

PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN:

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE:

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE:

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

DEZMEMBRARI CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE:

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANTUIRE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE:

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



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

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

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

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 359416 ARAD NR. CAD. 359416, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, ZONA STRĂZII OBEDENARU, F.N.**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

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

**ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 28.02.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad, zona străzii Obedenaru, f.n., județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Pupăză Diana, în calitate de evaluator, a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrisă în C.F. 359416, nr. cadastral 359416.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru tranzacționare. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

VALOARE IMOBIL	43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafața de 229 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei FEBRUARIE 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte;
- valoarea reprezintă prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportarea evaluării (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile,
și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR – Evaluator, EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

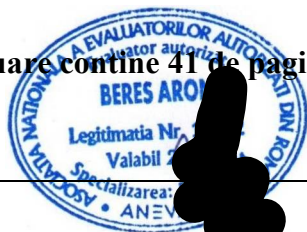
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

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

Raportul de evaluare conține 41 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

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

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

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

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

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – zona străzii Obedenaru, f.n., municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

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

Moneda raportului este **RON** si **EURO**

Declararea valorii

V justă = 43.209 euro echivalent a 212.588 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR, EPI, EBM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Danina Star SRL, prin evaluator Beres Aron, în baza comenzii transmise de către Primăria Municipiului Arad.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2023

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

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

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

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

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

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de juste a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru tranzacționare (stabilire pret pentru licitație).

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - teren intravilan - situată în zona străzii Obedenaru, f.n., mun. Arad, județul Arad.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 229 mp - conform extras CF

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii justă a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de juste este următoarea: *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 28.02.2023, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată de către Pupăză Diana, în calitate de evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografiile. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele și schița transmisă de către reprezentanții beneficiarului.

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

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada februarie 2023;

Data evaluării este 28.02.2023;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9200 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 28.02.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

Dimensiunile au fost preluate din actele puse la dispoziție de către client. Acest document este anexat la prezentul raport de evaluare.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Certificatul de Urbanism nr. 2135 / 15.12.2022;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- **reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;**
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, lajumate.ro;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Arad.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- **aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare**
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (conform certificat de urbanism atașat, nu sunt menționate restricții)
- pentru calculul valorii, ipoteza utilizată a fost aceea că acest teren este constructibil
- în urma inspecției s-a constatat ca terenul este ocupat de o terasă, utilizată de Pizza 5 Colțuri - vezi poze și planuri atasate raportului
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- **în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client**
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

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

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

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

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii juste (de piață - în accepțiunea Ordinului 3471 / 2008), în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru vânzare (stabilire pret minim pentru licitație), evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 229 mp, cu număr cadastral 359416, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentantii beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

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

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 359416, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 359416 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în zona străzii Obedenaru, f.n. (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Fulgerului, respectiv din str. Obedenaru, prin Pizzeria 5 Colțuri;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;

- suprafața teren: 229 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- terenul este ocupat de o terasă - Pizzeria 5 Colțuri;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 2135 / 15.12.2022, terenul se află în UTR 17 și 18:

Teren situat în UTR. 17-18 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
Suprafața de teren propusă pt licitație: 229mp (conform CF);
Utilități existente în zona: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.
POT=max.40%, CUT= max.0,97; Regim de înălțime: max.P+2E-
Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială(locuințe, dotări aferente).
Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale,prestări servicii.
Utilizări permise: Se va autoriza execuția clădirilor de locuit și a celor cu funcțiuni complementare zonei de locuit spații comerciale și prestări servicii.
Interdicții permanente: Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Destinația conform PUG:- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

: - IScol17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială(locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale,prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

Teren și contaminări:

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

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. Suprafață teren – 229 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren cu destinație comercială (aferent terasă)

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificate câteva comparabile.

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber constructibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - în zonă;
 - **Forma:** neregulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Aurel Vlaicu;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul comercial, situat în zona Aurel Vlaicu din municipiul Arad.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere scăzută.

