

HOTĂRÂRE A nr. _____
din _____ 2022

privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 19266/11.03.2022,

Analizând raportul nr. 19267/11.03.2022 al Direcției Patrimoniu,

Potrivit adresei DEDEMAN SRL nr. 13046/21.12.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.96812/22.12.2021,

Conform Hotărârii nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, modificată prin Hotărârea nr. 511/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 1763 - 1765 din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021, întocmite de evaluator verficator Manațe Daniel, aferente imobilelor proprietatea companiei Dedeman SRL,

În baza Raportului de evaluare întocmit de SC DANINA STAR SRL prin evaluator EPI EBM Beres Aron precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 12.2.2.1/28.12.2021, nr. 12.2.2.2/28.12.2021, nr. 12.2.2.3/28.12.2021, nr. 12.2.2.4/28.12.2021, nr. 12.2.2.5/28.12.2021, aferente imobilelor proprietatea Municipiului Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (2) și (3) și art. 355 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se solicită O.C.P.I Arad înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad asupra următoarelor imobile, cu destinația drum:

1. -teren, în suprafață de 975 mp, cu nr. cad. 357392, CF nr. 357392 Arad, arabil în intravilan.
2. - teren, în suprafață de 955 mp, cu nr. cad. 357384, CF nr. 357384 Arad, arabil în intravilan.
3. -teren, în suprafață de 4.335 mp, cu nr. cad. 358239, CF nr. 358239 Arad, arabil în intravilan.

ART. 2. Se actualizează inventarul bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 130.800 euro (28.300 euro pentru CF 357392 Arad, 20.100 euro pentru CF 357384 Arad și 82.400 euro pentru CF 358239 Arad), calculată la cursul BNR din ziua anterioară tranzacției.

ART. 3. Se însușesc rapoartele de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manațe Daniel, înregistrate cu nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021 și raportul de evaluare elaborat de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius, având ca obiect stabilirea

valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 4 Se aprobă schimbul de imobile în următoarele condiții:

A) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, identificate prin:

- CF nr.354254 Arad, nr. cad. 354254, în suprafață de 2.040 mp, evaluat la valoarea de 45.200 euro,

- CF nr.354109 Arad, nr. cad. 354109, în suprafață de 552 mp, evaluat la valoarea de piață de 12.224 euro,

- CF nr.357391 Arad, nr. cad. 357391, în suprafață de 1.618 mp, evaluat la valoarea de piață de 35.830 euro,

- CF nr.357389 Arad, nr. cad. 357389, în suprafață de 24 mp, evaluat la valoarea de piață de 531 euro și

- CF nr.357201 Arad, nr. cad. 357201, în suprafață de 1.518 mp, evaluat la valoarea de piață de 33.615 euro

însușind 127.400 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 5.752 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Dedeman SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992.

B) terenurile proprietatea copermutantului, Dedeman SRL, în suprafață de 6.265 mp, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 130.800 euro, valoare fără TVA, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) societatea Dedeman SRL renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 3.400 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 3.400 euro fără TVA.

ART. 5 Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate societății Dedeman SRL.

ART. 6. Plata TVA-ului se va efectua în condițiile legii.

ART. 7. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenurilor dobândite prin schimb, situate în Municipiul Arad, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, în suprafață de 6.265 mp, arabil în intravilan, cu destinația de căi de acces (drum).

ART. 8. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilele - terenuri menționate la art. 6, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 130.800 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

ART. 9. (1) Se împuternicește domnul Bibarț Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze contractele de schimb și donație în formă autentică.

(2) În lipsa Primarului Municipiului Arad, se împuternicește viceprimarul care va asigura înlocuirea de drept în ziua semnării contractelor, desemnat prin dispoziție a Primarului Municipiului Arad.

ART. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Economică și celelalte direcții de specialitate din aparatul de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ din _____ 2022

Primarul Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu aplicarea art. 137 din Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „*aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL*”, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție *ZONĂ PENTRU COMERȚ: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu str. Șiriei*, iar pentru realizarea proiectului aprobat este necesar efectuarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL,

P R O P U N

aprobarea proiectului de hotărâre în forma promovată.

Schimbul propus avantajează Municipiul Arad, atât prin creșterea oportunităților de dezvoltare economico-socială, cât și datorită faptului că terenurile ofertate la schimb sunt mai valoroase și în suprafață mai mare, destinate unui scop public, și anume, cel de drum

P R I M A R

Călin BIBART

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
BIROUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT
Nr. ____/____2022

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. _____ din _____2022 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, ce are ca obiect *aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL*,

Având în vedere:

- adresa societății Dedeman SRL nr.13046/21.12.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.96812/22.12.2021,

- Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad modificată prin Hotărârea nr.511/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

- art. 1763 - 1765 din Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- Raportul de evaluare întocmit de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021, întocmite de evaluator verificator Manațe Daniel, aferente imobilelor proprietatea Dedeman SRL,

- Raportul de evaluare întocmit de SC DANINA STAR SRL prin evaluator EPI EBM Beres Aron precum și de Rapoartele de verificare a valorilor de piață cu obiectiv extins nr. 12.2.2.1/28.12.2021, nr. 12.2.2.2/28.12.2021, nr. 12.2.2.3/28.12.2021, nr. 12.2.2.4/28.12.2021, nr. 12.2.2.5/28.12.2021, aferente imobilelor proprietatea Municipiului Arad,

Schimbul propus avantajează Municipiul Arad, atât prin creșterea oportunităților de dezvoltare economico-socială, cât și datorită faptului că terenurile oferite la schimb sunt mai valoroase și în suprafață mai mare, destinate unui scop public, și anume, cel de drum,

P R O P U N E M:

I. Înscrierea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară asupra următoarelor imobile, cu destinația drum:

1. -teren, în suprafață de 975 mp, cu nr. cad. 357392, CF nr. 357392 Arad, arabil în intravilan.

2. - teren, în suprafață de 955 mp, cu nr. cad. 357384, CF nr. 357384 Arad, arabil în intravilan.

3. -teren, în suprafață de 4.335 mp, cu nr. cad. 358239, CF nr. 358239 Arad, arabil în intravilan.

II. Actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad cu terenurile la care se face referire la art. 1, cu echivalentul în lei a sumei de 130.800 euro (28.300 euro pentru CF 357392 Arad, 20.100 euro pentru CF 357384 Arad și 82.400 euro pentru CF 358239 Arad), calculată la cursul BNR din ziua anterioară tranzacției.

III. Înșușirea rapoartelor de verificare a evaluării cu obiectiv extins elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator ANEVAR VE EPI Manațe Daniel, înregistrate cu nr.

11.2.1/28.12.2021, nr. 11.2.2/28.12.2021 și nr. 11.2.3/28.12.2021 și raportul de evaluare elaborat de Darian DRS SA nr.990/2021 prin evaluator VE EPI Lazăr Cristian Marius, având ca obiect stabilirea valorii de piață a imobilelor la care se face referire la art. 1, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

IV. Aprobarea schimbului de imobile în următoarele condiții:

A) terenurile proprietate privată a Municipiului Arad, identificate prin:

- CF nr.354254 Arad, nr. cad. 354254, în suprafață de 2.040 mp, evaluat la valoarea de 45.200 euro,

- CF nr.354109 Arad, nr. cad. 354109, în suprafață de 552 mp, evaluat la valoarea de piață de 12.224 euro,

- CF nr.357391 Arad, nr. cad. 357391, în suprafață de 1.618 mp, evaluat la valoarea de piață de 35.830 euro,

- CF nr.357389 Arad, nr. cad. 357389, în suprafață de 24 mp, evaluat la valoarea de piață de 531 euro și

- CF nr.357201 Arad, nr. cad. 357201, în suprafață de 1.518 mp, evaluat la valoarea de piață de 33.615 euro

însușind 127.400 euro, valoare fără TVA, în suprafață totală de 5.752 mp, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Dedeman SRL, cu sediul în Municipiul Bacău, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992.

B) terenurile proprietatea copermutantului, Dedeman SRL, în suprafață de 6.265 mp, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, arabil în intravilan, evaluate la valoarea de piață 130.800 euro, valoare fără TVA, se transferă, fără sultă, prin schimb, în proprietatea Municipiului Arad.

c) societatea Dedeman SRL renunță prin donație în favoarea Municipiului Arad, la diferența de valoare de 3.400 euro fără TVA, dintre imobilele care fac obiectul schimbului, în vederea realizării de investiții publice.

d) Municipiul Arad acceptă donația sumei de 3.400 euro fără TVA.

V. Cheltuielile privind autentificarea contractului de schimb și a contractului de donație, precum și cele privind publicitatea imobiliară, revin în exclusivitate societății Dedeman SRL.

VI. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenurilor dobândite prin schimb, situate în Municipiul Arad, identificate prin CF nr. 357392 Arad, CF nr. 357384 Arad și CF nr.358239 Arad, în suprafață de 6.265 mp, arabil în intravilan, cu destinația de căi de acces (drum).

VII. Se actualizează inventarul bunurilor din proprietatea publică a Municipiului Arad cu imobilele - terenuri menționate la art. 6, la valoarea în lei a echivalentului în euro de 130.800 euro, stabilit la data efectuării schimbului.

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

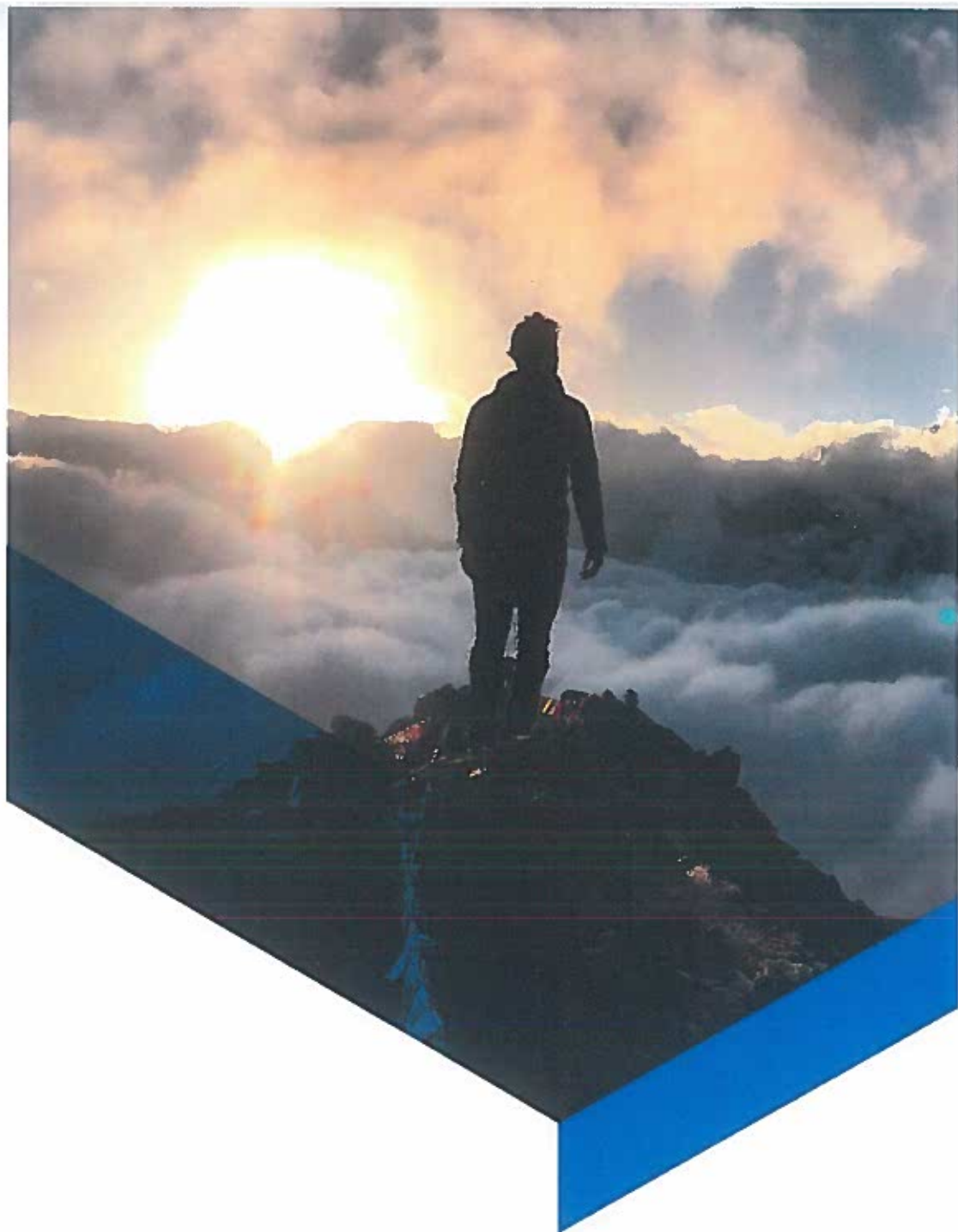
ȘEF BIROU

Linda Ocenic

VIZAT JURIDIC

DRS 990 / 14.12.2021

Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...



RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE

S.C. DEDEMAN S.R.L.



RAPORT DE EVALUARE
Proprietăți imobiliare cu destinație
mixtă (comercial-industrială)

**Terenuri intravilane
(CF 357392, CF 358239, CF
357384) cu destinație mixtă
(comercial-industrială)**

Mun. Arad, Zona Micalaca,
Calea Radnei, Jud. Arad

Proprietar:
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Client:
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Utilizator desemnat:
S.C. DEDEMAN S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale DARIAN DRS S.A., și al Societății Comerciale DEDEMAN S.R.L. în calitate de client și utilizator desemnat.

- Decembrie 2021 -

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul „utilizării valorilor pentru instrainare prin schimb”; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, situate în Arad, la periferia zonei Micalaca înspre loc. Vladimirescu, între Str. Siriei și Calea Radnei (E6), cu cale de acces din Calea Radnei (aferent CF 357392 și CF 358239) și cale de acces din Str. Siriei (aferent CF 357384), Jud. Arad, proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
3 parcele de terenuri	Terenuri intravilane cu suprafața totală de 6.265 mp, reprezentate de următoarele parcele: - CF 357392 – 975 mp - CF 358239 – 4.335 mp - CF 357384 – 955 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redacțai, în forma lor finală, în cadrul capitolului 1 în raportul de evaluare, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea evaluată este reprezentată de „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”; proprietatea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, la data de 07.12.2021, este cea rezultată din:

abordarea prin piața: 130.800 EUR echivalent a 647.200 LEI

Valoarea de piață defalcată pe fiecare parcelă se prezintă după cum urmează:

Nr. Crt.	Nr. Carte Funciara	Suprafața (mp)	Valoarea de piață (euro)	Valoarea de piață (lei)
1	357392	975	28.300	140.000
2	358239	4.335	82.400	407.700
3	357384	955	20.100	99.500
TOTAL		6.265	130.800	647.200

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la suta de EUR și LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;

- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

DARIAN DRS SA



Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	7
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	7
1.2	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
1.3	Scopul evaluării.....	8
1.4	Identificarea activului supus evaluării.....	8
1.5	Tipul valorii.....	8
1.6	Data evaluării	9
1.7	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
1.8	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.9	Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	10
1.10	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
1.11	Declararea conformității cu SEV	11
1.12	Descrierea raportului.....	11
2	Prezentarea datelor	12
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
2.2	Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate	13
2.3	Analiza datelor despre amplasament și teren	16
2.4	Date privind impozitele și taxele	17
2.5	Concluziile analizei proprietății	18
3	Analiza pieței imobiliare specifice	19
3.1	Tipul proprietății, identificarea pieței.....	19
3.2	Fapte curente	19
3.3	Analiza cererii solvabile.....	20
3.4	Analiza ofertei competitive	20
3.5	Analiza echilibrului	20
3.6	Considerente privind cea mai bună utilizare.....	21
3.6.1	CMBU a terenului considerat liber.....	21
3.7	Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață.....	21
4	Evaluarea	23
4.1	Valoarea de piață a terenului	23
4.1.1	Selectarea și aplicarea metodei	24
4.1.2	Aplicarea metodei selectate – COMPARAȚIA DIRECTĂ – analiza pe perechi de date	24
4.1.3	Rezultatul metodei.....	33
5	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	34

5.1	Sinteza rezultatelor	34
5.2	Concluzia asupra valorii	34
6	Anexe	35
6.1	Fotografii suplimentare	35
6.2	Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)	38
6.3	Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	47

1 Termenii de referință ai evaluării

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Șulț Sebastian în 07.12.2021, fiind însoțit de către reprezentantul clientului, dl. Bad Lucian;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Lazar Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 13614;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Ionut Cotu.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Cristian Lazar

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



¹ SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **S.C. DEDEMAN SRL**, în calitate de client și de utilizator desemnat și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul utilizării valorilor pentru înstrăinare prin schimb.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la „terenuri intravilane cu destinație mixtă (comercial-industrială)”, situate în Arad, la periferia zonei Micalaca înspre loc. Vladimirescu, între Str. Siriei și Calea Radnei (E6), cu cale de acces din Calea Radnei (afertent CF 357392 și CF 358239) și cale de acces din Str. Siriei (afertent CF 357384), Jud. Arad, proprietatea **S.C. DEDEMAN S.R.L.**, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
3 parcele de terenuri	Terenuri intravilane cu suprafața totală de 6.265 mp, reprezentate de următoarele parcele: - CF 357392 – 975 mp - CF 358239 – 4.335 mp - CF 357384 – 955 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(a), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mie de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,9483 RON ptr. un EURO, valabil pentru data de 07.12.2021, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la mie de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Decembrie 2021; data evaluării este 07.12.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9483 RON pentru 1 EUR; data raportului este 14.12.2021.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri, extrase de carte funciară, acte de alipire, certificate de urbanism, alte documente; suprafețele terenului a fost preluată din documentatia cadastrala;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.imoradar.ro, www.olx.ro)

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament și extrasele CF ale imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului; locația indicată și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extrase de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și creditorul au primit același set de documente;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/utilizator desemnat la dispoziția evaluatorului sunt corecte;
- 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

B. Ipoteze speciale semnificative

- Nu este cazul.

