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/gradina/anunt/inchiriez-gradina-central-in-arad/78086c717b69665f.html)



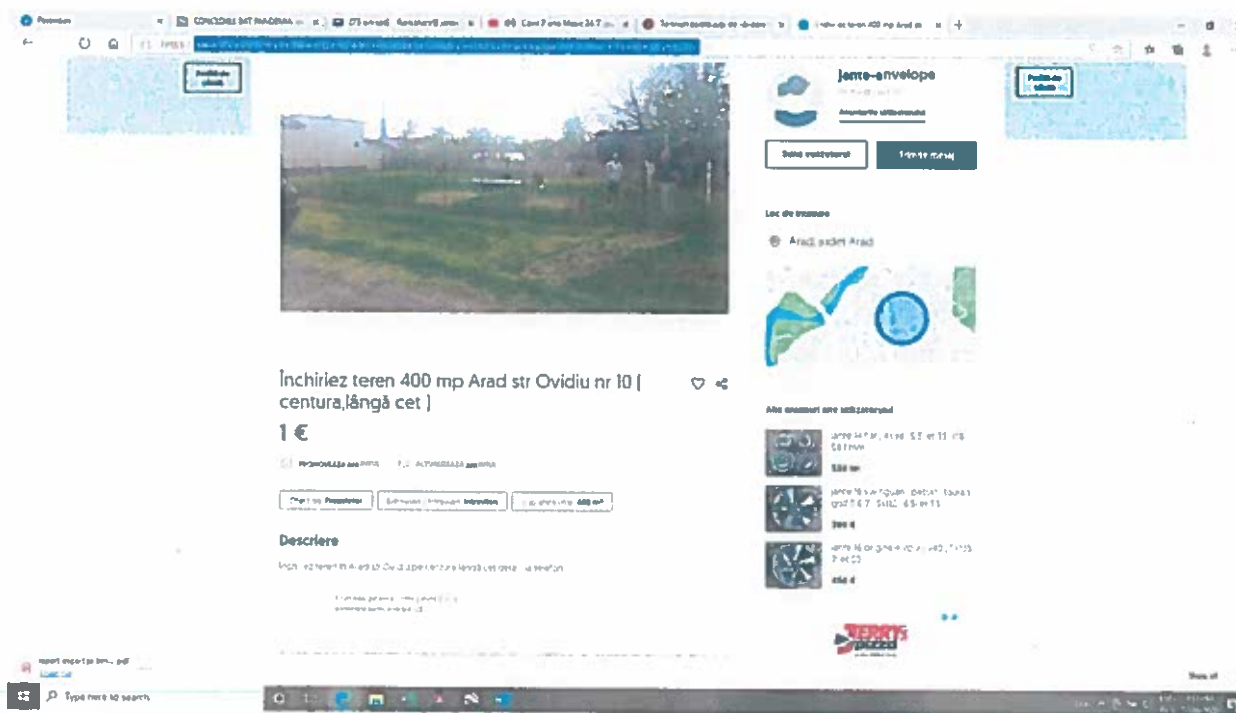
[lajumate.ro/inchiriez-teren-1000-mp-zona-vlaicu-15197-7735281.html](http://lajumate.ro/inchiriez-teren-1000-mp-zona-vlaicu-15197-7735281.html)



[www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDe0IE3.html#a457ece123](http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDe0IE3.html#a457ece123)