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

Piata de terenuri din tara noastra s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescuta din partea segmentelor de rezidential si retail. Interesul fata de aceste sectoare a fost mentinut si pe parcursul anului 2021, iar atentia investitorilor s-a indreptat cu precadere spre dezvoltarea proiectelor rezidentiale si mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși atât impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, cât și efectele conflictului declanșat între Rusia și Ucraina, se resimt, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliară există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietati imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare, pentru ca, apoi, să crească ușor.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

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

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Începutul anului 2022 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, dar începând cu 24 februarie (data izbucnirii conflictului dintre Rusia și Ucraina), a urmat o scădere, dar ulterior datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;

- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 150-330 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-20%
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6. Evoluția pieții. Previziuni

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă în față, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin [...]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața **spațiilor logistice și industriale** rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare”, subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic”, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

În ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008”, punctează aceștia.

*„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de **apartamente** o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente.”*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi **birouri** au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022. **„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor”,** precizează reprezentanții Colliers.

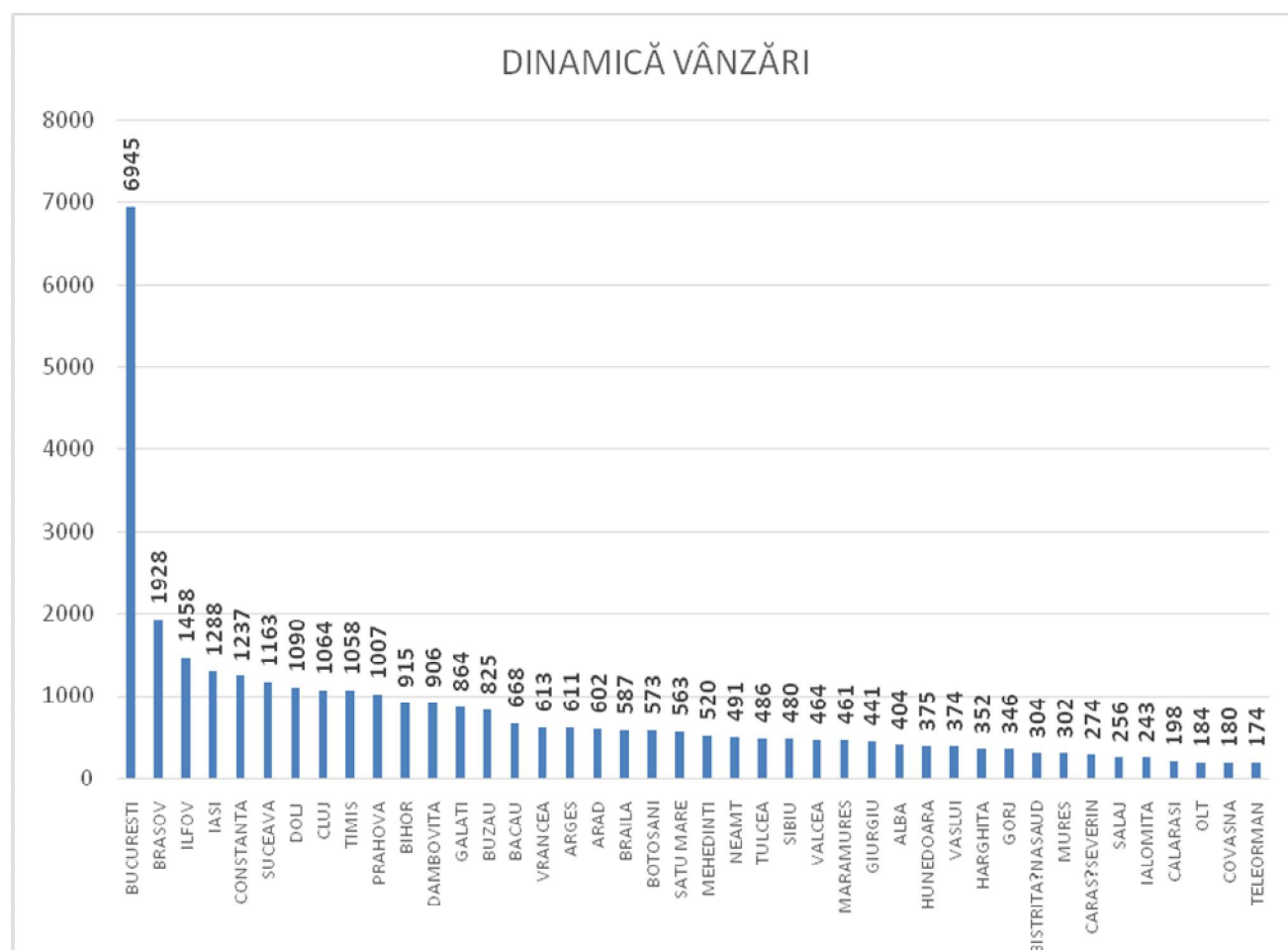
Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale** moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. **Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv.** În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare **terenurile** fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, **notează consultanții Colliers.** Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna ianuarie 2023, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	184	5	158	152	103	602



Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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

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

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren cu destinație comercială (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă - conform CU)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În **anexa nr. 8.1.** este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea justă a proprietății analizate. Aceasta a fost estimată ca fiind de:

V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei - pentru suprafața de 229 mp (conform extras CF)

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

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea unui interval de valoare pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan în suprafață de 229 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 359416, înscris în Cartea Funciară nr. 359416 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna februarie 2023.

Etapele parcurse:

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

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este aceea de proprietate imobiliară comercială.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare justă:

V justă teren = 43.209 euro, echivalent a 212.588 lei

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

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

7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii februarie 2023;
- intervalul de valoare nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- prezenta evaluare este o opinie asupra unui interval de valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9200 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea este calculată în ipoteza de teren construibil;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidențele contabile și pentru tranzacționare (licitație).

VALOARE IMOBIL	43.209 euro echivalent a 212.588 lei (pentru suprafata de 229 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9200 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 28.02.2023
-----------------------	--

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

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beres Aron



Cap. 8. Anexe

8.1.1 Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe - pentru stabilire valoare justă

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **150-330 EUR/mp**.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	229,00 mp	1500,00 mp	261,00 mp	560,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	300 €/mp	307 €/mp	339 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	intravilan - teren constructibil conform CU	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	februarie-23	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Arad - zona strazii Obedenaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
SUPRAFATA (mp)	229,00 mp	1500 mp	261 mp	560 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, d = 12 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 12 m	regulata, d = 26 m
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>				