1.10 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. 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.

1.11 Declararea conformității cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2020”, astfel:

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 104 – Tipuri ale valorii
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103) și SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată este situată în Municipiul Arad, Calea Radnei, Jud. Arad; această adresă se află într-o zonă periferică a municipiului - zona Micalaca; accesul la imobil se face de pe Calea Radnei (pentru parcela CF 357392 și CF 358239) și de pe Str. Siriei (pentru parcela CF 357384).



Vecinii imobilului sunt:

- la Nord – Teren liber, proprietati industriale, Str. Siriei, cale ferata
- la Vest – Teren liber, proprietati comerciale
- la Sud – Teren liber, Calea Radnei, proprietati comerciale
- la Est – Teren liber

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. Crt.	Nr. Carte Funciara	Nr. Cadastral / Nr. Topografic	Categorie folosinta	Adresa	Destinatie	Suprafata (mp)
1	357392	357392	Intravilan - Arabil	Arad, FN	Mixt	975
2	358239	358239	Intravilan - Arabil	Arad, FN	Mixt	4.335
3	357384	357384	Intravilan - Arabil	Arad, Str. Siriei, nr. 8	Mixt	955
TOTAL						6.265

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr. / Data	Disponibil pentru evaluator
Extras CF 357392	Nr. cerere 137974 / 07.09.2021	DA
Extras CF 358239	Nr. cerere 137972 / 07.09.2021	DA
Extras CF 357384	Nr. cerere 137967 / 07.09.2021	DA
Plan topografic	Nr. 2236 / 12.11.2019	DA
Act de alipire	Nr. 750 / 08.07.2021	DA
Certificat Urbanism	Nr. 647 / 12.04.2021	DA
Certificat Urbanism	Nr. 617 / 12.04.2021	DA
Certificat Urbanism	Nr. 1087 / 04.06.2021	DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Arad este municipiul de reședință al județului cu același nume. La recensământul din anul 2011, Aradul avea o populație de 170.247 locuitori. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria, și este de asemenea un nod important în transporturile feroviare, rutiere, având și aeroport.

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situat la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv localitatea Turmu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad.

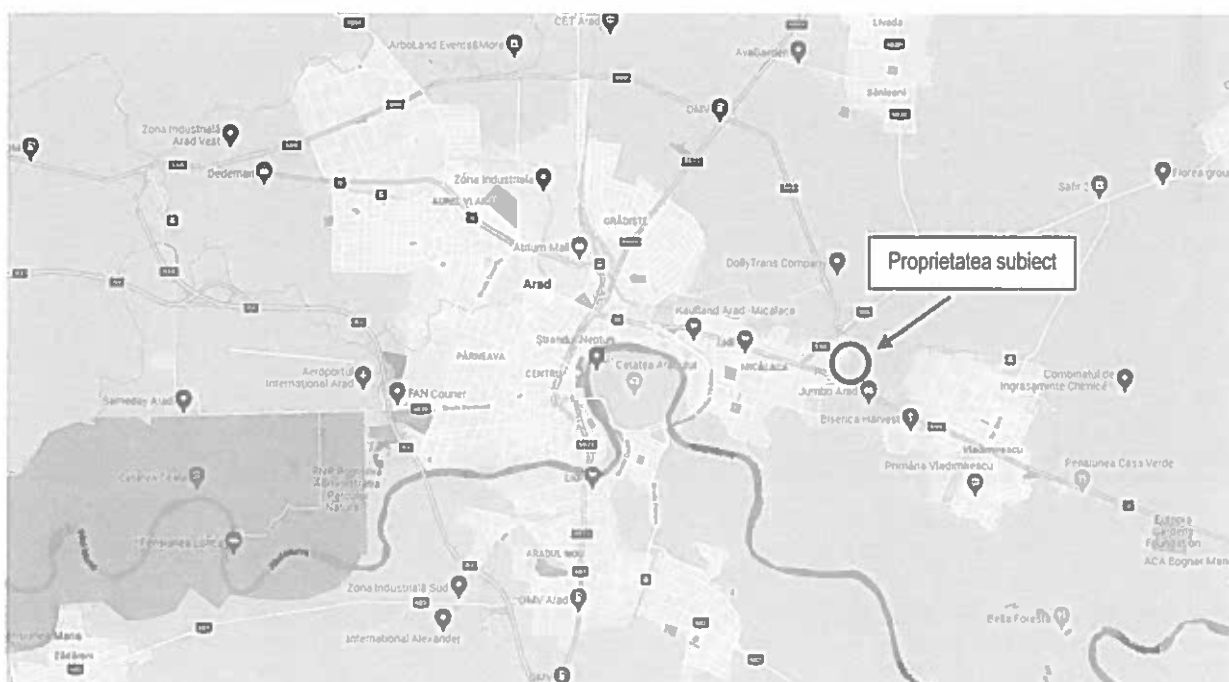
CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII	
Avantaje: <ul style="list-style-type: none"> • localitate urbană mare, reședință de județ • densitate mare a populației • veniturile populației peste medie • șomaj redus • economie locală puternică • dezvoltare industrială și comercială semnificativă 	Dezavantaje
APRECIERE GENERALĂ Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj major pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

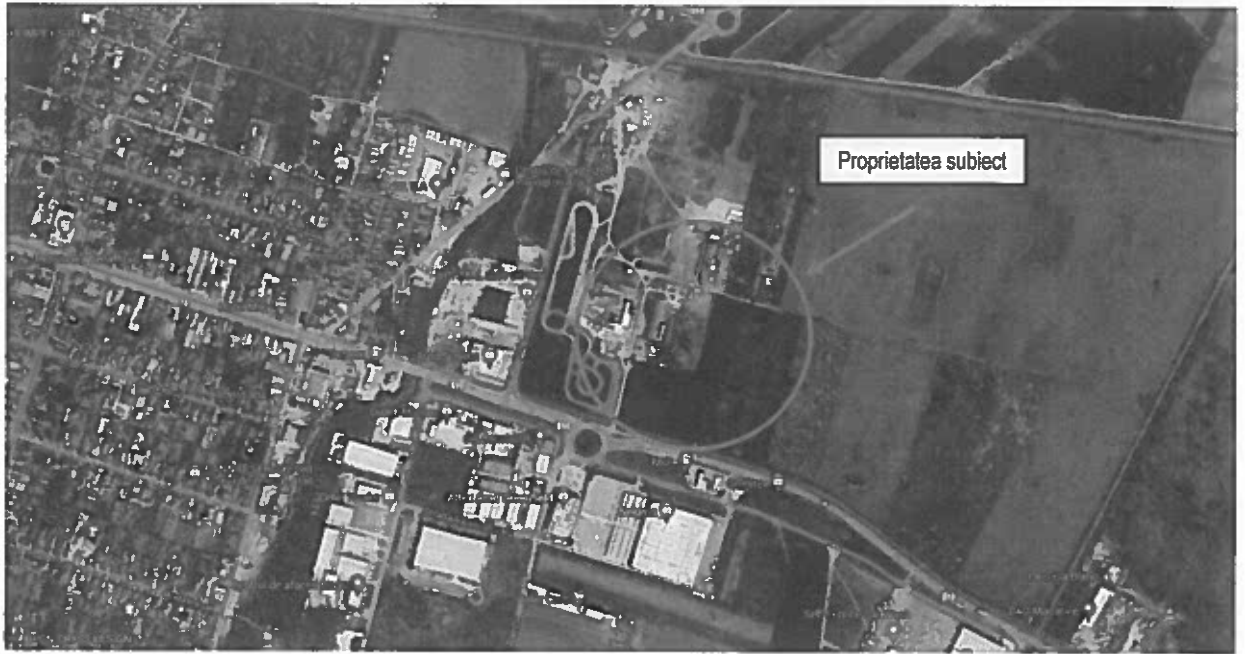


Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "zona Micalaca"; este o zonă mixtă (comercial-rezidențială dar și cu unități de producție/servicii); raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni medii iar, în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță mare. Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Din punct de vedere economic, zona este una puternic dezvoltată, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată.

CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂȚĂȚII	
<p>Avantaje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zonă cu notorietate bună în cadrul localității • zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate • caracteristici favorabile ale populației arondate • vecinătate coerentă cu utilizarea existentă 	<p>Dezavantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> • zonă cu "concurență" mare pe utilizări similare cu proprietatea evaluată • terenuri libere în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare
<p>APRECIERE GENERALĂ</p> <p>Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă.</p>	





2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 6.265 mp, înscris în CF 357392, CF 358239 și CF 357384, fiecare parcelă având următoarele caracteristici:

CF 357392

- acces direct la calea de transport principală (Calea Radnei), pe aliniamentul principal al acesteia
- conexiune la utilități: electricitate (la limita parcelei)
- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat (fs 21 ml la Calea Radnei)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Teren intravilan, proprietate privată a SC DEDEMAN SRL, având notată acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Arad sub nr. 12648 / 55 / 2020 pentru stabilirea linei de hotăr și constituirea unei servituti de trecere pietonală și cu autovehicule.
- **Regim economic:** Destinație conform PUZ: "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Siriei"; Folosința actuală: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Teren în suprafața de 7.000 mp, situate în intravilanul Municipiului Arad, situat în zona reglementată prin PUZ și RLU "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Siriei, fiind solicitată dezlipire în 3 loturi:
 - LOT 1 – S = 975.00 mp <- **proprietatea subiect**
 - LOT 2 – S = 5459.00 mp
 - LOT 3 – S = 566.00 mp

CF 358239

- acces indirect la calea de transport principală (Calea Radnei) printr-un drum de acces secundar
- conexiune la utilități: electricitate (la limita parcelei)
- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor deficitar (fs 12 ml la drum de acces secundar)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Terenuri situate în intravilanul Municipiului Arad, proprietate privată a SC DEDEMAN SRL.
- **Regim economic:** Destinație conform PUZ: „Arabil în intravilan”; Folosința actuală: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Terenuri arabile în suprafața de:
 - 41.00 mp conform CF 357366 ARAD
 - 179.00 mp conform CF 357224 ARAD
 - 329.00 mp conform CF 357214 ARAD
 - 87.00 mp conform CF 357368 ARAD
 - 384.00 mp conform CF 357212 ARAD

- 3315.00 mp conform CF 357220 ARAD

Situate in intravilanul Municipiului Arad, conform PUZ "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"

- Dupa alipire va rezulta LOT 1 = 4335.00 mp (proprietatea subiect), care isi va pastra functiunea de teren arabil

CF 357384

- acces indirect la calea de transport principala (Str Siriei) printr-un drum de acces secundar
- conexiune la utilitati: electricitate (la limita parcelei)
- suprafată adecvată utilizării curente
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor deficitar (fs 15 ml la drum de acces secundar)
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Descriere conform certificatului de urbanism:

- **Regim juridic:** Teren intravilan, proprietate privata a doamnei Muresan Laura si a domnului Muresan Calin Sebastian, drept de ipoteca in favoarea SC DEDEMAN SRL²
- **Regim economic:** Destinatie conform PUZ: "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei"; Folosinta actuala: teren arabil.
- **Regim tehnic:** Teren in suprafata de 4301.00 mp, situate in intravilanul Municipiului Arad, situat in zona reglementata prin PUZ si RLU "ZONA PENTRU COMERT: Construire magazine materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, fiind solicitata dezlipire in 3 loturi:
 - LOT 1 – S = 955.00 mp <- proprietatea subiect
 - LOT 2 – S = 402.00 mp
 - LOT 3 – S = 2944.00 mp

Mai multe informatii cu privire la certificatul de urbanism se regasesc in anexe, Cap. 6.3 Copii dupa documente ce atesta dreptul de proprietate.

2.4 Date privind impozitele și taxele

Proprietatea evaluata nu are avantaje si dezavantaje care rezulta dintr-o taxa diferita de alte proprietati similare din zona de piata.

² Actual, conform CF 357384, terenul este in proprietatea SC DEDEMAN SRL.

2.5 Concluziile analizei proprietății

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - deplin, clar și fără echivoc definit - neafectat de servituți 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - 	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - localitate urbană mare, reședință de județ - densitate mare a populației - veniturile populației peste medie - șomaj redus - economie locală puternică - dezvoltare industrială și comercială semnificativă 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - 	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - zonă cu "concurență" mare pe utilizări similare cu proprietatea evaluată - exista terenuri libere în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltari similare 	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - acces direct la calea de transport principală (aferent CF 357392) - forma regulată a terenului (aferent CF 357384) - raport front/adancime adecvat (aferent CF 357392 și CF 357384) - suprafață adecvată utilizării curente - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - acces indirect la calea de transport principală (aferent CF 358239 și CF 357384) - forma neregulată a terenului (aferent CF 357392 și CF 358239) - raport front/adancime deficitar (aferent CF 358239) 	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mediana a acestuia.

3 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate ca fiind o proprietate comercial-administrativă. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, piața imobiliară specifică pentru proprietatea ce face obiectul evaluării s-a definit ca piața terenurilor cu destinație mixta (comercial-industrială) situate la caile principale de acces în partea de Nord-Est a municipiului Arad – Calea Radnei și Calea Zimandului – denumită în continuare „piața terenurilor”).

3.2 Fapte curente

Piața terenurilor

În ceea ce privește piața terenurilor, prețurile din S I 2021 au crescut față de S II 2020. În tabelul alăturat se regăsesc valorile tranzacționate în perioada analizată:

TERENURI	2020 Sem 1		2020 Sem 2		2021 Sem 1	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU						
central	105 €	195 €	105 €	195 €	115 €	210 €
median	35 €	70 €	35 €	70 €	38 €	75 €
periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	25 €	30 €	25 €	30 €	27 €	33 €
periferic cu perspectivă de dezvoltare	15 €	20 €	15 €	20 €	16 €	22 €
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE						
median	95 €	175 €	95 €	175 €	105 €	195 €
periferic	20 €	45 €	20 €	45 €	25 €	50 €
TERENURI INDUSTRIALE						
median	30 €	55 €	30 €	55 €	35 €	60 €
periferic	10 €	35 €	10 €	35 €	12 €	40 €

Pentru proprietatea subiect, terenurile evaluate sunt amplasate într-o zonă periferică cu regim mediu de înălțime – limita zonei Micalaca – Loc. Vladimirescu (între Calea Radnei și Str. Siriei). Intervalul de preț aferent acestor terenuri este amplasat între 16 – 33 euro/mp.

Valori minime ale terenurilor din Municipiul Arad in 2021

Conform grilei notarilor publici din Arad, au fost analizate terenurile la nivelul Municipiului Arad, fiind considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare. În cadrul municipiului Arad, în funcție de zona de amplasare, terenurile au fost grupate în 4 zone. Terenul intravilan situat în zona D din municipiul Arad, cu suprafață mai mare de 3500 mp, fără construcții, s-a stabilit o valoare diferită, considerându-se faptul că parcelele de teren cu astfel de dimensiuni sunt preponderent amplasate în afara zonelor construite rezidențiale, în zone în care se dezvoltă cartiere noi sau zone industriale.