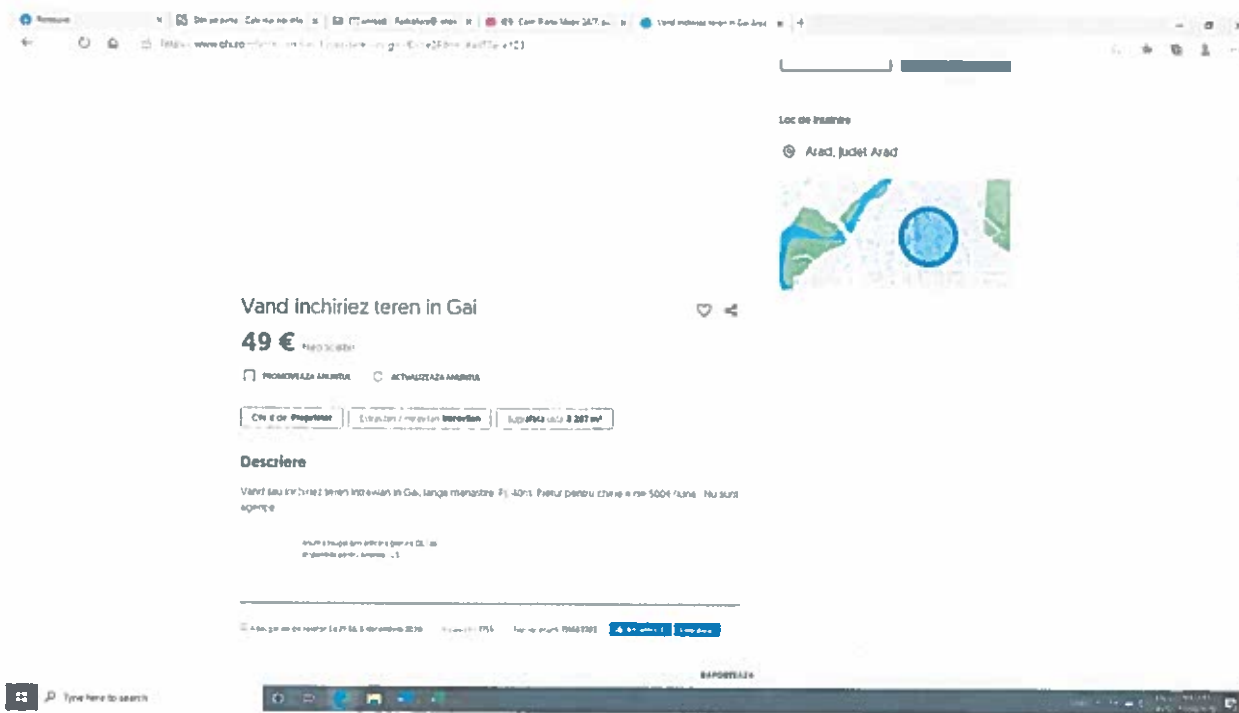


[www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-400-mp-arad-str-ovidiu-nr-10-centura-langa-cet-ID8mFK9.html#58aff4b2c4](http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-400-mp-arad-str-ovidiu-nr-10-centura-langa-cet-ID8mFK9.html#58aff4b2c4)

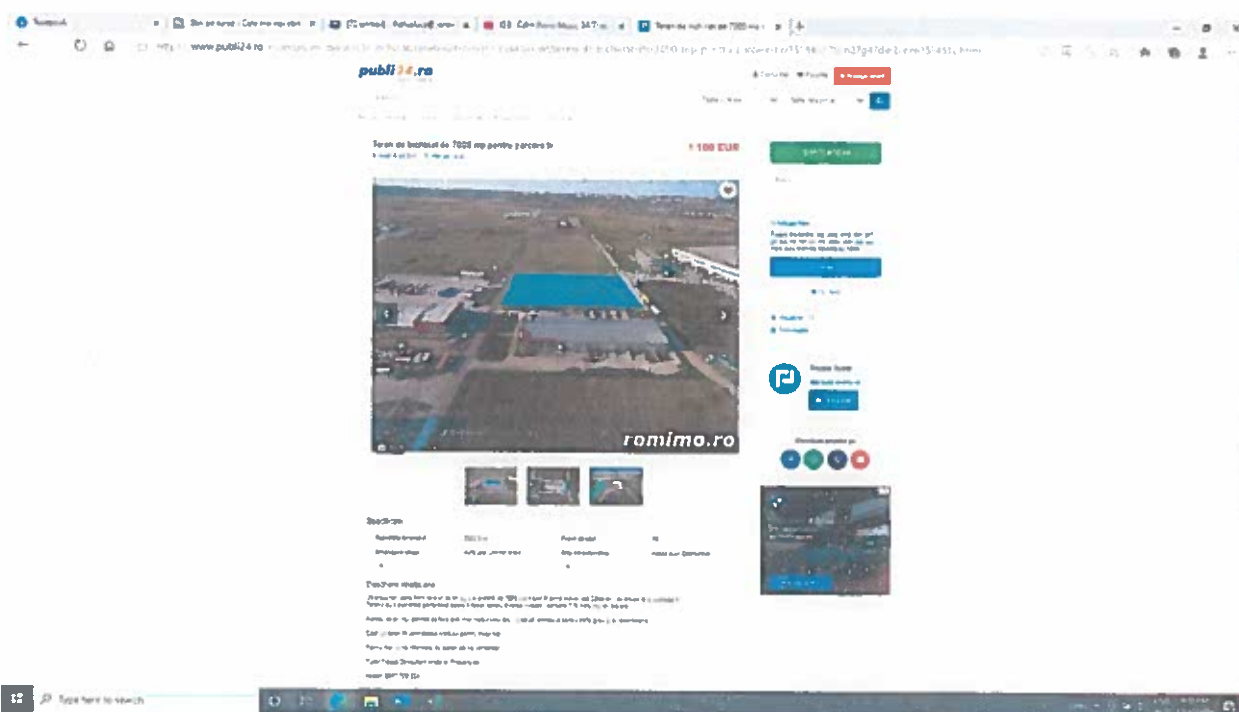


[www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-in-gai-IDcYe2P.html#a457ece123](http://www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-in-gai-IDcYe2P.html#a457ece123)