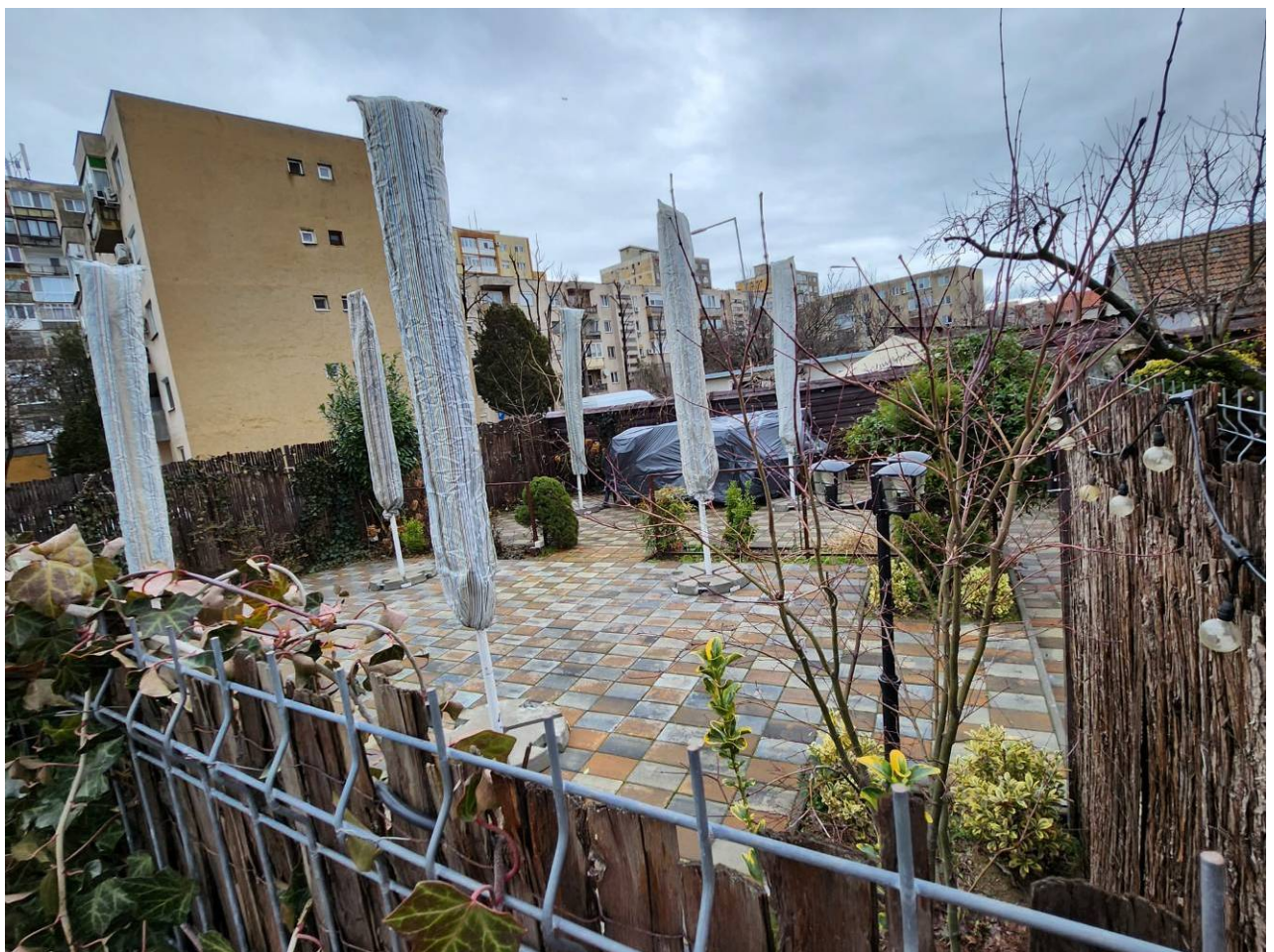
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)	300,00	306,5	306,5	339,0
	Tipul	oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	-60,00	-61,30	-61,30	-67,80
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	240,00	245,21	245,21	271,20
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	240,00	245,21	245,21	271,20
3	Restrictii de utilizare	intravilan - teren construibil conform CU	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	240,00	245,21	245,21	271,20
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	240,00	245,21	245,21	271,20
6	Conditii ale pietei	28.02.2023	februarie-23	februarie-23	februarie-23
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	240,00	245,21	245,21	271,20
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - zona strazii Obedenaru	Arad - zona centrala	Arad - zona Adora Park / strada Cocorului	Arad - zona Calea Aurel Vlaicu
	Cuquantum ajustare %		-15%	-10%	-20%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-36,00	-24,52	-54,24
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		204,00	220,69	216,96
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	229	1.500	261	560
	Cuquantum ajustare %		3%	0%	1%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		6,12	0,00	2,17
9	Destinatia (CMBU teren)	comercial	rezidential / comercial	comercial (PUZ aprobat)	comercial
	Cuquantum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-11,03	0,00
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan - cu front la doua strazi
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-10,20	-11,03	-21,70
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Fulgerului (Pizza 5 Colturi)	din Piata Avram Iancu	din strada Cocorului	din Calea Aurel Vlaicu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	12	17 ml	12 ml	26 ml
	Cuquantum ajustare %		-1%	0%	-3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,04	0,00	-6,51
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		-3%	-10%	-12%
	<i>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</i>		-6,12	-22,07	-26,04
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		198	199	191
	Constructie demolabila pe teren	nu	da	da	nu
	Valoare corectie (%)		-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-9,89	-9,93	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		187,99	188,69	190,92
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		64,25	56,52	84,61
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		27%	23%	31%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B		
	VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)		188,69 € / mp		4,92
	Valoare de piata:	43.209 €		echivalent a	212.588 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:	
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
Restricții de utilizare	
Nu s-au aplicat ajustări	
Conditii de finantare	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
Conditii de vanzare	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.	
Conditii de piata (data)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona strazii Obedenaru	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna B: mai buna C: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt. A: -15% pt. B: -10% pt. C: -20%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.	
Ajustarea pentru suprafata	
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	3% Comparabila B, nu necesita ajustari.
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	1%
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
Ajustari pentru destinatia terenului	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - rezidential /	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B - comercial (PUZ)	- superioara proprietatii subiect - Comparabila are nevoie de o ajustare de -5%
Destinatia terenului C - comercial	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.
Ajustari pentru topografie	
Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :	-5%
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :	-5%
Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :	-10%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.	
Ajustari pentru utilitati	
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Ajustari pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are o deschideremai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-1%
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-3%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.	