Pentru proprietatea subiect, care este amplasată la limita zonei Micalaca – Loc. Vladimirescu (între Calea Radnei și Str. Siriei), terenurile se încadrează în zona D – Zona D > 3500 mp, având intervalul de valori 15-30 euro/mp, după cum urmează:

Teren intravilan	
Zona	Valoare
Zona A	185
Zona B	95
Zona C	60
Zona D	30
Zona D > 3500 mp (fără construcții)	15

Teren extravilan	
Zona	Valoare
Arad	1

Sursa: Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania, Studiu de piata privind valorile minime al imobilelor din judetul Arad 2021 realizat de Romprice, <http://www.unnpr.ro/>

3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare aspectele analizate în capitolele precedente, referitoare la factorii care afectează atractivitatea proprietății, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea",
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative.

3.5 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.6.1 CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este reprezentată de terenuri intravilane într-o zonă mixtă (comercial-industrială) a Aradului; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

Pentru situația actuală a acestei evaluări, pe baza informațiilor prezentate mai sus, considerăm relevante următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	20 – 35	5% - 15%	Limita minimă a intervalului este reprezentată de terenuri poziționate în zone cotate inferior, cu forme neregulate și care nu sunt racordate la utilități în timp ce limita maximă este reprezentată de terenuri poziționate în zone foarte bine cotate, forme regulate, cu accesibilitate facilă și racordate la utilitățile edilitate uzuale

4 Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

În cadrul metodelor specifice aplicate, selecția datelor de intrare din intervalele evidențiate de analiza de piață s-a făcut prin restrângerea respectivelor intervale în baza concluziei referitoare la locul potențial pe care proprietatea evaluată l-ar ocupa în „clasamentul” virtual al proprietăților competitive din piața sa.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață); abordările care nu s-au aplicat, respectiv cea prin venit și cea prin cost, nu sunt relevante în acest caz.

4.1 Valoarea de piață a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual “normal” între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente

5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

4.1.1 Selectarea și aplicarea metodei

Pomind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

4.1.2 Aplicarea metodei selectate – COMPARAȚIA DIRECTĂ – analiza pe perechi de date

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită (Calea Radnei, Calea Zimandului), au fost identificate un număr relativ suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.

Proprietatea subiect este reprezentată prin 3 loturi de teren (CF 357392 în suprafața de 975 mp, CF 358239 în suprafața de 4.335 mp și CF 357384 în suprafața de 955 mp), analiza pe perechi de date s-a făcut pe fiecare parcelă în parte după cum urmează:

Parcela 975 mp - CF 357392

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheftuleli imediat după cumplirare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces principal	Arad - Zona Micalaca, între Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Păncu	Arad - Zona Micalaca, între Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundară	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
8	Tipul drumului de acces	principal	principal	secundar	secundar
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	975,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
10	Forma	neregulată	regulată	regulată	regulată
11	Front stradal (m) - aprox.	21	12	68	27
12	Raport front / adâncime	7/16	0	4/16	8/16
13	Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	da	0	0	0
15	apă	nu	0	0	0
16	canalizare	nu	0	0	0
17	gaze naturale	nu	0	0	0
18	altele	nu	0	0	0
19	Amenajări existente	fără	fără	fără	fără
20	Zonare	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial
21	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)			150.000	414.360	44.990
Pret / mp (EURO)			30	20	31
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-10%	-10%	-10%

Grila de comparatii este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		27,0	18,0	27,5
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		27,0	18,0	27,5
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Intravilan	extravilan	extravilan	Intravilan
Corecția unitară sau procentuală		5%	5%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		1,4	0,9	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
7 LOCALIZARE				
Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces principal	Arad - Zona Micalaca, între Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Păncu	Arad - Zona Micalaca, între Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundară	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
Corecția unitară sau procentuală		-5%	25%	0%
Corecție totală pentru localizare		-1,4	4,7	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		26,9	23,6	27,5
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	principal	principal	secundar	secundar
Corecția unitară sau procentuală		0%	5%	5%
Corecție totală pentru tipul drumului		0,0	1,2	1,4
Preț corectat (EUR/mp)		26,9	24,8	28,9
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafață)	975,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni		1,3	2,5	0,0
b Formă	neregulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c Front stradal - deschidere la fațadă	20,94	11,5	68	27
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d Raport front/adâncime	7/16	0	4/16	8/16
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru raport		0,0	0,0	0,0
e Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Corecție totală caracteristici fizice		1,3	2,5	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,3	27,3	28,9

Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
10 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
a	electricitate	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
b	apă	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
c	canalizare	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
d	gaze naturale	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
e	alte	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri diferențe bransament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		28,3	27,3	28,9
11 CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA					
Zonare		comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial
CMBU		mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Corecție totală pentru zonare			0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)			28,3	27,3	28,9
Preț corectat (Eur/mp)			€ 28	€ 27	€ 29
Corecție totală netă		(absolut)	1,3	9,3	1,4
		(procentual)	5%	52%	5%
Corecție totală brută		(absolut)	4,1	9,3	1,4
		(procentual)	15%	52%	5%

Suprafata (mp)	975
Opinie EUR / mp	€ 29,0
Valoare estimata _EURO	28.300
Valoare _RON	140.000
Curs valutar	4,9483
Data evaluarii	07.12.2021

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
 - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Localizare:
 - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 5% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
 - Comparabila B a fost ajustată pozitiv cu 25% pentru o localizare inferioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și B, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Tipul drumului de acces:
 - Comparabilele B și C au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru un drum de acces inferior (secundar) fata de subiect (principal); ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, respectiv A și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
 - Comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si A, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
 - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 10% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

Dupa aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corectii brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile C deoarece proprietatii C i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 29 Euro/mp.

Valoarea terenului este: 28.300 Euro (140.000 lei).

Parcela 4.335 mp - CF 358239

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	extravilan	extravilan	Intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar	Arad - Zona Micalaca, Intra Selgros si Inter Cars, front la Str. Radu Pancu	Arad - Zona Micalaca, Intra Str. Siriei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
8	Tipul drumului de acces	secundar	principal	secundar	secundar
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	4.335,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
10	Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (m - aprox)	12	12	68	27
12	Raport front / adancime	1/16	0	4/16	8/16
13	Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	da	0	0	0
15	apă	nu	0	0	0
16	canalizare	nu	0	0	0
17	gaze naturale	nu	0	0	0
18	altele	nu	0	0	0
19	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
20	Zonare	comercial-Industrial	comercial-Industrial	comercial-Industrial	comercial-Industrial
21	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)			150.000	414.360	44.990
Pret / mp (EURO)			30	20	31
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-10%	-10%	-10%

Grila de comparatii este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		27,0	18,0	27,5
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		27,0	18,0	27,5
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Corecția unitară sau procentuală		5%	5%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		1,4	0,9	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
corecție totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
7 LOCALIZARE				
Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar	Arad - Zona Micalaca, între Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Pincu	Arad - Zona Micalaca, între Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundară	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
Corecția unitară sau procentuală		25%	0%	-20%
Corecție totală pentru localizare		-7,1	0,0	-5,5
Preț corectat (EUR/mp)		21,3	18,9	22,0
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	secundar	principal	secundar	secundar
Corecția unitară sau procentuală		-5%	0%	0%
Corecție totală pentru tipul drumului		-1,1	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		20,2	18,9	22,0
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafață)	4.335,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
Corecția unitară sau procentuală		0%	5%	-5%
Corecție totală pentru dimensiuni		0,0	0,9	-1,1
b Formă	neregulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c Front stradal - deschidere la fațadă	12,48	11,5	68	27
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d Raport front/adâncime	1/16	0	4/16	8/16
Corecția unitară sau procentuală		0%	-5%	-5%
Corecție totală pentru raport		0,0	-0,9	-1,1
e Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Corecție totală caracteristici fizice		0,0	0,0	-2,2
Preț corectat (EUR/mp)		20,2	18,9	19,8

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
10 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	da	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0
b	apă	nu	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0
c	canalizare	nu	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0
d	gaze naturale	nu	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0
e	altele	nu	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0,0	0,0
	total costuri diferențe bransament (EUR)		0,0	0,0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		20,2	19,8
11 CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
Zonare	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial
CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru zonare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		20,2	19,9	19,8
Preț corectat (Eur/mp)		€ 20	€ 19	€ 20
Corecție totală netă	(absolut)	-6,8	0,9	-7,7
	(procentual)	-25%	5%	-28%
Corecție totală brută	(absolut)	9,5	2,8	7,7
	(procentual)	35%	16%	28%

Suprafata (mp)	4.335
Opinie EUR / mp	€ 19,0
Valoare estimata _EURO	82.400
Valoare _RON	407.700
Curs valutar	4,9483
Data evaluarii	07.12.2021

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
 - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
- Localizare:
 - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 25% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
 - Comparabila C a fost ajustată negativ cu 20% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;
- Tipul drumului de acces:
 - Comparabila A a fost ajustat negativ cu 5% pentru un drum de acces superior (principal) fata de subiect (secundar); de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustarilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
 - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
 - Comparabila C a fost ajustata negativ cu 5% pentru o suprafata mai mica fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si C, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Caracteristici fizice (raport front/adancime):
 - Comparabilele B si C au fost ajustate negativ cu 5% pentru un raport front/adancime superior (adecvat) fata de proprietatea subiect (inferior – deficitar); ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele A si B, respectiv A si C, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila proprietatii comparabile B deoarece proprietatii B i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 19 Euro/mp.

Valoarea terenului este: 82.400 Euro (407.700 lei).

Parcela 955 mp - CF 357384

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabiliei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	Intravilan	extravilan	extravilan	Intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Selgros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar	Arad - Zona Micalaca, intre Selgros și Inter Cars, front la Str. Radu Pancu	Arad - Zona Micalaca, intre Str. Siriei și Calea Radnei, front la cale de acces secundara	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
8	Tipul drumului de acces	secundar	principal	secundar	secundar
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	955,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox)	15	12	68	27
12	Raport front / adâncime	4/16	0	4/16	8/16
13	Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	da	0	0	0
15	apă	nu	0	0	0
16	canalizare	nu	0	0	0
17	gaze naturale	nu	0	0	0
18	alte	nu	0	0	0
19	Amenașări existente	fara	fara	fara	fara
20	Zonare	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial
21	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)			150.000	414.360	44.990
Pret / mp (EURO)			30	20	31
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-10%	-10%	-10%

Grila de comparatii este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		27,0	18,0	27,5
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		27,0	18,0	27,5
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Intravilan	extravilan	extravilan	Intravilan
Corecția unitară sau procentuală		5%	5%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		1,4	0,9	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		28,4	18,9	27,5
7 LOCALIZARE				
Localizare	Arad - Zona Micalaca, Calea Radnei, vis-à-vis de Seigros, la intrare din sensul giratoriu, cu front la drum de acces secundar	Arad - Zona Micalaca, Intre Seigros si Inter Cars, front la Str. Rădu Păncu	Arad - Zona Micalaca, Intre Str. Siriei si Calea Radnei, front la cale de acces secundara	Arad - Zona Gradiste, Calea Zimandului
Corecția unitară sau procentuală		-25%	0%	-20%
Corecție totală pentru localizare		-7,1	0,0	-5,5
Preț corectat (EUR/mp)		21,3	18,9	22,0
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	secundar	principal	secundar	secundar
Corecția unitară sau procentuală		-5%	0%	0%
Corecție totală pentru tipul drumului		-1,1	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		20,2	18,9	22,0
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafață)	955,00	5.000,00	20.718,00	1.470,00
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni		1,0	1,9	0,0
b Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c Front stradal - deschidere la fatada	15,36	11,5	68	27
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d Raport front/adâncime	4/16	0	4/16	8/16
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru raport		0,0	0,0	0,0
e Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Corecție totală caracteristici fizice		1,0	1,9	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		21,2	20,8	22,0

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	da	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
b	apă	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
c	canalizare	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
d	gaze naturale	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
e	alte	nu	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		21,2	20,8	22,0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial	comercial-industrial
	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		21,2	20,8	22,0
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 21	€ 21	€ 22
	Corecție totală netă	(absolut)	-5,8	2,8	-5,5
		(procentual)	-21%	16%	-20%
	Corecție totală brută	(absolut)	10,5	2,8	5,5
		(procentual)	39%	16%	20%

Suprafata (mp)	955
Opinie EUR / mp	€ 21,0
Valoare estimata _EURO	20.100
Valoare _RON	99.500
Curs valutar	4,9483
Data evaluarii	07.12.2021

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei – Au fost ajustate negativ prețurile tuturor ofertelor cu 10%, (în urma discuțiilor purtate cu proprietarii și agențiile imobiliare care intermediază vânzarea proprietăților în cauză, s-a identificat aceasta marja de negociere din piață, ce pot varia dacă prețul de ofertă surprinde și specula imobiliară).
- Restricții legale:
 - Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru ca sunt terenuri extravilane (inferioare) fata de subiectul evaluat (teren intravilan). Ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele C și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Localizare:
 - Comparabila A a fost ajustată negativ cu 25% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 25% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
 - Comparabila C a fost ajustată negativ cu 20% pentru o localizare superioară fata de subiect; ajustarea de 20% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;
- Tipul drumului de acces:
 - Comparabila A a fost ajustat negativ cu 5% pentru un drum de acces superior (principal) fata de subiect (secundar); de 5% rezulta din analiza pe perechi de date între comparabilele B și A, după ce comparabile au fost aduse la același nivel al ajustărilor;

- Caracteristici fizice (dimensiune):
 - Comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 5% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 5% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si A, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
 - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru o suprafata mai mare fata de subiect; ajustarea de 10% rezulta din analiza pe perechi de date intre comparabilele C si B, dupa ce comparabile au fost aduse la acelasi nivel al ajustarilor;
- Pentru restul elementelor de comparatie nu s-au aplicat ajustari.

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile B deoarece proprietatii B i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 21 Euro/mp.