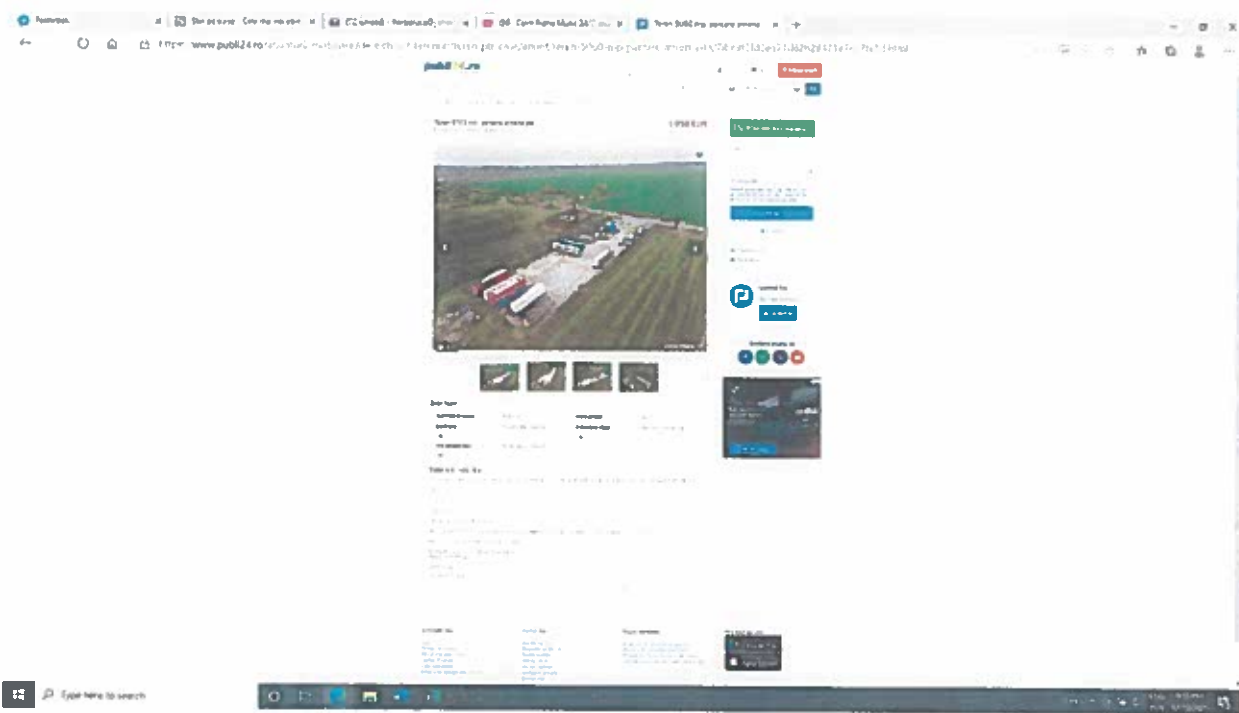




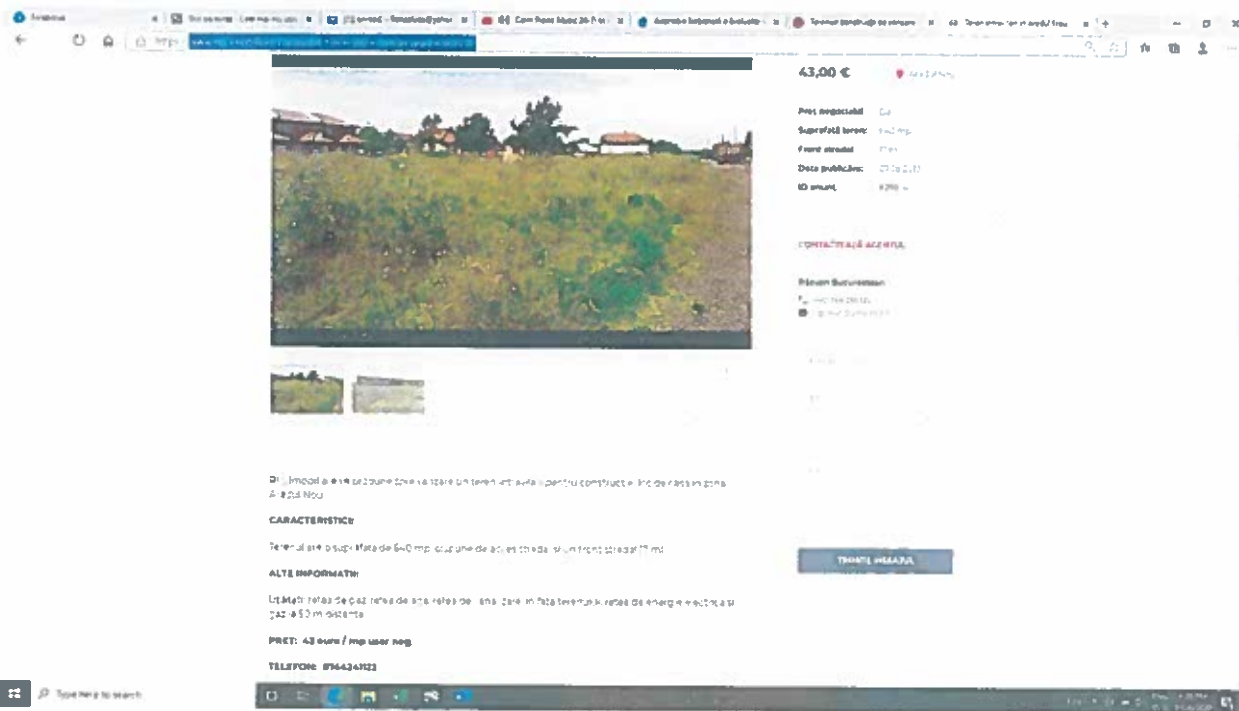
[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-inchiriat-de-7000-mp-pentru-parcare-tir/3558462758h27g47di627e8625ii451e.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-inchiriat-de-7000-mp-pentru-parcare-tir/3558462758h27g47di627e8625ii451e.html)



[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-5060-mp-parcare-amenajata/7ihe9f2fd2ee71d62h28471e7e87fe8d.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-5060-mp-parcare-amenajata/7ihe9f2fd2ee71d62h28471e7e87fe8d.html)



[www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/](http://www.rig-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-in-aradul-nou-3/)



[www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-str-agricultorilor-in-politura-1100-m2-IDeblU3.html#fad023276e](http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-str-agricultorilor-in-politura-1100-m2-IDeblU3.html#fad023276e)

www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-1100-m2-IDcyR4.html#fad023276e

**Yves**  
 0790 980 220

**Inchiriez teren intravilan , str Agricultorilor, in Poitura, 1100 m2**  
**0,20 €**

**Descriere**  
 Inchiriez teren intravilan in sat Poitura, str Agricultorilor, suprafata terenului este de 1100 m2, are drum de acces, utilitati, etc.

[www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDcyR4.html#fad023276e](http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-intravilan-IDcyR4.html#fad023276e)

www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#fad023276e