8.2. Fotografii ale proprietății

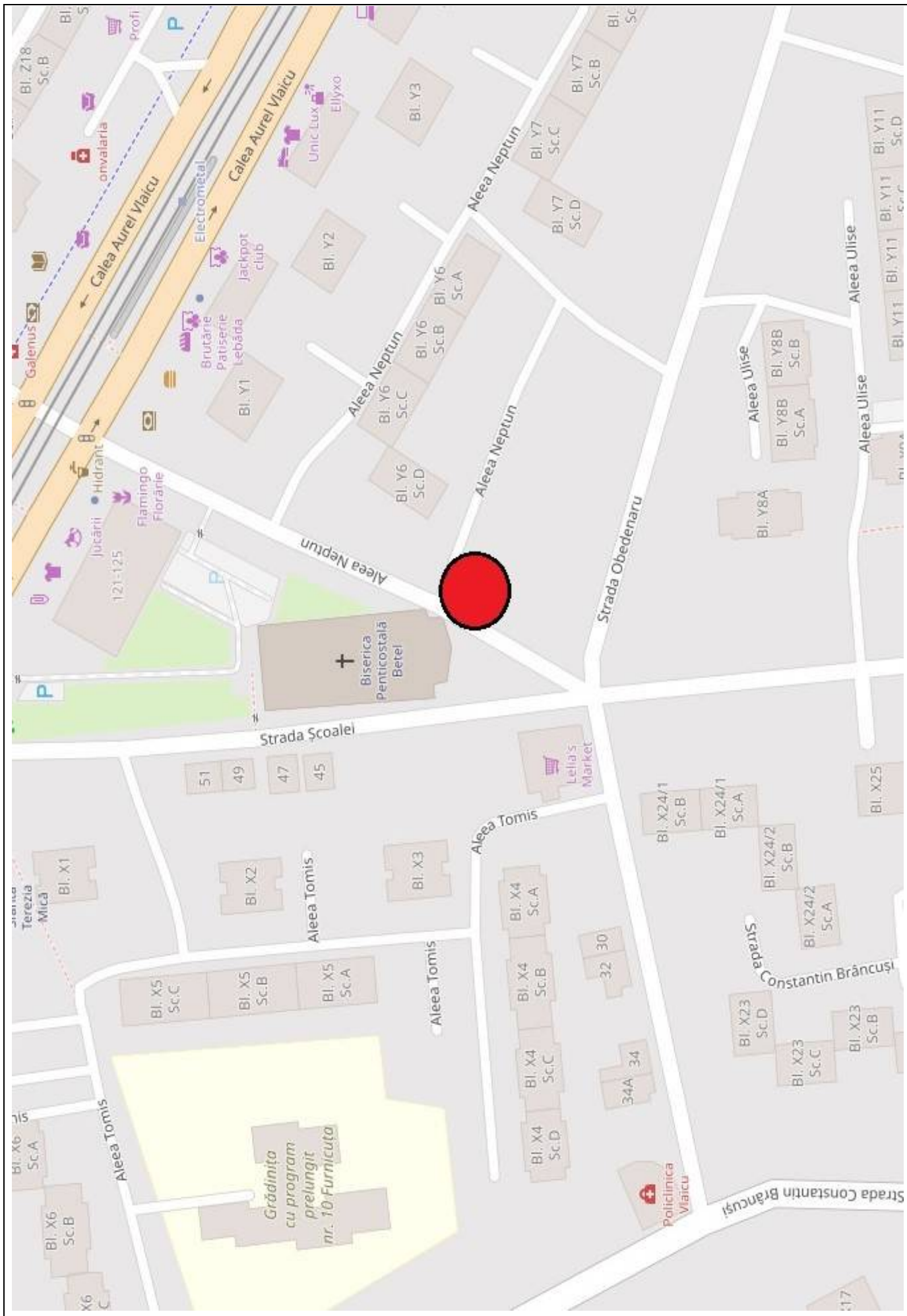






8.3. Localizare, plan de amplasament, schite







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


COMPARABILA 1

imobiliare.ro
+ Adaugă anunț







Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Ultracentral > Teren intravilan ultracentral
Înapoi

Teren intravilan ultracentral


Arad, zona Ultracentral - [Vezi hartă](#)



Salvează


Ascunde anunț
Raportează anunț



[Vezi hartă](#)

300 € / mp **450.000 €**


0724 249 298
 Apelează acum




CASADOMI ARAD

Trimite mesaj


Trimite linkul unui prieten pe:




WhatsApp



Facebook



Email



Copiază

Descriere

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

Specificații

ID Anunț: X0CM1300B Actualizat în 26.06.2020	
Suprafață teren:	1500 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	17 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

DESTINAȚIE

agricol

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

ALTE DETALII

Teren intravilan situat în zona centrală a orașului, în apropiere de P-ta Avram Iancu, 1.500 mp, cu construcție demolabilă, front stradal 17 m, toate utilitățile, pret negociabil.