Valoarea terenului este: **20.100 Euro (99.500 lei).**

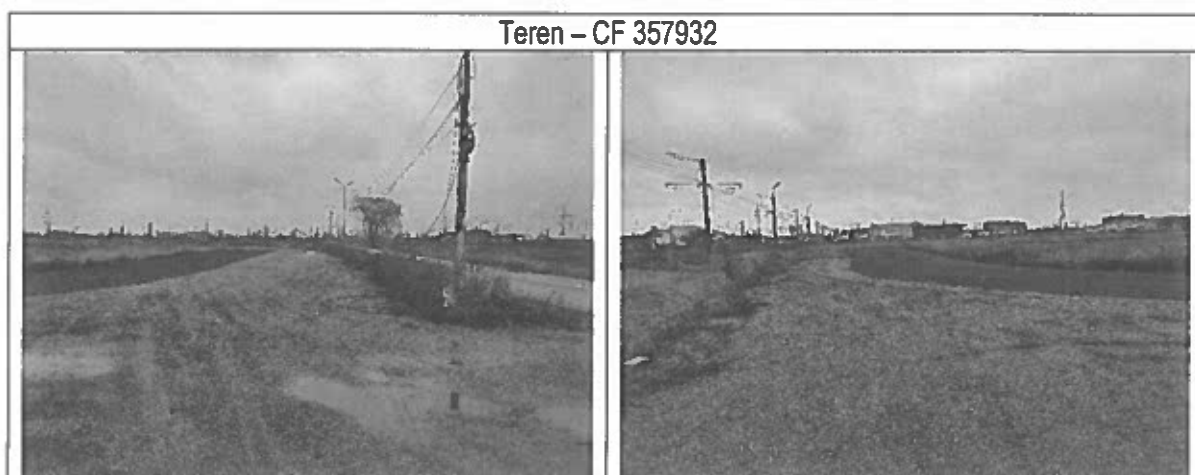
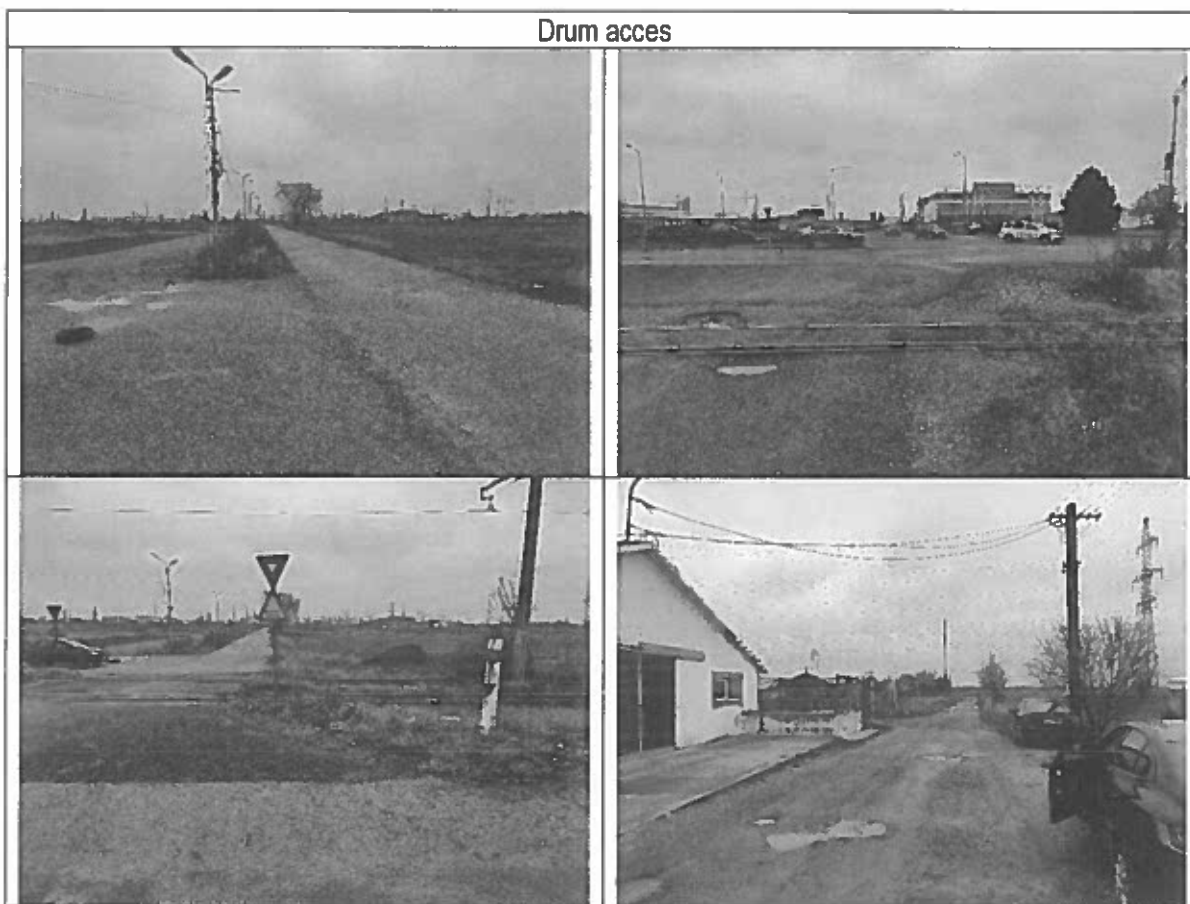
4.1.3 Rezultatul metodei

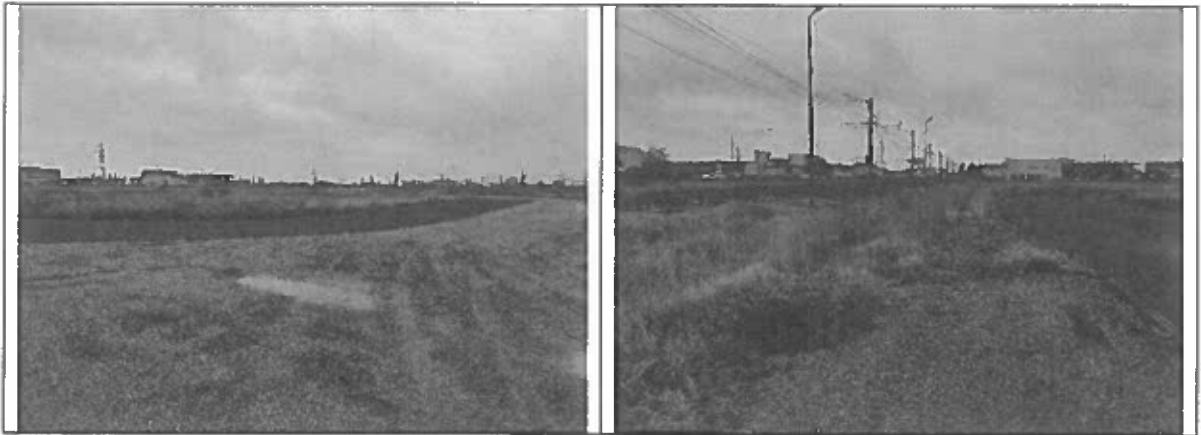
Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

Parcela CF 357392:	975 mp	×	29 EUR/mp	=	28.300 EUR
					140.000 LEI
Parcela CF 358239:	4.335 mp	×	19 EUR/mp	=	82.400 EUR
					407.700 LEI
Parcela CF 357384:	955 mp	×	21 EUR/mp	=	20.100 EUR
					99.500 LEI
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI					= 130.800 EUR
					647.200 LEI

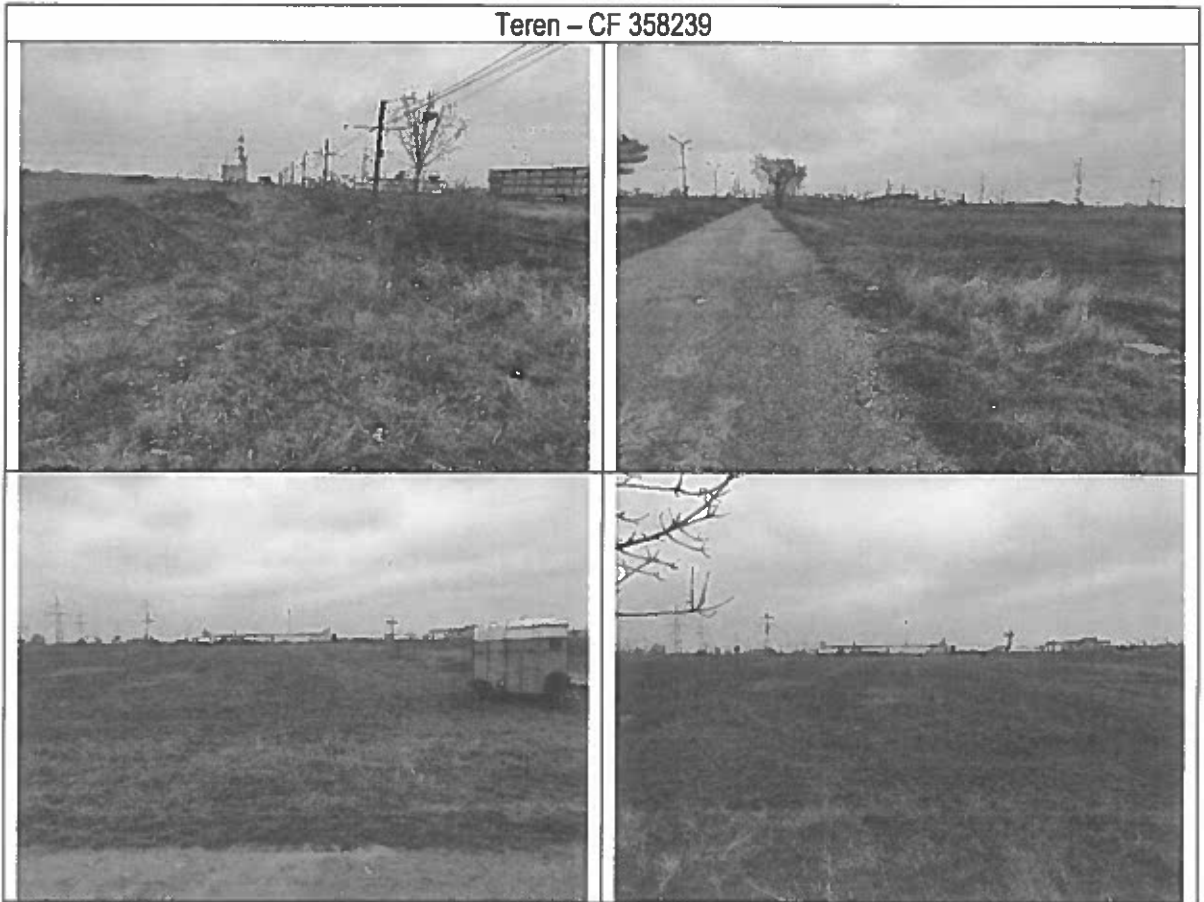
6 Anexe

6.1 Fotografii suplimentare

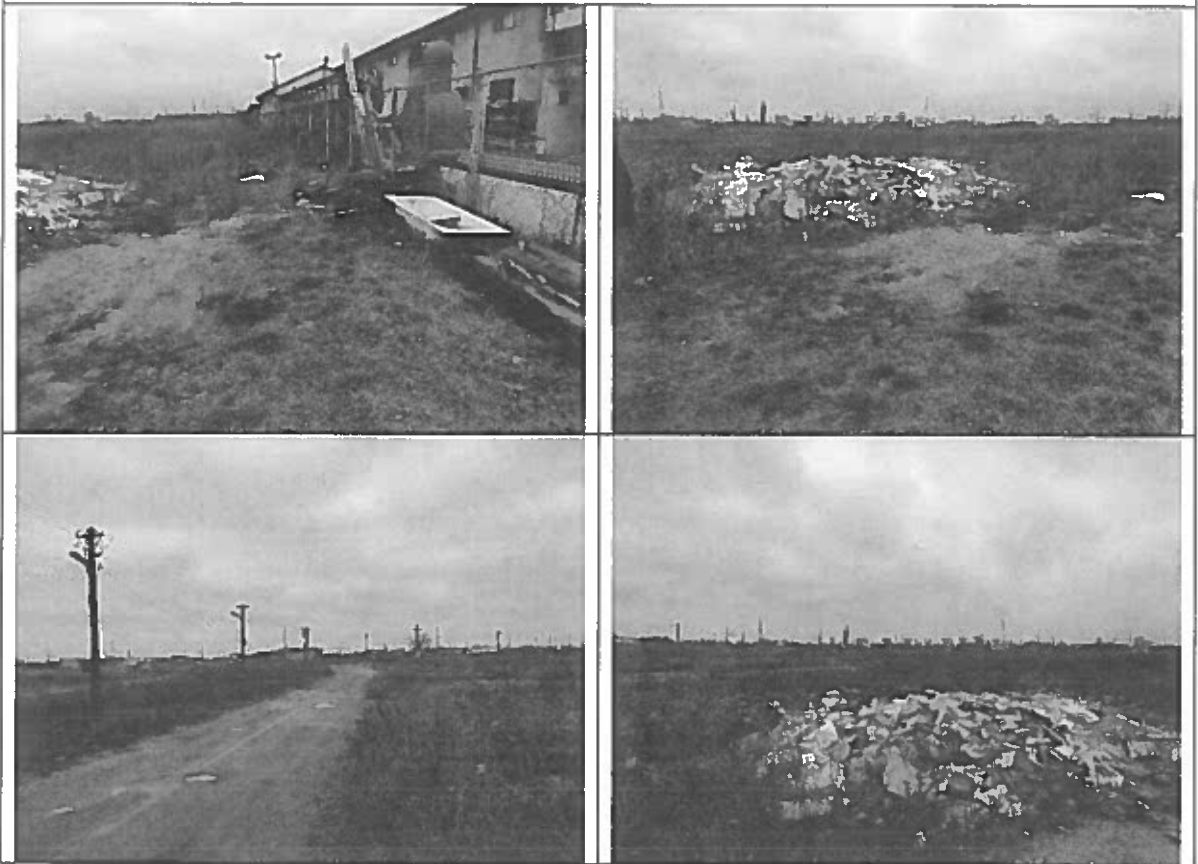




Teren - CF 358239

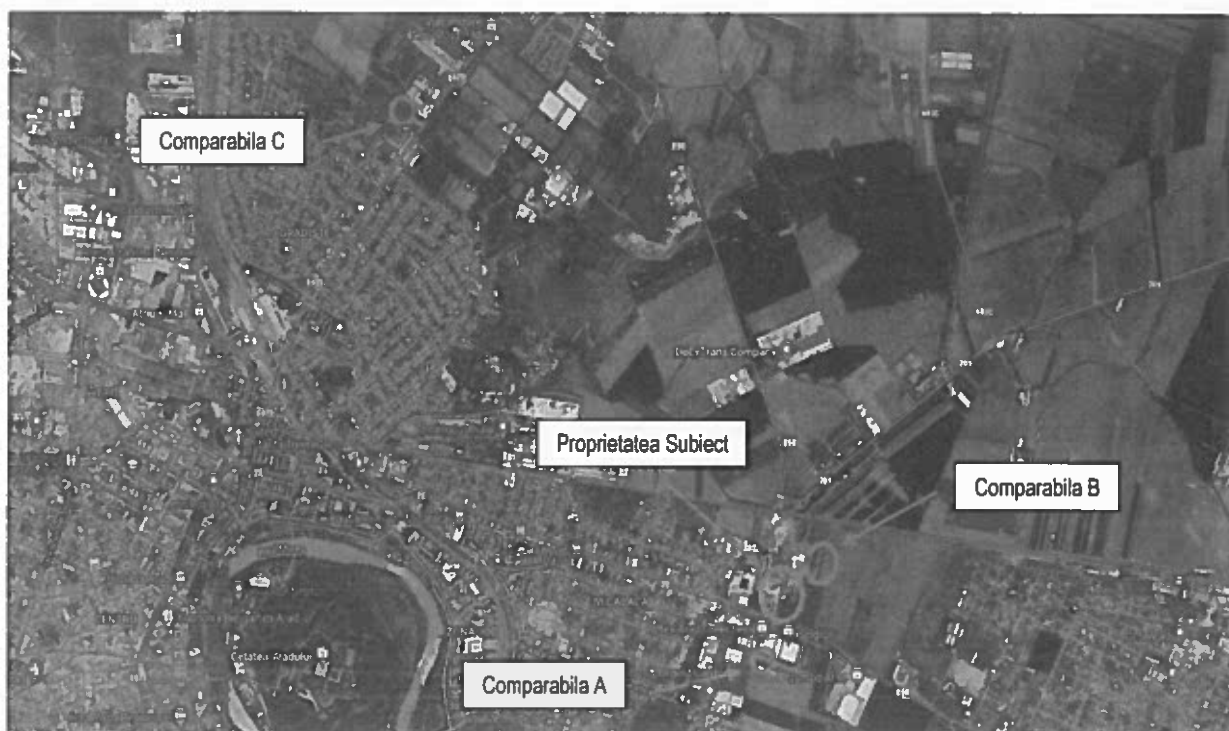


Teren – CF 357384



6.2 Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)

Localizarea comparabilelor folosite



Comparabile folosite

Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-zona-selgros-ID5NK6Y.html#d98a0e9b43;promoted>

Vanzator

**Daniel**

Pe OLX din iulie 2012

Activ azi la 10:54

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 202 5509

Trimite mesaj

Localizare

Arad,
Arad

la 48km de tine



Dyson V11 Absolute Extra ...

Aspirator fără fir Dyson V11™
Detachable. Se adaptează
curăță în profunzime
3.499,99 lei

Postat 07 decembrie 2021

vând teren extravilan zona Selgros**150 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 30 000 m²

Descriere

Vând teren extravilan in Arad, cartier Micalaca, 30 000 metri pătrați, front stradal 68 m, lungime 405 m (lungime aproape pana la drumul de la REAL), toate utilitățile, între SELGROS și INTERCARS, pret 30 €/ m.p., se poate vinde oricat, (minim 5000 metri patrati)
parcele de 5000 metri pătrați, are lungimea de 405 metri și front stradal 11,5 metri
PROPRIETAR -nu suntem firma de intermediari
DECI NU SUNATI CU ABERAȚII
1 HECTAR=300.000 EURO

ID: 85737008

Vizualizări: 1668

Raportează

**Daniel**

Pe OLX din iulie 2012

Activ azi la 10:54

**074 202 5509**

Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-cu-potential-industrial-arad-dn-7/3q6f7124q4g9725725f8212568ih2008.html>

Teren cu potențial Industrial - arad / dn 7

Arad, Arad Miclataca Vezi pe harta



414 360 EUR

Valoarea din 08.12.2021 03:20:31

Salveaza anuntul pe mail tau Du

Vizualizari: 19

Raporteaza

0741243640

Mesaj

Adauga lista 2

Contacteaza vânzător

Fa oferta

Specificatii

Suprafata terenului	20718,0 m ²	Front stradal	68
Destinatie	Industrial	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat strad...
Alte caracteristici	Acces auto, Oportunitati ...		
+			

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre vânzare un teren pretabil pentru activități industriale, prestări servicii, aflat în apropiere de sensul giratoriu de la Belgros, respectiv drumul european Arad-Deva.