**ARAD**  
 0790 980 220

**Inchiriez teren intravilan**  
**250 €**

**Descriere**  
 Inchiriez teren intravilan in sat Poitura, str Agricultorilor, suprafata terenului este de 1100 m2, are drum de acces, utilitati, etc.

[www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#fad023276e](http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#fad023276e)

https://www.olx.ro/.../oferta/vand-inchiriez-teren-IDciCk5.html#fad023276e



**Vanzator**  
Dorel Pele  
Anunțuri similare  
0796 205 672 1 înțeleg mesaj

**Loc de înțeleg**  
Arad, județ Arad


**Hyundai Professional Motors**  
Kia Niro a fost lansat pe piața europeană în 2018. Este un SUV cu motor electric și baterie hibridă.

**Închiriez teren lângă aeroport**  
0,50 €  
Anunțuri similare  
0796 205 672 1 înțeleg mesaj

**Descriere**  
Inchiriez teren de 15000 metri pătrați lângă aeroport și autostradă.

[www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-IDciCk5.html#fad023276e](https://www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-IDciCk5.html#fad023276e)

https://www.olx.ro/.../oferta/vand-inchiriez-teren-IDciCk5.html#fad023276e



**Vanzator**  
Paula Bojaj  
Anunțuri similare  
0796 023 000 1 înțeleg mesaj

**Loc de înțeleg**  
Arad, județ Arad

**Toate cărțile lumii**  
Pentru cei care iubesc să citească.

**Vând/ inchiriez teren**  
105 000 €  
Anunțuri similare  
0796 023 000 1 înțeleg mesaj

**Descriere**  
Vând/ inchiriez teren de 4200 metri pătrați, la 1 km de Arad și lângă autostrada A10. Este un teren plat și potrivit pentru construcții rezidențiale sau comerciale.