COMPARABILA 2

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Aurel Vlaicu > Teren cu PUZ aprobat Arad langa Adora Park

Înapoi

Teren cu PUZ aprobat Arad langa Adora Park

306,51 €/mp **80.000 €**Arad, zona Aurel Vlaicu - [Vezi hartă](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0722 313 280
0790 057 814Oana Adriana Badau
Broker/Owner

REMAX TECNO REALTY ARAD (PRO)

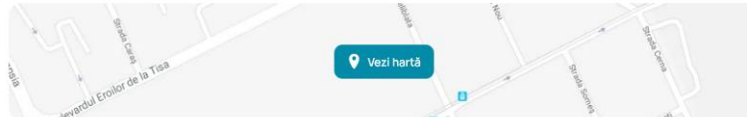
Trimite mesaj



Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

REMAX va propune IN EXCLUSIVITATE spre vanzare un teren intravilan cu PUZ aprobat pentru constructii nerezidentiale , birouri, clinici medicale, servicii, farmacii, saloane , etc
Este situat vis-a-vis de Adora Park , pe str Cocorilor .
Terenul are constructii in suprafata de 124 mp care pot fi demolate
PUZ-ul este aprobat pentru constructii nerezidentiale P+2+penthouse retras .
Toate utilitatile sunt in fata terenului .
Are 2 fronturi stradale , fiind situat pe colt .
Pentru mai multe detalii si pentru vizionari va stam la dispozitie !!!

Specificații

ID Anunț: X0E81300U

Actualizat azi

Suprafață teren:	261 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	124 mp
Front stradal:	12 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	6 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabila
La sosea
Acces auto

VECINĂȚĂȚI

Adora Park

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

COMPARABILA 3

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

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

Înapoi

Teren situat pe artera principală într-o zonă dezvoltată

339 €/mp **190.000 €**Arad, zona Aurel Vlaicu - [Vezi hartă](#)
[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

0729 954 119
0722 273 759
**Alexandru Bostan**

Consultant Imobiliar

PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Profi Imobiliare va ofera la vanzare in exclusivitate Teren situat pe artera principală într-o zonă foarte dezvoltată din Vlaicu, suprafața teren 560 mp și front stradal de 26 ml la două străzi, în spatele terenului blocuri cu 10 etaje, pretabil pentru construcția unei clădiri comerciale moderne, utilitățile în fața, vad comercial foarte bun, pret: 190.000 Euro negociabil, telefon: 0729 954 119, 0729 954 119

Specificații

ID Anunț: XDBK03010

Actualizat în 21.04.2022

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

Notițe

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
La sosea
Acces auto

8.5. Documente

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

Nr. cerere **150139**
Ziua **06**
Luna **10**
Anul **2021**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359416 Arad

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359416	229	Teren neimpregmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
150139 / 06/10/2021	
Act Administrativ nr. 331, din 22/07/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1	A1
Se înființează cartea funciară 359416 a imobilului cu numărul cadastral 359416 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 358066 înscris în cartea funciară 358066.	
Act Administrativ nr. 186, din 16/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD -CONSILIUL LOCAL;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 358066/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 66887 din 13/05/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