Terenul are o suprafață de 20.700 mp cu un front stradal de 68m!

Accesul pana la parcela se face pe un drum asfaltat, iar în zona sunt disponibile toate utilitățile.

Conform PUZ primărie, exista următorii indicatori: P=3, CUT 2.1 și POT 60%.

Pentru mai multe detalii: contactează-mă cu încredere!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0741243640

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gradiste/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130IG>

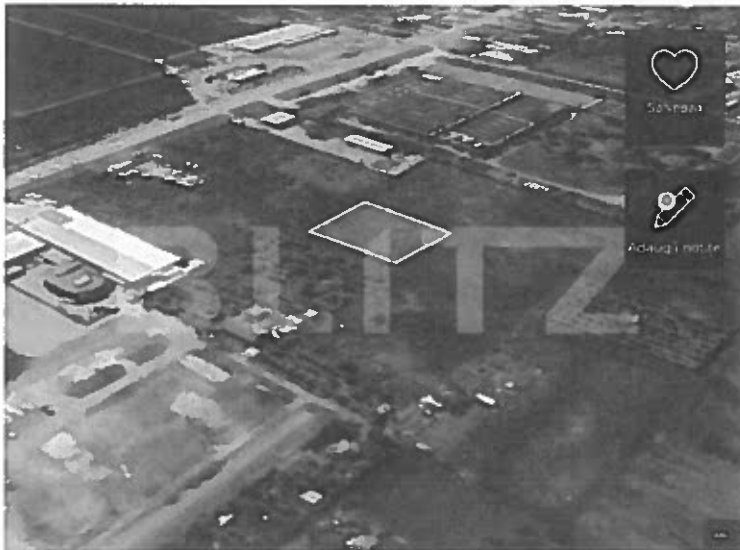
Oportunitate teren intravilan de 1470 mp in Arad, Gradistele

Arad, zona Grădiște - Vezi hartă

Actualizat ieri

44.990 EUR

30,61 EUR / mp



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de

BLITZ BLITZ
BLITZ PRO
BLITZ ARAD

02-64- 333 777

Alte telefoane:
0264 333 777

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X3SH130IG, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X3SH130IG> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Blitz va ofera ocazia de a achizitiona un teren intravilan de 1470 mp cu frontul stradal de 27 ml. Utilitatile sunt foarte aproape de teren. Terenul este plat, iar strada este publica, a Primariei. Liber de sarcini.

BLITZ 70861TV

Caracteristici

Suprafață teren	1470 mp	Tip teren	constructii
		Clasificare teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu

Alte oferte de terenuri

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gradiste/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP3?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

Vand parcele de teren vis a vis de METRO si langa GAZPROM cu acces din DN7

Arad, zona Grădiște - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

160.000 EUR + TVA

40 EUR + TVA / mp | Comision 0% cumpărător



🖨️ Tipărește anunțul

🔄 Distribuie

👁️ Ascunde anunt

🗉️ Sesizează o problemă

Anunt publicat de:



ADRIAN LUCA
proprietar

0743 177 477

Alte telefoane:
0728 945 095

📞 Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id ul
anunțului **XV0403NP3**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NP3> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
mobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
		Constructie pe teren:	Nu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arat/gai/teren-constructii-de-vanzare-XV0603HEJ?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

Teren, Constructii, 8500 mp, F.S. de 82 m, Strada III Zona Industria Vest Arad

Arad, zona Gar - Vezi hartă

Actualizat in 12/11/2021

340.000 EUR

40 EUR / mp Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



CRSDANIELA
proprietar

0726 563 029

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0603HEJ de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0603HEJ> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Direct proprietar. Teren constructii in zona industriala Vest Arad, strada asfaltata si racordata la utilitati, pretabil hala depozitare, fabrica, biroul vamal se afla pe aceasi strada.

Caracteristici

Suprafață teren:	8500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	82.31 m	Clasificare teren:	intravilan
		Constructie pe teren:	Nu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP5?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

Vand parcele de 5.000 mp la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil pe DN 7

Arad, zona Nord-Vest - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

150.000 EUR + TVA

30 EUR + TVA / mp | Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



ADRIAN LUCA
proprietar

0743 177 477

Alte telefoane:
0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului: **XV0403NP5**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunț/XV0403NP5>
găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Vand parcele de 5.000 mp - 10.000 mp teren intravilan la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil cu front stradal si acces direct din DN7. Posibilitati de plata in rate pe 12 luni.

Caracteristici

Suprafață teren:	5000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOR?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

Vand parcele de 5000 mp - pret 30 - 35 EUR mp cu PUZ, UTILITATI, DRUM ASFALTAT

Arad, zona Nord - Vezi hartă

Actualizat în 12.11.2021

175.000 EUR + TVA

35 EUR + TVA / mp Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



ADRIAN LUCA
proprietar

0743 177 477

Alte telefoane:
0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XV0403NOR**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunț/XV0403NOR> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Suprafață teren:	5000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOV?lista=28710137&listing=1&sla=lista&imoidviz=2388584390>

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

Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă

Actualizat in 12.11.2021

50.000 EUR + TVA

25 EUR + TVA / mp | Comision 0% cumpărător



Tipărește anunț

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Anunț publicat de:



ADRIAN LUCA
proprietar

0743 177 477

Alte telefoane:
0728 945 095

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0403NOV, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NOV> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Aradul NOU - zona noua cu PUZ si UTILITATI

Caracteristici

Suprafață teren:	2000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

6.3 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

Extrase CF



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357392 Arad

Nr. cerere	137967
Ziua	07
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107538895



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357392	975	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
63822 / 07/05/2021	
Act Notarial nr. 446, din 05/05/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;	
B1	Se înființează cartea funciara 357392 a imobilului cu numărul cadastral 357392 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 302653 înscris în cartea funciara 302653.
A1	
Autorizație nr. 276, din 05/04/2001;	
B2	se notează cesiunea cu titlu de garanție a tuturor drepturilor din autorizația de construire nr.276/05.04.2001, emisă de Primăria Municipiului Arad
A1	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83443 din 30/11/2007; (provenite din conversia CF 60558)</i>	
Act Administrativ nr. CF 302653, din 24/02/2019 emis de OCPI ARAD;	
B3	se notează repositionarea imobilului
A1	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17769 din 25/02/2019;</i>	
Act Notarial nr. 268, din 08/04/2019 emis de Vasilache Mihaela Stefana;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
A1	
1) DEDEMAN S.R.L., CIF:2816464	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 302653/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36879 din 09/04/2019;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357392 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

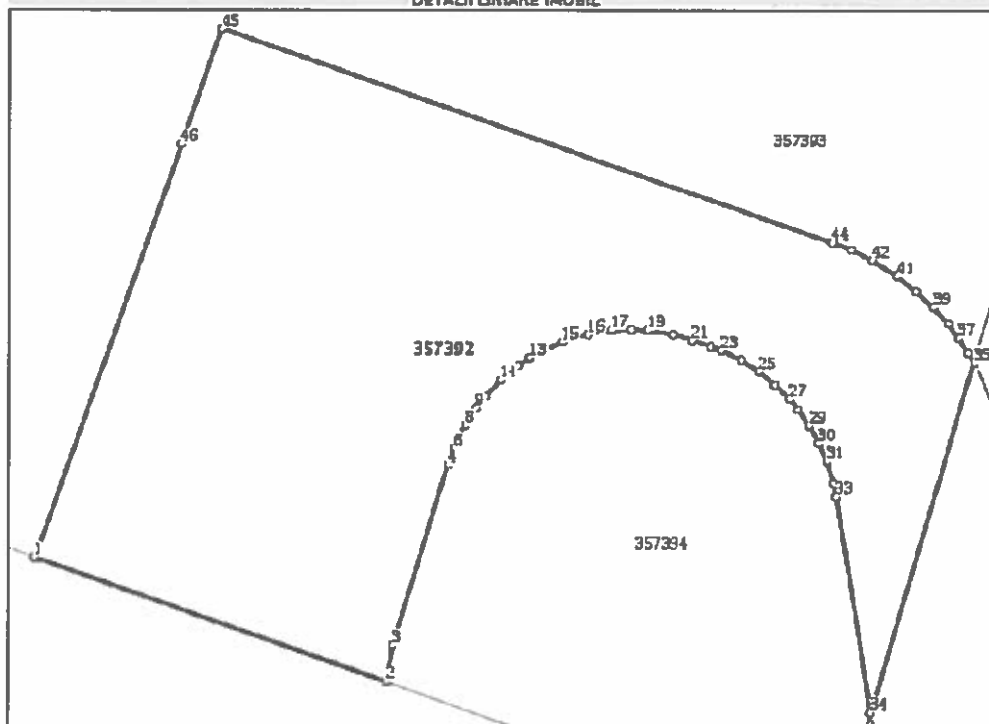
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357392	975	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Ingra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	975	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	21.477	2	3	2.137	3	4	10.776
4	5	0.435	5	6	0.615	6	7	0.817
7	8	0.663	8	9	1.188	9	10	0.919
10	11	1.235	11	12	1.296	12	13	0.834
13	14	0.951	14	15	1.103	15	16	1.573
16	17	1.346	17	18	1.178	18	19	0.932
19	20	1.475	20	21	1.163	21	22	1.139
22	23	0.63	23	24	1.255	24	25	1.214

Carte Funciară Nr. 357392 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	1.268	26	27	1.146	27	28	0.786
28	29	1.125	29	30	1.149	30	31	1.119
31	32	1.28	32	33	0.833	33	34	12.55
34	35	20.943	35	36	0.662	36	37	0.99
37	38	1.05	38	39	1.273	39	40	1.375
40	41	1.409	41	42	1.71	42	43	1.358
43	44	1.144	44	45	37.365	45	46	7.003
46	1	25.222						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2021, 11:37



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358239 Arad

Nr. cerere	137974
Ziua	07
Luna	09
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358239	4.335	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
113385 / 09/07/2021	
Act Notarial nr. 750, din 08/07/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;	
B1	Se înființează cf. 358239 a imobilului cu nr. cad. 358239/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 6 imobile: -- nr.cad.357224\cf 357224; -- nr.cad.357214\cf 357214; -- nr.cad.357220\cf 357220; -- nr.cad.357212\cf 357212; -- nr.cad.357366\cf 357366; -- nr.cad.357368\cf 357368;
Act Administrativ nr. CF 332467, din 16/06/2015 emis de OCPI ARAD;	
B2	se notează repositionarea imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcisa din CF 357224/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63826 din 07/05/2021; pozitie transcisa din CF 332467/Arad, inscisa prin incheierea nr. 61137 din 11/06/2019.</i>
Act Administrativ nr. CF 341236, din 05/11/2018 emis de OCPI ARAD;	
B11	se notează repositionarea imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcisa din CF 357366/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; pozitie transcisa din CF 341236/Arad, inscisa prin incheierea nr. 33957 din 03/04/2019.</i>
B14	se notează repositionarea imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcisa din CF 357368/Arad, inscisa prin incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; pozitie transcisa din CF 341236/Arad, inscisa prin incheierea nr. 33957 din 03/04/2019.</i>
Act Notarial nr. 750, din 08/07/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;	
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, incheierea nr. 63826 din 07/05/2021; incheierea nr. 24458 din 25/02/2021; incheierea nr. 63820 din 07/05/2021; incheierea nr. 24457 din 25/02/2021; incheierea nr. 63828 din 07/05/2021; incheierea nr. 24327 din 24/02/2021; incheierea nr. 63827 din 07/05/2021; incheierea nr. 24322 din 24/02/2021; incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; incheierea nr. 24318 din 24/02/2021; incheierea nr. 63821 din 07/05/2021; incheierea nr. 24318 din 24/02/2021.; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DEDEMAN SRL, CIF:2816464

C. Partea III. SARCINI .

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

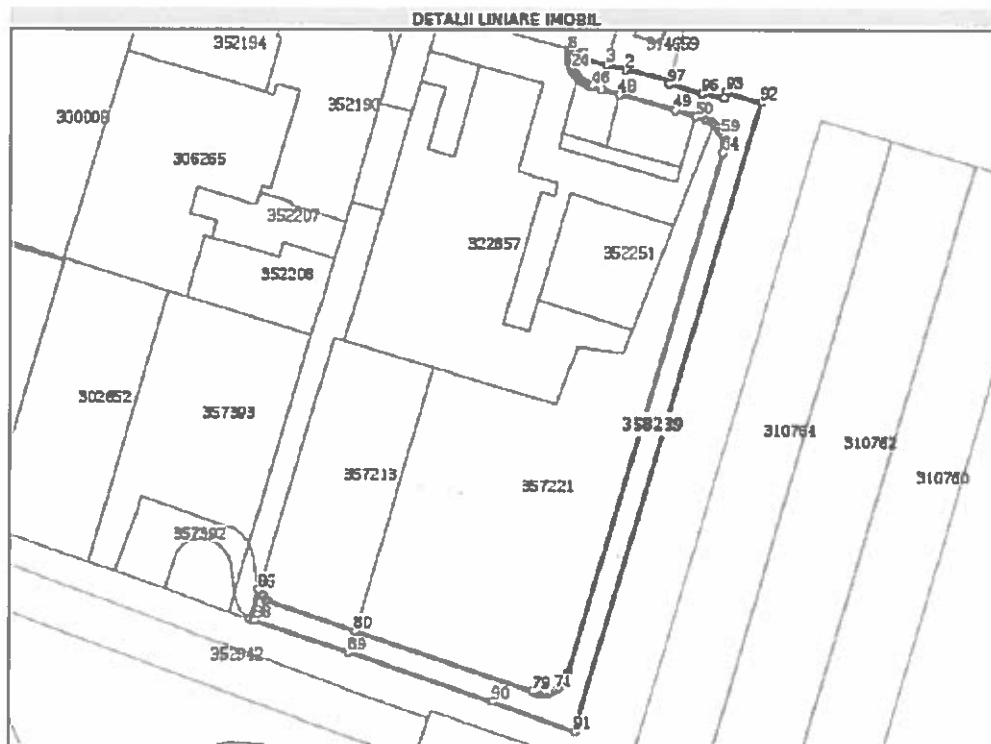
Carte Funciară Nr. 358239 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358239	4.335	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vișan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.335	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.581	2	3	7.874	3	4	10.287
4	5	2.343	5	6	5.86	6	7	0.452
7	8	0.452	8	9	0.451	9	10	0.453
10	11	0.452	11	12	0.452	12	13	0.452
13	14	0.452	14	15	0.452	15	16	0.452
16	17	0.452	17	18	0.453	18	19	0.451
19	20	0.453	20	21	0.451	21	22	0.452
22	23	0.452	23	24	0.452	24	25	0.452

Carte Funciară Nr. 358239 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	0.452	26	27	0.452	27	28	0.452
28	29	0.452	29	30	0.452	30	31	0.452
31	32	0.451	32	33	0.452	33	34	0.284
34	35	0.405	35	36	0.596	36	37	0.521
37	38	0.545	38	39	0.434	39	40	0.703
40	41	0.528	41	42	0.567	42	43	0.723
43	44	0.708	44	45	0.644	45	46	0.602
46	47	3.51	47	48	7.808	48	49	23.396
49	50	9.005	50	51	3.906	51	52	1.053
52	53	1.063	53	54	1.041	54	55	0.764
55	56	1.005	56	57	1.546	57	58	1.328
58	59	1.455	59	60	1.671	60	61	1.552
61	62	1.433	62	63	1.645	63	64	1.497
64	65	219.503	65	66	0.745	66	67	1.433
67	68	1.552	68	69	1.669	69	70	1.627
70	71	1.412	71	72	1.36	72	73	1.293
73	74	1.97	74	75	0.837	75	76	0.871
76	77	0.877	77	78	1.075	78	79	0.932
79	80	76.524	80	81	37.555	81	82	1.033
82	83	1.457	83	84	1.193	84	85	1.471
85	86	0.622	86	87	12.479	87	88	1.839
88	89	40.138	89	90	61.965	90	91	34.995
91	92	264.927	92	93	14.681	93	94	2.594
94	95	8.799	95	96	0.82	96	97	14.133
97	1	1.361						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2021, 11:39



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357384 Arad

Nr. cerere	137972
Ziua	07
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107538946