---

**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 2 / 25.02.2022**  
**Teren intravilan 151 mp construit. Drept de suprafață**

---

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

---

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 1/2021 Teren CF354068 Arad, str.  
Banatului, nr. 2 (RESV)**

---

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL  
C. I. F. RO 9586710  
ARAD - ROMANIA

---

Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **/ 13.701**  
Clientul raportului verificat  
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și  
Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **11.01.2021**  
Data raportului de evaluare verificat **14.01.2021**  
Data de referință a VOE **25.02.2022**  
Data raportului de verificare **25.02.2022**  
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **/ 13.804**

---

## Termeni de referință ai verificării

<b>Identificarea evaluatorului verificator</b>			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
	3.804		

<b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b>			
Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad
CUI	22222261	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
	13.701		

<b>Raportul de evaluare supus verificării</b>	<b>Dreptul de proprietate evaluat</b>
RAPORT DE EVALUARE 1/2021 Teren CF354068 Arad, str. Banatului, nr. 2 (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, întabulat în extrasul CF354068 Arad, în suprafață de 151 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren este edificată clădirea Casa Vămii, proprietatea soților Panlazeșcu.
	Chiria de piață pentru Terenul intravilan, categoria de folosință Curți construcții, întabulat în extrasul CF354068 Arad.

<b>Cliantul raportului verificat</b>			
Client	[REDACTAT]	Tip	Persoana Fizica
CNP	[REDACTAT]	Calitatea	Titularii Dreptului de folosință al terenului Subiect, și, al dreptului de proprietate asupra clădirii Casa Vămii, edificată pe terenul subiect

<b>Utilizator desemnat al evaluării</b>	<b>Adresa</b>	<b>Judet</b>	<b>Arad</b>
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrarea Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		

<b>Cliantul verificării</b>	<b>Cod fiscal</b>	<b>Adresa</b>	<b>Judet</b>	<b>Arad</b>
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		

<b>Utilizator desemnat al verificării</b>	<b>Adresa</b>	<b>Judet</b>	<b>Arad</b>
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrarea Domeniu Privat	Arad		

<b>Scopul verificării</b>
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV precum și asupra chiriei de piață aferente terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garanțării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
str. Banatului, nr. 2	Teren intravilan, curți construcții	151	151	Deplin, Municipiul Arad	7.550 €	87,95 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 151 mp, având edificată clădirea Casa Vămii cu o arie construită = 64 mp; utilități: în zonă; formă teren: regulată; acces: drum pietruit; front stradat 15 ml
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară		
11.01.2021	Piață, Comparații directe	pe teren (A-C, EE, Gaze, Tel.)	Stabilirea valorii de piață a terenului pentru cumpărare și a chiriei de piață, pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna ianuarie 2021	50,00 €	0,45 €		S-a refăcut cercetarea de piață prin identificarea unor Comparabile la vânzare adecvate în locul celor utilizate în RESV (ex. Bușac, Grădiște), respectiv a unor comparabile adecvate la închiriere în locul celor folosite (ex. utilizare grădină - Piața Sârbească sau identificarea unei tranzacții de închiriere în zona de interes a VOE - Boul Roșu)
<b>Tipul valorii estimate</b> <p>"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.</p> <p>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.</p> <p>"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauza de închiriere adecvată, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." SEV 2020</p> <p>"Evaluarea prestației suprafeței: în cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață dăruiește, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței." Codul civil</p>							



**Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VDE**  
 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 nu a mai avut obiect la această actualizare a verificării, schimbul de informații desfășurându-se în condiții excelente la verificarea inițială.

**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, mai puțin comparabilele inadecvate la vânzare teren (ex. alte cartiere - Bujac, Grădiște, sau mult prea distanțate de subiect, ex. Tabacovici), respectiv mai puțin comparabilele inadecvate la închiriere datorită diferențelor de utilizare (ex. comparabila grădina). Autorul RESV a realizat propria cercetare de piață.  
 Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaturi de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.  
 Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționale.  
 Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (25.02.2022)
11.01.2021	25.02.2022	4,8709	14.01.2021	25.02.2022	4,9479

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

Declararea conformității cu SEV		Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Fără inspecție
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Inspeția a fost realizată la data raportului de verificare inițial

**Verificarea raportului de evaluare**  
 Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.  
 Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu 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 portalul web de anunțuri, portalul web al 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. portalul internat de informații inclusiv imobiliare – ob.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.

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

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

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

Întrarea 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-a încheiat astfel de înțelegere în prealabil.