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

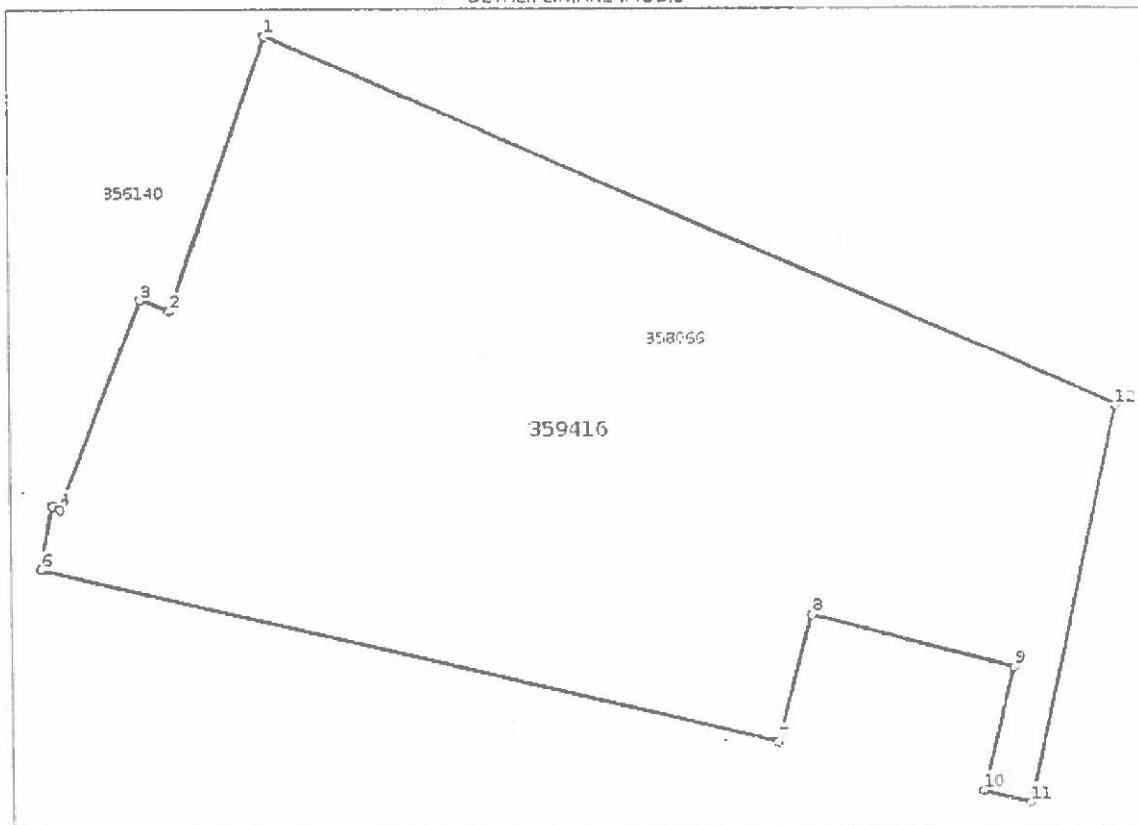
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
359416	229	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. tope	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	229	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.569
2	3	0.691
3	4	5.106
4	5	0.18
5	6	1.451
6	7	17.057

Carte Funciară Nr. 359416 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.991
8	9	4.77
9	10	2.88
10	11	1.13
11	12	9.208
12	1	21.003

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,

07-10-2021

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

RADU MARC

(parafa și semnătura)

Radu
Marc

semnat digital de Radu
Marc
DN: cn=RO, o=Arad, cn=Oficiu
de Cadastru și Publicitate
Imobiliară, ou=RO, c=RO
serialNumber=1994
cn=Arad, givenName=Radu
sn=Marc
Data: 2021.10.07 10:24:01
+0300

Referent,

(parafa și semnătura)

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD



Nr. 91901 din 25.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2135 din 15 DEC. 2022

În scopul :

INFORMARE: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului inscris in CF: 359416 Arad, S=229mp --

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. EVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primaria arad.ro, înregistrată la nr. 91901 din 25.11.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.CF: 359416 ARAD;

TOP: NR.TOP/CAD: 359416;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a municipiului ARAD.

Suprafața terenului propus pentru cumpărare la licitație publică: 229mp.

Categoria de folosință: curți construcții.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG:- LI- Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

: - ISco17a,b,c,d,e - subzona construcții comerciale

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială(locuințe, dotări aferente).

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: TERASA aferentă spațiului comercial PITA 5 COLTURI.

Se solicită: -- STABILIRE VALOARE de PIATA/VANZARE la LICITATIE PUBLICA a terenului inscris in CF: 359416 Arad, S=229mp --

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După 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 derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- 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 apă 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:

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar

SECRETAR GENERAL
C. Jur. Lilioara



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , 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 poștă la data de **19. 12. 2022**

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. S. Dinulescu

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcu

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.