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str. Siriei, Nr. 8, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357384	955	Teren neîmprejmuit; trup izolat de intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63824 / 07/05/2021		
Act Notarial nr. 441, din 05/05/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;		
B1	Se înființează cartea funciara 357384 a imobilului cu numărul cadastral 357384 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352971 înscris în cartea funciara 352971;	A1
Act Notarial nr. 195, din 23/02/2021 emis de Vasilache Mihaela Stefana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DEDEMAN SRL, CIF:2816464	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 352971/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 24515 din 25/02/2021.		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357384 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

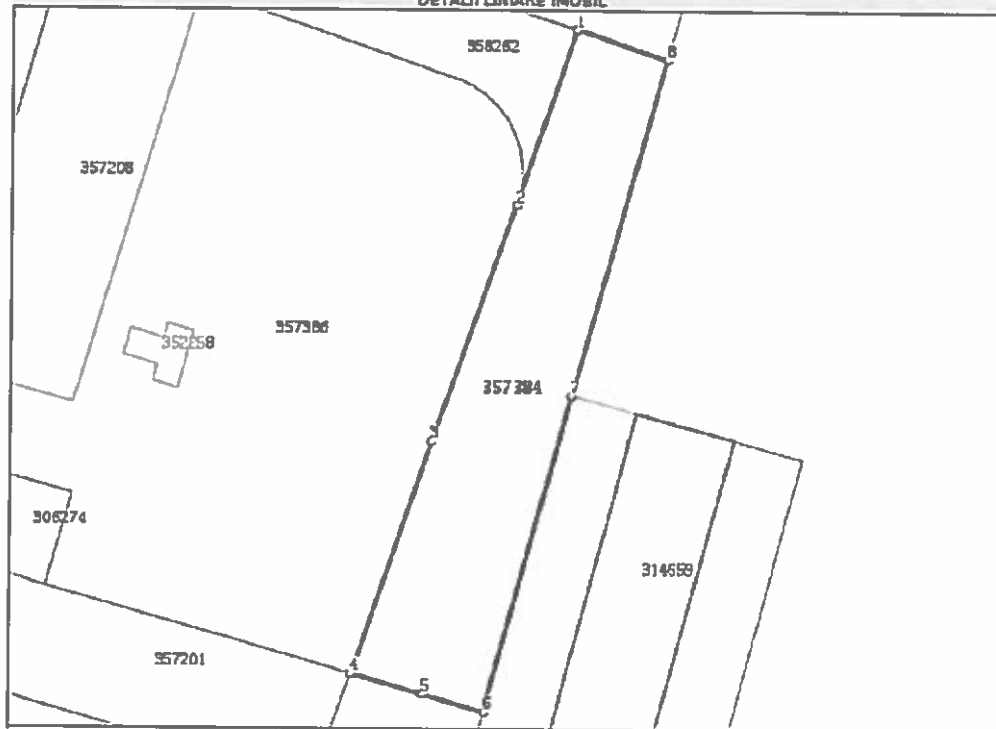
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
357384	955	trup izolat de intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

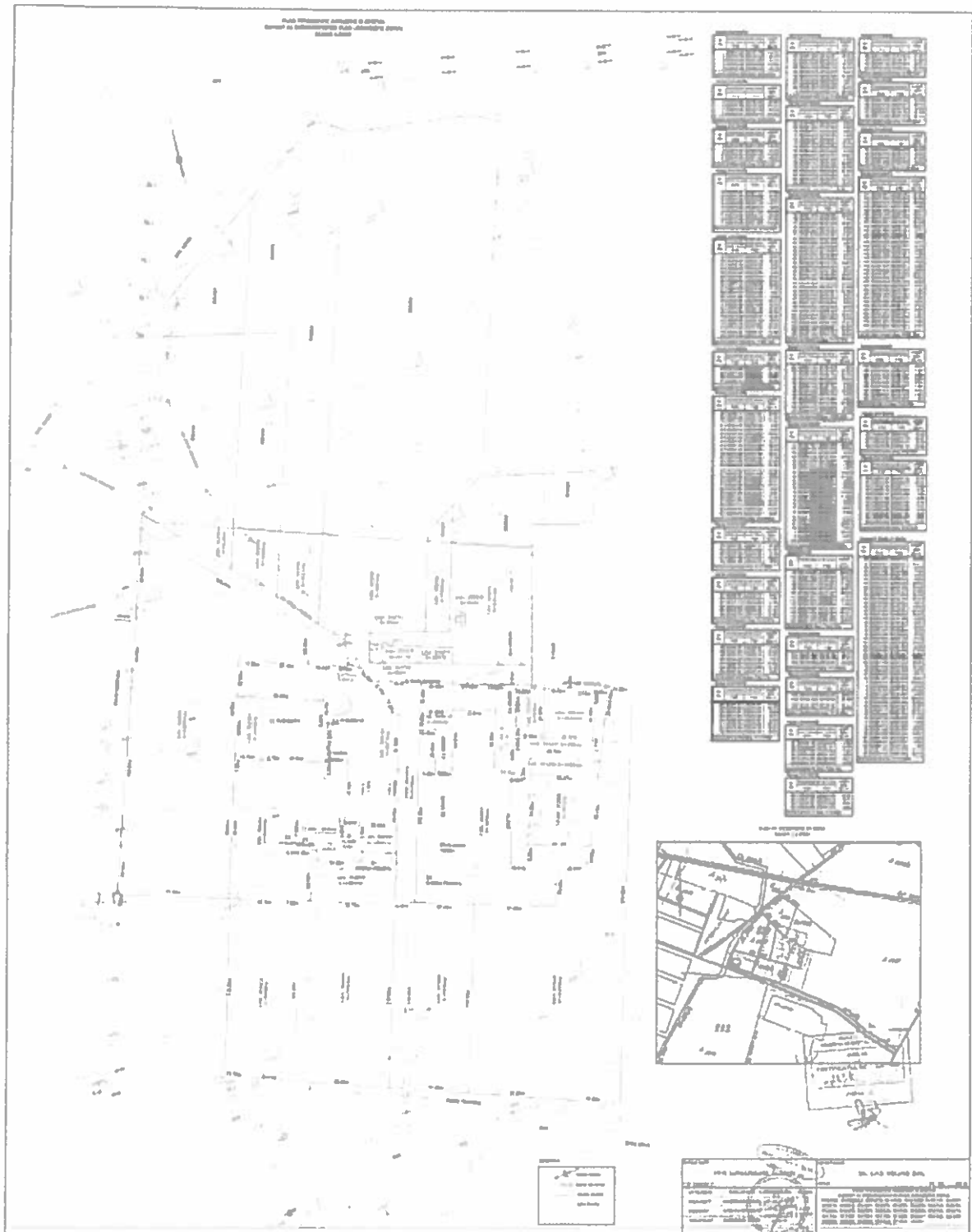
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	955	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.480
2	3	27.510
3	4	26.943
4	5	8.200
5	6	7.080
6	7	35.988

Plan amplasament



Act de alipire

ACT DE ALIPIRE **DUPLICAT**

Subscrie **DEDEMAN SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoi nr.8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de domnul **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șeptilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182417 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de proprietară a următoarelor imobile:

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357212 a municipiului Arad, compus din suprafața de 384 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357212;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 253, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357214 a municipiului Arad, compus din suprafața de 329 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357214;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357220 a municipiului Arad, compus din suprafața de 3315 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357220;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357224 a municipiului Arad, compus din suprafața de 179 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357224;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357366 a municipiului Arad, compus din suprafața de 41 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357366;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Radnei nr. 251, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357368 a municipiului Arad, compus din suprafața de 87 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357368;

Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act, a fost dobândit de către subscrisa după cum urmează :

- prin cumpărare de la societatea **INSTAL GAS CORPORATION SRL**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 200/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la societatea **KINDERMAN 24 COM SRL**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 201/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la domnul **Mureșan Ion Cristian**, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 192/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău;



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA
Licența de funcționare nr. 59/1963/07.03.2016
Sediul : Bacău, strada Mihai Viteazu nr. 5, scara C, parter
Tel/fax: 0234/577543; email: notarvasilache@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.750

Anul 2021, Luna IULIE, Ziua 08

Eu Mihaela Ștefana Vasilache notar public, la solicitarea părții, m-am deplasat în Bacău, strada Alexei Tolstoi nr. 8. județul Bacău, la sediul social al societății DEDEMAN SRL, unde am găsit pe:

1. **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șeptilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182-417 eliberată de SPCLP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de reprezentant legal al DEDEMAN S.R.L, persoana juridica romana, cu sediul social in mun. Bacau, str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacau, înregistrată la Registrul Comerțului Bacau sub nr. J04/2621/1992, având Cod unic de înregistrare 2816464;

care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act exprimă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar .

**În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput tarif ANCP1 în sumă de 60 lei cu chit nr.358781/2021 (2.2.2.)
S-a încasat onorariul în sumă de 470 lei + 89,3 lei TVA cu OP/ 2021, conform facturii emise de acest birou notarial.

Notar public,
VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA

"Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Mihaela Ștefana Vasilache, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul."



ACT DE **DUPLICAT**
ALIPIRE

Subscrisa, **DEDEMAN SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoi nr.8, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de domnul **PAVĂL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Bacău, strada Arcadie Șeptilici nr. 3A, județul Bacău, identificat cu carte de identitate seria ZC nr.182417 eliberată de SPCLEP Bacău la data de 06.05.2016, cod numeric personal 1660622330767, în calitate de proprietară a următoarelor imobile:

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357204 a municipiului Arad, compus din suprafața de 268 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357204;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357207 a municipiului Arad, compus din suprafața de 138 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357207;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357216 a municipiului Arad, compus din suprafața de 248 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357216;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357218 a municipiului Arad, compus din suprafața de 608 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357218;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357222 a municipiului Arad, compus din suprafața de 147 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357222;

**** - teren, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Sîriei nr. 8, județul Arad, întabulat în Cartea Funciară nr. 357385 a municipiului Arad, compus din suprafața de 402 mp., categoria de folosință arabil, identificat cu nr. cadastral 357385;

Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act, a fost dobândit de către subscrisa după cum urmează :

prin cumpărare de la Sandici Ionel Doru și Sandici Gheorghe Sorin, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 198/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

- prin cumpărare de la domnul Băcuș Gabriel Alexandru, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 196/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău;

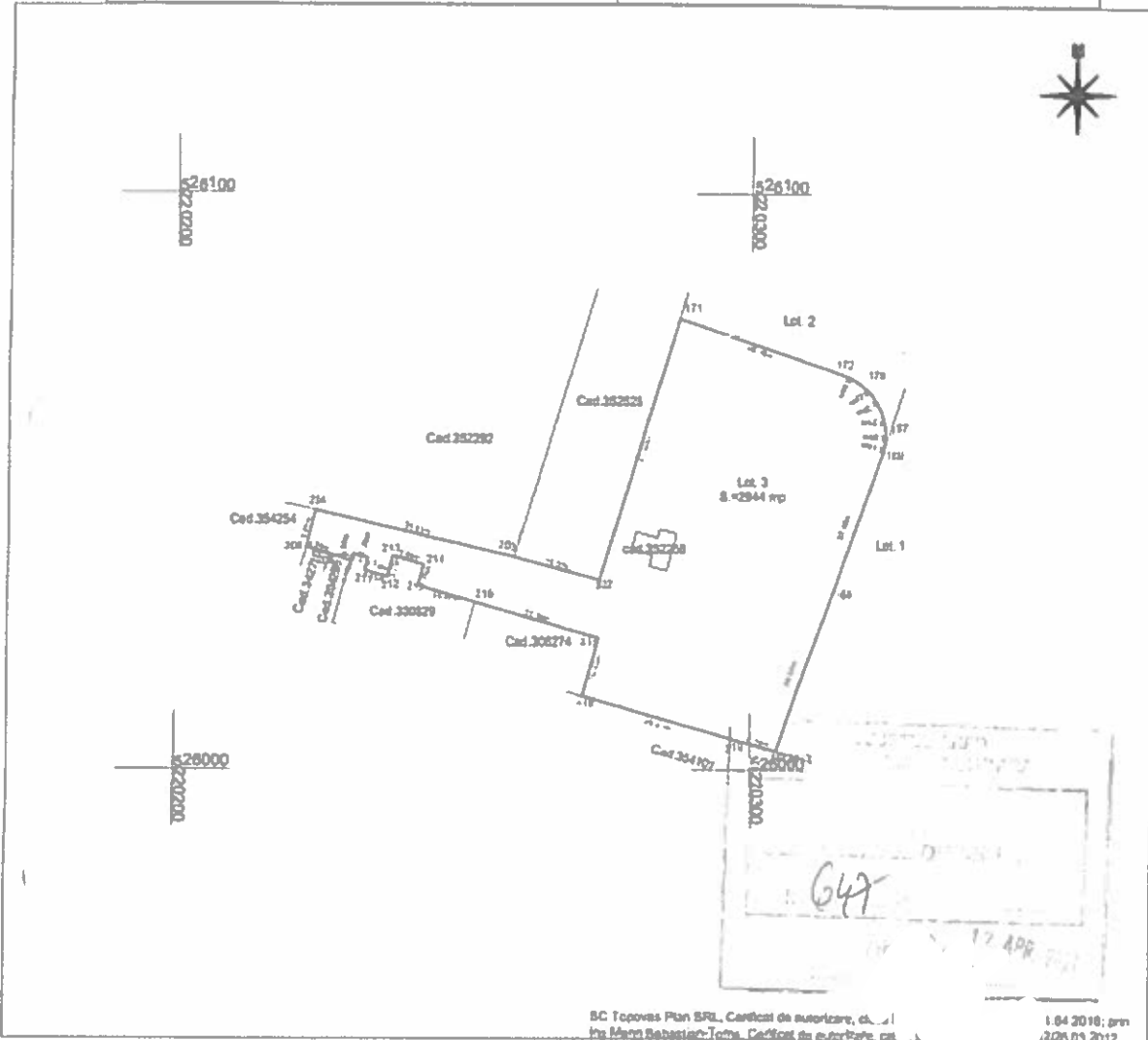
- prin cumpărare de la Mureșan Calin Sebastian și Mureșan Laura Lucia, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 195/23.02.2021, la Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Ștefana cu sediul în municipiul Bacău.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR.136 la regulament

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2944	Intravilan Arad, str. Sines, nr.8, Lot.3
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):	
	Arad	



BC Topovas Plan SRL, Certificat de autorizare, cl. 1
Ing. Mariu Sebastian Toma, Certificat de autorizare, cl. 1

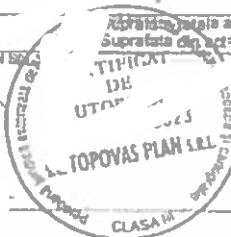
1.84.3016; prin
2025.03.2012

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	2944	LOT 3, Neintrajeruit
Total		2944	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-



Suprafata masurata a imobilului masurata = 2944 mp
Suprafata din act = 2944 mp

Tipul: _____

Conferm incheierea imobilului in baza de date topografice si planimetrice numerotate corespunzator

Semnatura si pusele
Data: _____

HCLM 13/ 2022



PROIECTARE

CONSULTANȚĂ,
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RICĂRĂRI TOPOGRAFICE,
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSEDE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE,
BUNURI MOBILE

REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII,
URBANISTICĂ P.U.D., P.U.Z. ȘI P.U.G.

DEZMEMBRĂRI CONTOPIRI,
DETERMINĂRI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE,
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURĂ ȘI LITIGII DE HOTĂRĂRE
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETĂȚI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ EXPERTIZE JUDICIARE



SOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. 108/3030/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRAȘOV
TEL: 0040-268-647166 | 0040-268-647168
STR. PROMONOGACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF 354254 ARAD,
CF 354109 ARAD, CF 357391 ARAD, 357389 ARAD ȘI CF 357201
ARAD, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA SELGROS-CALEA RADNEI**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 4 / 8 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIȘAN DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 14.12.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - terenuri intravilane - situate în municipiul Arad, zona Calea Radnei, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietăților imobiliare ale căror proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrise în CF 354254 nr. cad. 354254, CF 354109 nr. cad. 354109, CF 357391 nr. cad. 357391, CF 357389 nr. cad. 357389, CF 357201 nr. cad. 357201.

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 decembrie 2021 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - categorie de folosință drum. 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 IMOBILE	68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru suprafața de 5752 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 14.12.2021
----------------------------	---

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 DECEMBRIE 2021;
- 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 4,9492 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicându-se 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 - Raportare (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 – EPI, 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 PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordări în 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 55 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 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ TIRIAC.

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

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

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021, în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb.
Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile intravilane în suprafață totală de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum.
Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

Adresa proprietății – zona Calea Radnei, 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 14.12.2021, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 14.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 14.12.2021.