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

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care acesta 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, alimăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putesc 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 precizat 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 prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

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

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

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

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

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

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

**Declarația privind verificarea**

- Afirmările 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 predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite 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)
- Plan de situație pus la dispoziție de clientul verificării
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

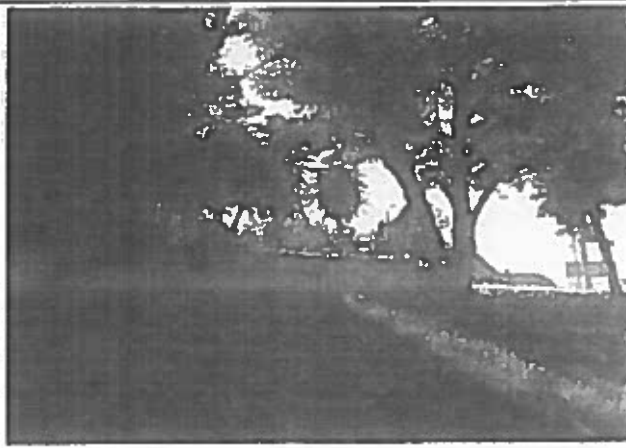
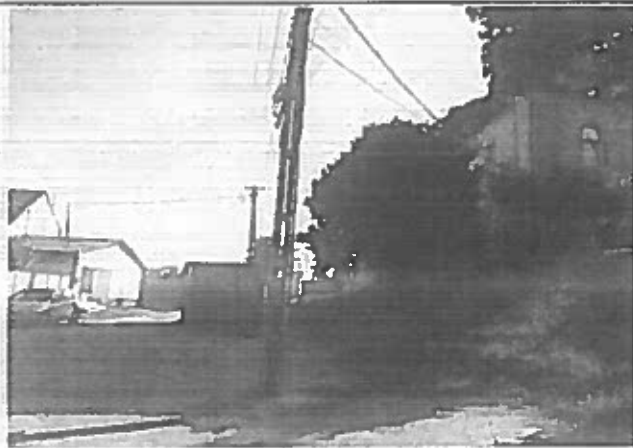
Semnatura  
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția la verificarea inițială 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 și al chiriei datorate de superficial a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară datorată de superficial rezultată în urma VOE*	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, curți construcții	151	Arad	str. Banatului, nr. 2	87,00 €	22.050 €

\*Ajustările au ținut cont de diferența calitativă între dreptul de suprafață și dreptul de închiriere, inclusiv de aspecte cum sunt: natura terenului, construcția edificată pe teren, zona în care se afla terenul, relieful amplasamentului, acces pietonal și auto etc.