Moneda raportului este RON și EURO

Declararea valorii:

V piață = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată 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 2021.

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 Arad.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2021

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 Beres Aron, 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 2020
- 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 75, județul Arad.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață / juste a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb.

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 - terenuri intravilane - situate în zona Calea Radnei, 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:

- 5752 mp - conform extrase CF anexate

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 14.12.2021, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspecția proprietății a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografii. 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 decembrie 2021;

Data evaluării este 14.12.2021;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9492 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 14.12.2021.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției 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 planul pus 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:

- HCLM nr. 482 / 2020 și HCLM 511 / 2020;
- Extrase CF;
- 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 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 (terenuri aferente drumurilor)
 - 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
- 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 (decembrie 2021) 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 efectuarea unui schimb, 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 terenurile intravilane în suprafață de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum - conform extrase CF.

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. Au fost identificate restricții de utilizare a imobilului - terenuri cu categoria de folosință drum

- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință drum;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Șiria / Calea Radnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 5752 mp - conform extrase CF;
- forma: neregulată;

- categoria de folosință: drum;
- terenul nu este împrejmuit;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: terenurile reprezintă calea de acces la terenurile din zonă;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea căii ferate (nu sunt specificate restricții sau interdicții cu privire la acest aspect în certificatul de urbanism);
- 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 drum.

Suprafață teren – 5752 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren aferent drum

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legală 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:**
 - **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 rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - la teren (conform CU);
 - **Forma:** regulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituite, oferite spre vânzare în zona Micalaca din municipiul Arad;
- **Proprietăți substituite 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 din zona Micalaca 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.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliară există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietăți 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 din punct de vedere 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 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, iar începând cu 30 martie, 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 5-60 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, facilități/utilități, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, 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. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

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 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
Cale de acces	Da	Da	Da	Da
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **de teren aferent drum**.

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 specială - drum (ținând cont de utilizările permise conform documente de urbanism)*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

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

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

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

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

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

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

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

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

V teren = 68.028 euro, echivalent a 336.684 lei - pentru suprafața de 5752 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 - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 5752 mp (conform extrase CF), situate în municipiul Arad, nr. cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, înscrise în Cartea Funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 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 decembrie 2021.

Etapele parcurse:

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

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

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

V = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei - abordarea prin piață (pentru suprafața de 5752 mp - conform extras CF)

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri.

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 decembrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9492 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL	68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru suprafata de 5752 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 14.12.2021
---------------------------	--

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. Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între *5-60 EUR/mp*.

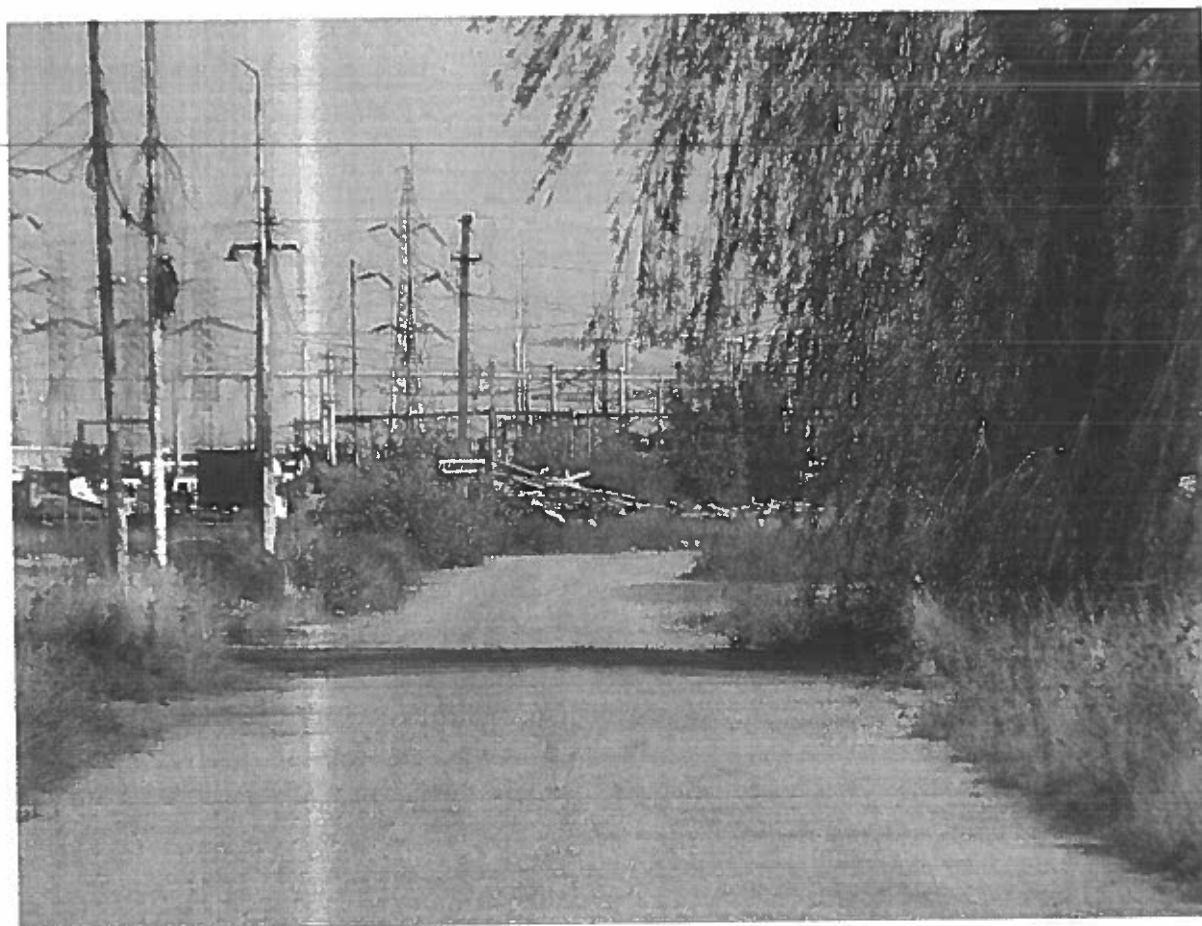
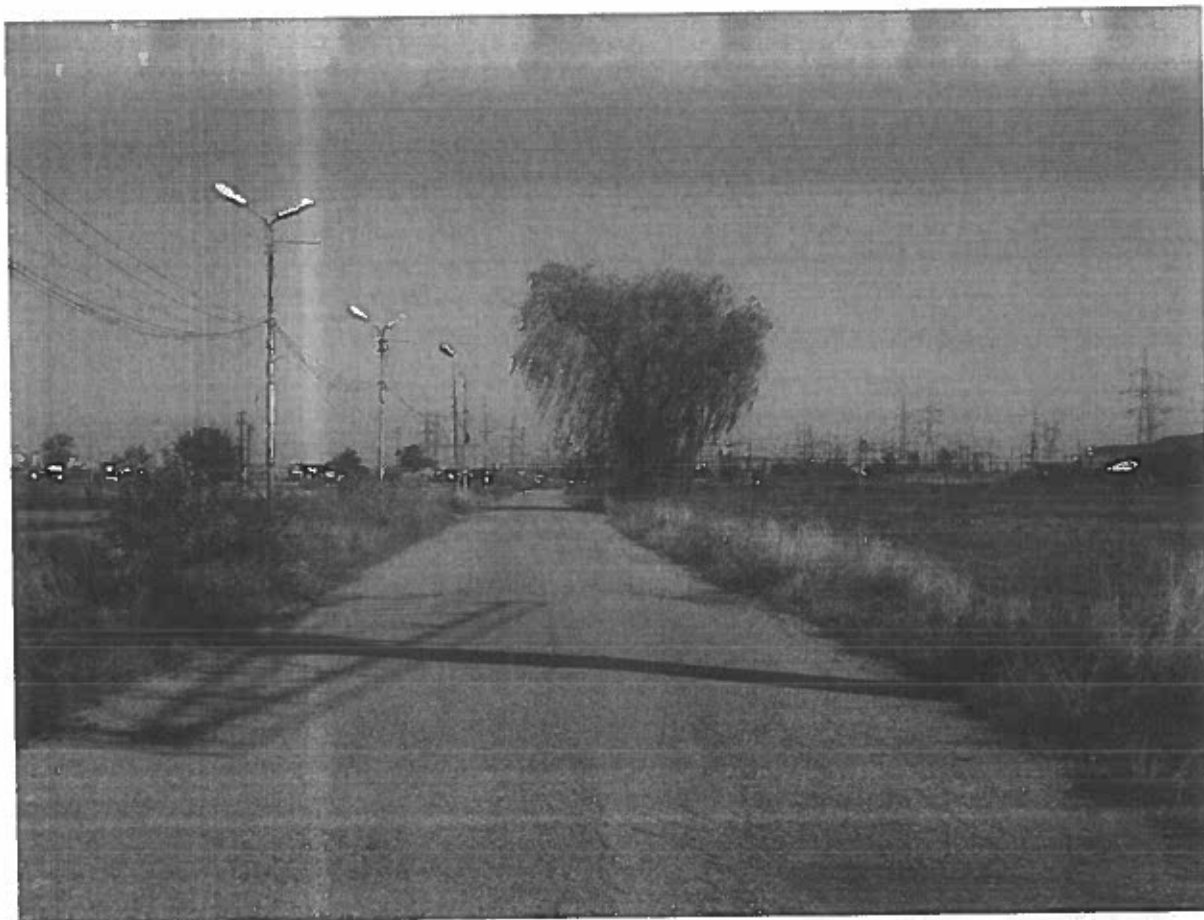
În metoda comparatiei directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

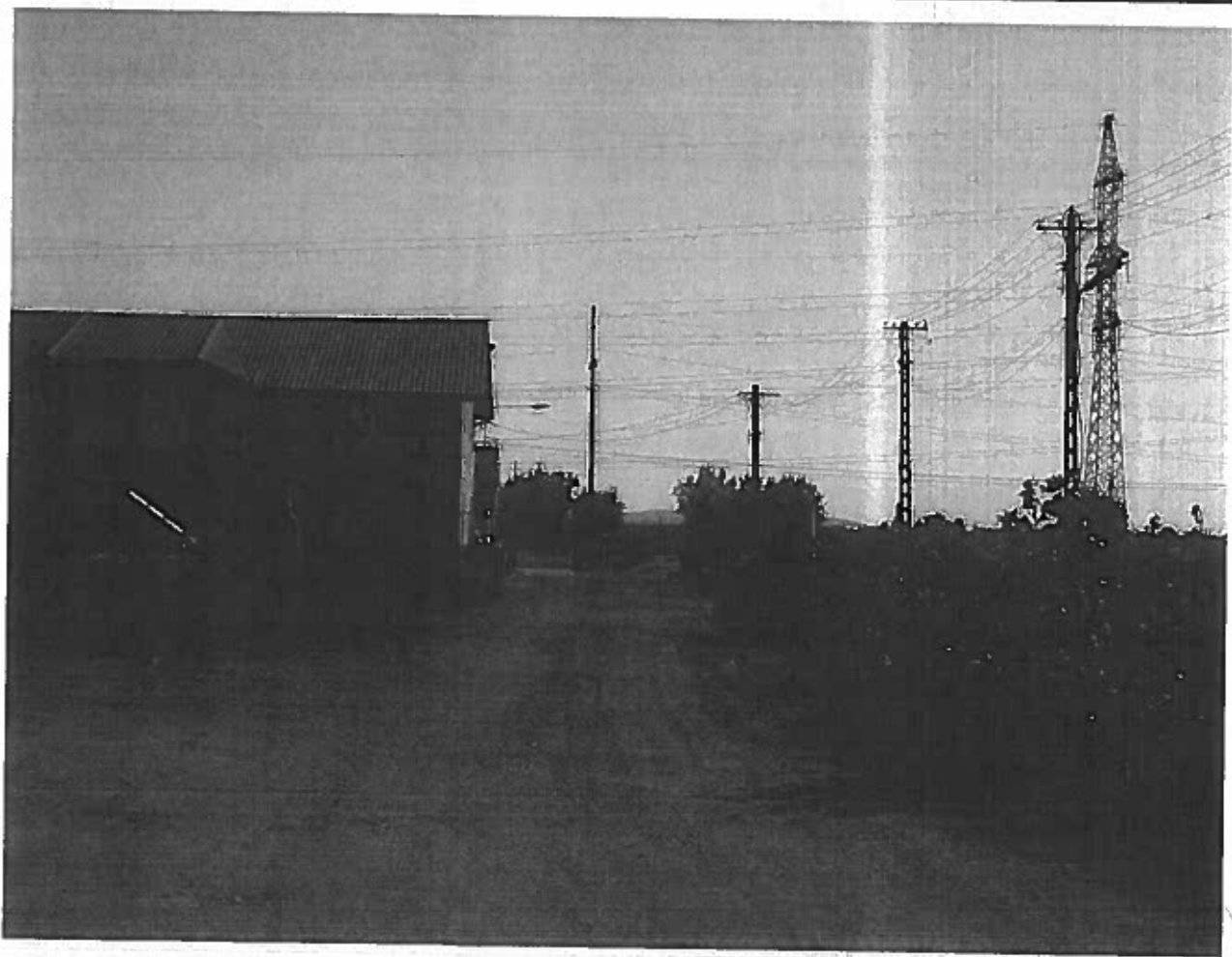
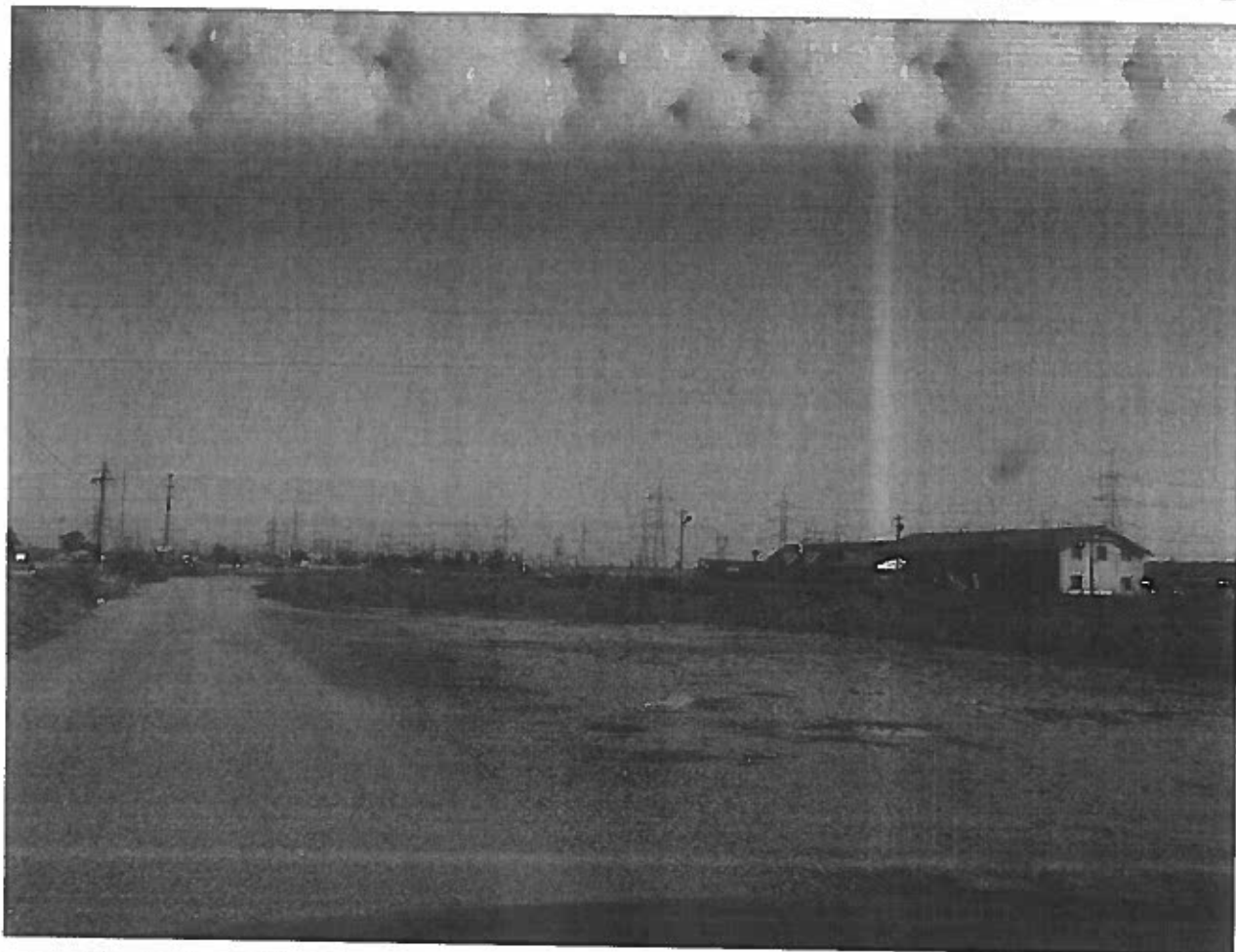
Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