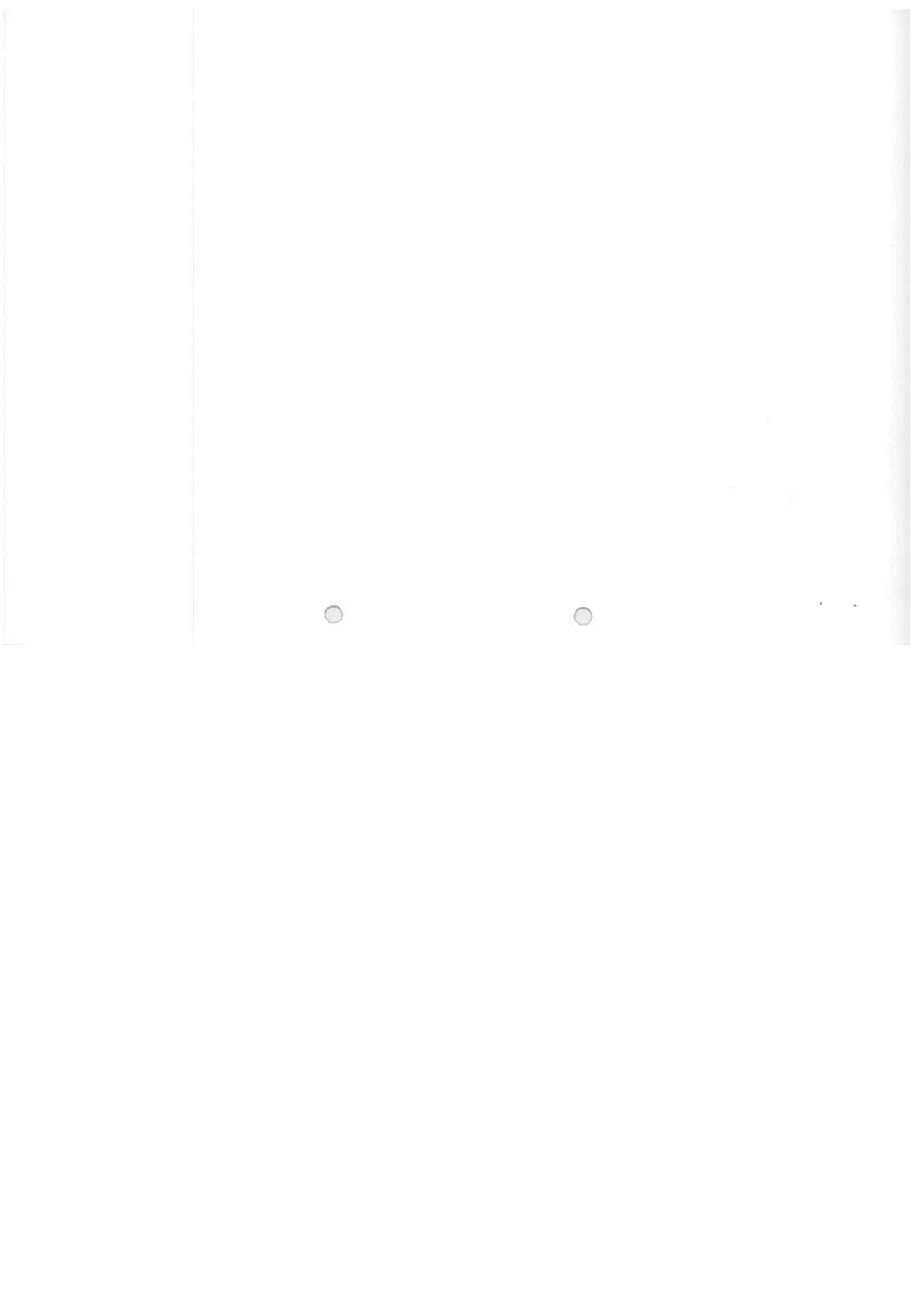
Semnatura  
Stampila



**Verificare cu obiectiv extern**









100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100

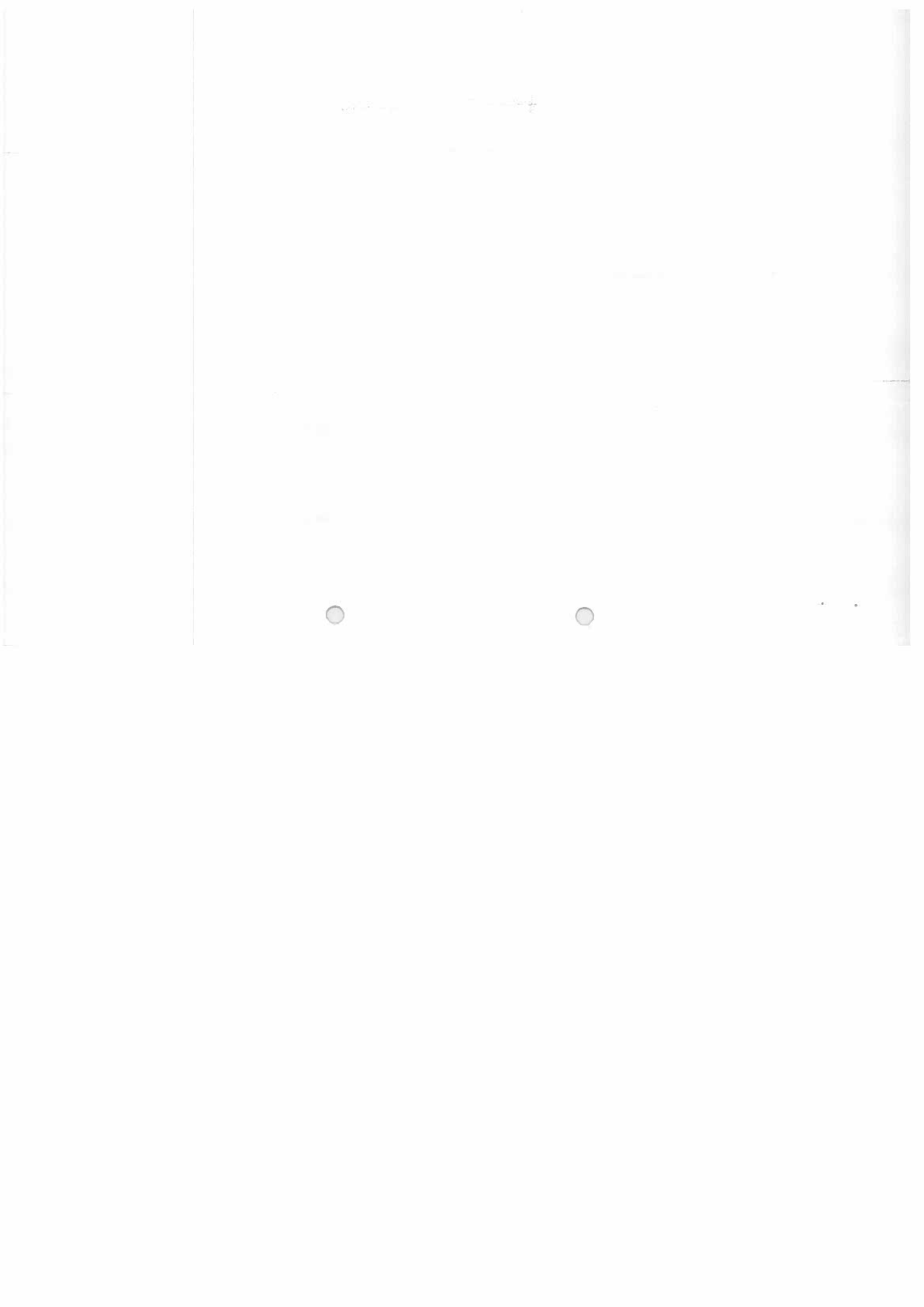
100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100

100-100-100-100



## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1.1 **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro), denumit în continuare **proprietar**

și

2.2 \_\_\_\_\_ cu domiciliul \_\_\_\_\_, județul Arad, având CNP \_\_\_\_\_, C.I./B.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ căsătorit cu \_\_\_\_\_ cu domiciliul \_\_\_\_\_, județul Arad, având CNP \_\_\_\_\_, C.I./B.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail \_\_\_\_\_, denumit în continuare **superficiar**,

a intervenit, în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1 alin. (2), art. 108 lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Arad în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR, în favoarea SUPERFICIARULUI, a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 151 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Banatului, nr.2, înscris în Cartea Funciara. nr.354068 a localității Arad, cu număr cadastral 354068.

2.2 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr.354608-C1 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 151 mp.

### III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 354608-C1 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 151 mp

### IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

4.2 La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional la prezentul contract, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

### V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile **proprietarului**

- Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii
- de a verifica periodic (o dată la 6 luni) dacă superficiarul folosește terenul potrivit destinației ;
- Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând superficie

d) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că imobilul este în proprietatea sa, este liber de orice sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

#### 5.2. Drepturile și obligațiile **superficiarului**:

a) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.

b) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

c) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condițiile art.7.2.

d) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acordul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: **În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafaței.**

### VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFICIE

6.1. Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestația superficiarului– este de 87 euro/lună așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

6.2. Prețul va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

6.3 Plata prestației superficiarului se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar în formă electronică, în format pdf.

6.4 Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece superficiarul nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, superficiarul se obligă să prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.7.2. În acest caz, comunicarea se considera indeplinită la data la care superficiarului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

**6.5. În cazul în care superficiarul nu plătește prestația la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.**

### VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

7.1. **Plata taxei de suprafață se efectuează lunar** în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Arad pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad.

7.2. Termenul scadent pentru plata prestației superficiarului este ziua de 30 a fiecărei luni.

7.3 Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de buna executie a contractului.

7.4.Valoarea garanției de buna executie reprezintă prețul prestației superficiarului calculat pentru un an, respectiv de ..... lei

7.5. Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligația de plată a prestației în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

7.6. În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna executie, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna executie sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(7.4).

7.7. Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad sau în contul nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Arad.

7.8. Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

8.1 Raporturile contractuale încetează la data stabilită prin prezentul contract sau prin acordul părților.

8.2 Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, în condițiile legii.

8.3 Alte cauze prevăzute de lege.

## **IX. REZILIEREA CONTRACTULUI**

9.1. În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către superficiar, proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, acesta fiind răspunzător de prejudiciul cauzat și este obligat să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

9.2. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, prin notificare scrisă, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

## **X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ**

10.1 Cazurile de forță majoră sunt cele definite prin lege de natura incendiilor, inundațiilor, cutremurelor, precum și a oricăror altor cazuri pe care reglementările legale le prevăd în mod expres;

10.2 Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță majoră sau caz fortuit.

10.3 Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

10.4 Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

10.5 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți în termen de 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui.

10.6 Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv, forța majoră nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

11.1 Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

## **XII. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRȚI**

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul sau pe cale electronică la e-mailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

12.3. Dacă notificarea se trimite de pe telefax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XIII. LITIGII**

13.1 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

13.2 În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

#### **XIV. DISPOZIȚII FINALE**

14.1 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin \_\_\_\_\_.

14.2 Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul decesului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului Contract.

14.3 Niciun amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ .

14.5 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, egal valabile și opozabile față de terți, ștampilate și semnate, în original câte 1 (unul) exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR  
MUNICIPIUL ARAD

SUPERFICIAR