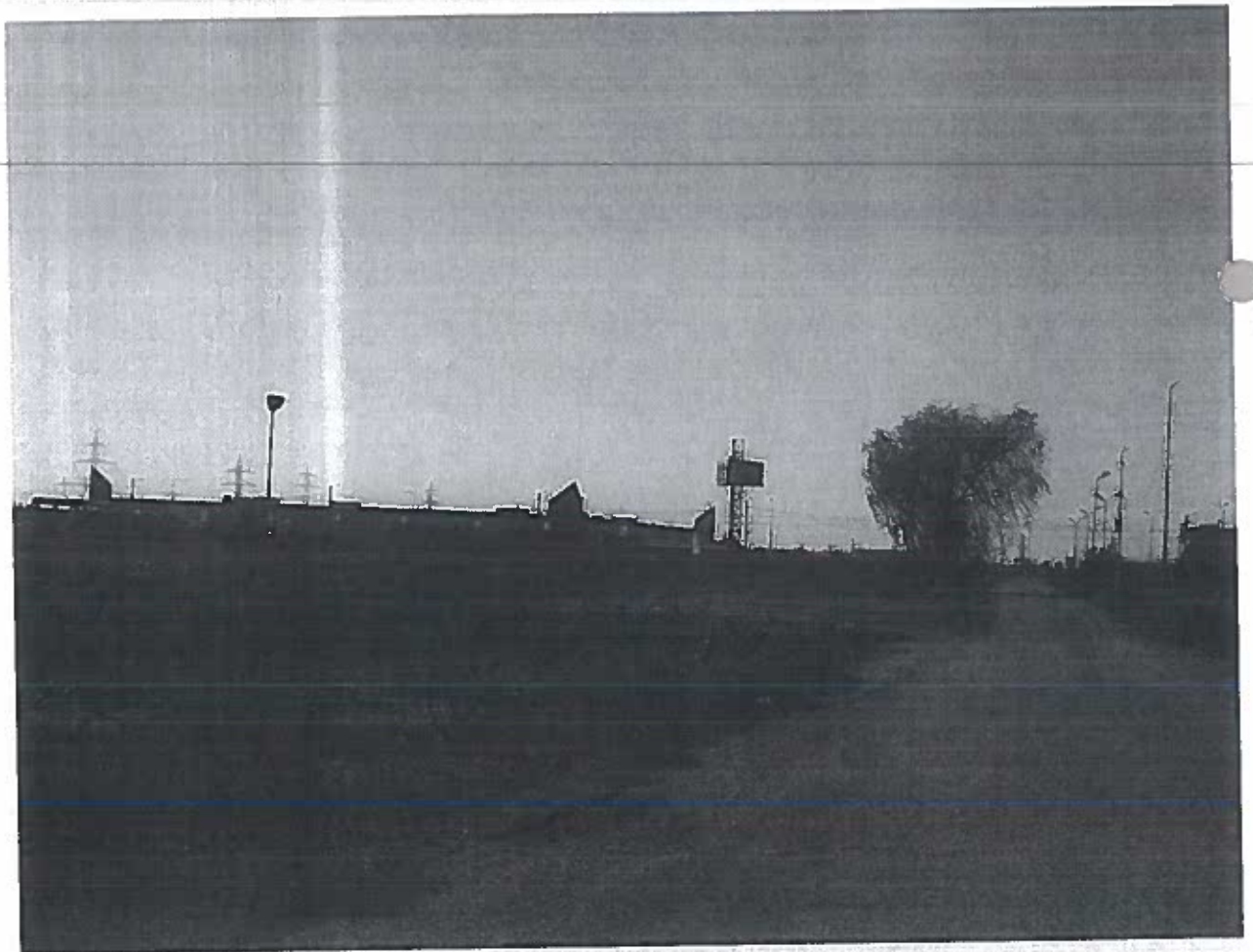
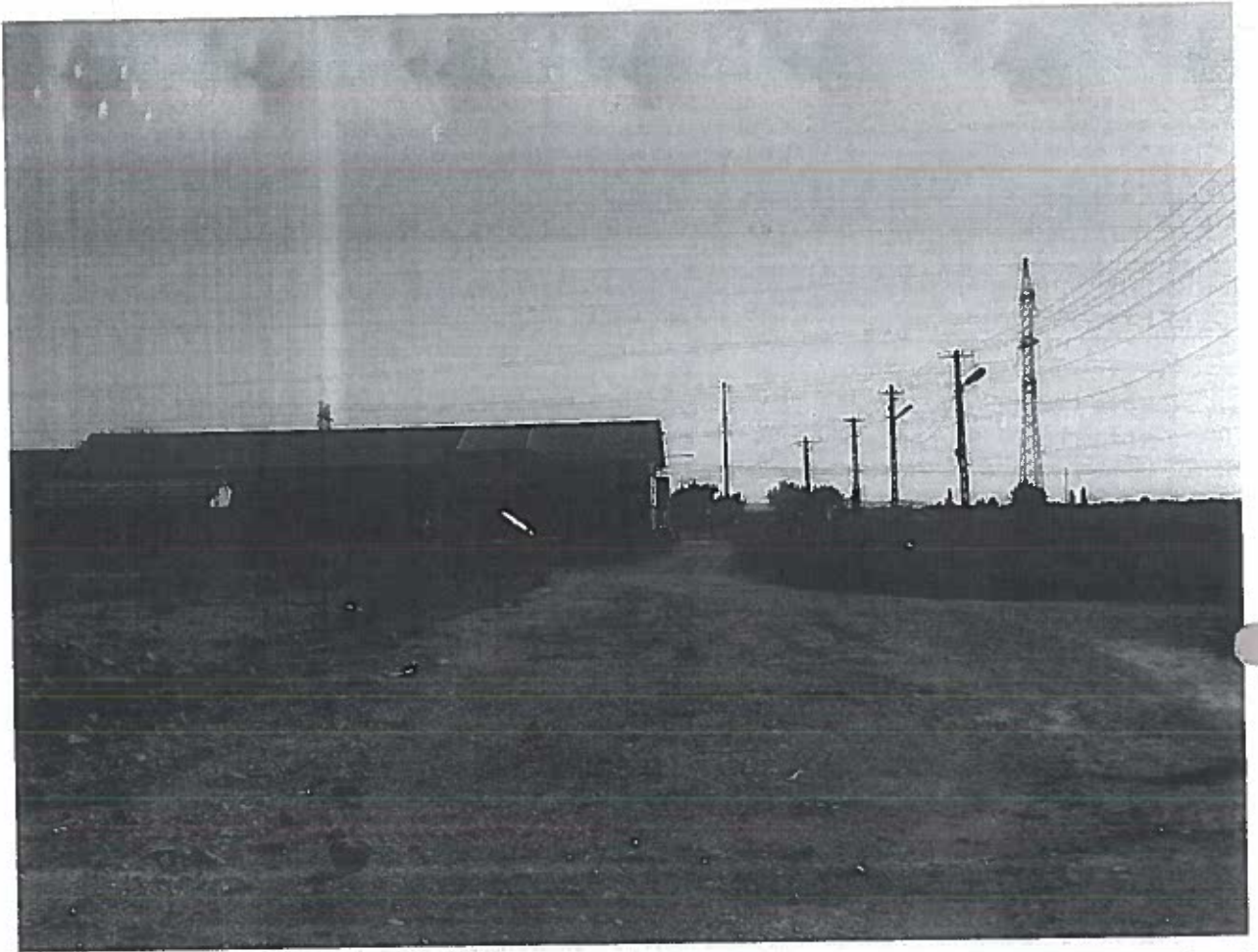
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		5.752	1.040	10.500	15.000
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		27,4	26,0	46,7
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1,23	-1,17	-2,10
PRET CORECTAT (Euro/mp)			26,17	24,83	44,57
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)			26,17	24,83
3	Restrictii de utilizare	intravilan - teren aferent drum	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD	intravilan
	Cuquantum ajustare %		-50%	-50%	-65%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-12,95	-12,42	-28,97
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)			13,21	12,42
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)			13,21	12,42
6	Conditii ale pietei	14.12.2021	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)			13,21	12,42
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - Micalaca - zona Calea Radnei	Arad - Micalaca.str. Zoe, nr. 9A	Arad - Micalaca - langa calea ferata (str. Zoe)	Arad - Micalaca - zona ANL / Selgros
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-0,78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)			13,21	12,42
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	5.752	1.040	10.500	15.000
	Cuquantum ajustare %		-2%	5%	7%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,20	0,62	1,04
9	Destinatia (CMBU teren)	strada	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,59	-0,62	-0,74
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1	-1	-0,74
11	Utilitati	apa, energie electrica	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din Calea Radnei / str. Sirei	acces din str. Zoe	acces din str. Zoe	acces din zona ANL
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %			-11%	-5%	-3%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)			-1,39	-0,62	-0,44
PRET CORECTAT (Euro/mp)			12	12	14
Constructie demolabila pe teren		nu	nu	nu	nu
Valoare corectie (%)			0%	0%	0%
Valoare corectie (Euro/mp)			0,00	0,00	0,00
PRET CORECTAT (Euro/mp)			11,83	11,79	14,37
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			14,34	14,28	32,27
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			55%	58%	72%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A		
VALOAREA UNITARA (Euro/mp)			11,83€ /mp		49492
Valoare de piata:		68.028 €		schimbata	336.684 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.		-5%	
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.			
Restricții de utilizare			
Având în vedere restricțiile aferente categoriei de folosință drum, comparabilele se ajustează negativ.			
Condiții de finanțare			
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Condiții de vânzare			
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de 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 - Micalaca - zona Calea Radnei			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare B: similare C: mai buna		
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt. A: 0% pt. B: 0% pt. C: -5%		
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 mare, a fost ajustat cu	-2%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu	5%
Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu	7%		
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 accesi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.			
Destinatia terenului A - rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Necesita aplicarea unei ajustari de	-5%
Destinatia terenului B - rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de	-5%
Destinatia terenului C - rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Terenului i s-a aplicat o ajustare de	-5%
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 :		-5%	
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 aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere 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 o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.			
Ajustari pentru alti factori			
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari 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

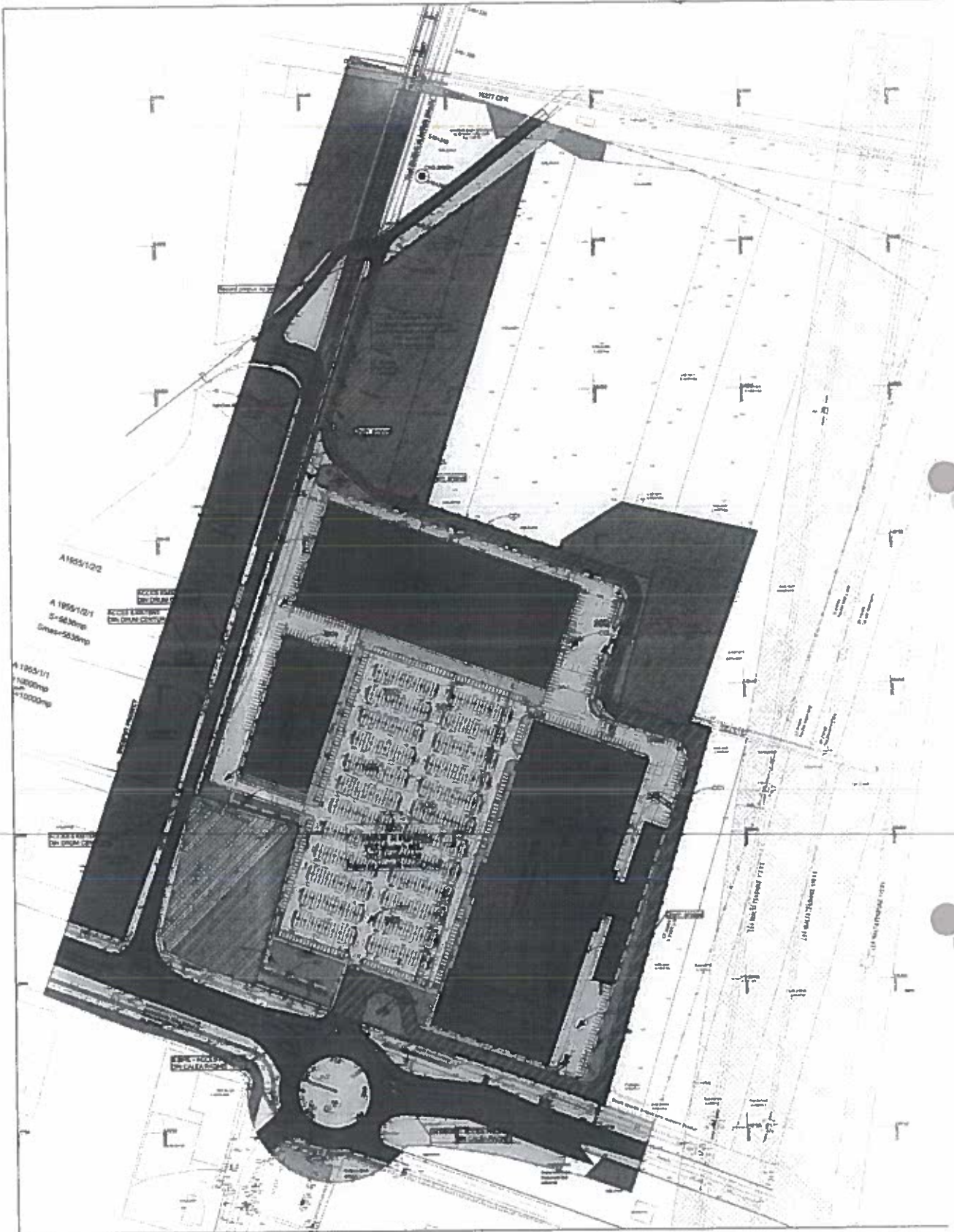






8.3. Localizare, plan de amplasament, schite





Nota:
Modificarea finala se va realiza conform prevederilor prezentei PLUJ si PLUJ in functie de dezvoltarea constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.





PRO.ARHITECTURA <small>PROIECTARE, CONSULTANTA SI SERVICII ARHITECTONICE</small>		S.C. LAS VEGAS S.R.L. <small>PROIECTARE, CONSULTANTA SI SERVICII ARHITECTONICE</small>		Proiect Nr.: / 2016
SOPROIECTANT SI INALTIMATOR C.A.D.D.S.P.S. <small>ASOCIATA DE INALTIMATORI SI PROIECTANTI</small>		Proiectant <small>Proiectant/autorizant al terenului. Acest proiect este un proiect preliminar care reprezinta un studiu de fezabilitate.</small>		Proiect Nr.: 31 / 2016
DEFINICIE Proiectant	NUME ing. Diana Gh. BOGLARI	SERINATURA [Signature]	Scara 1:1000	Data: 2016
DEFINICIE Proiectant	NUME ing. Alexandru CERNIC	SERINATURA [Signature]	Scara 1:1000	Data: 2016
DEFINICIE Proiectant	NUME ing. Alexandru BOBILA	SERINATURA [Signature]	Scara 1:1000	Data: 2016

PLAN URBANISTIC ZONAL








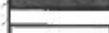
PUZ SI RLU

ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE
CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALSTICA SI MIJLOACE
PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE
SI RACORD CU STRADA SIRIEI














**03 PROPUNERE MOBILARE****LEGENDA:****LIMITE:**

-  LIMITA INTRAVILAN
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA PROPRIETATE
-  LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE A CONSTRUCTIILOR CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-  TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
-  FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
-  ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  CONSTRUCTII DE COMERT/SERVICII - POSIBILA MOBILARE
-  TEREN PROPUS PENTRU REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR -RACORD CU STRADA SIRIEI
-  ZONE VERZI EXISTENTE
-  ZONE VERZI PROPUSE

CIRCULATII

-  CAROSABIL CALEA RADNEI
-  CAROSABIL VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
-  PASAJ DENIVELAT PESTE CF - In curs de executie
-  DRUM PROPUS PENTRU SCHIMB DE TERENURI
-  DRUM PROPUS
-  DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI PROPUSE
-  ALEI PIETONALE PROPUSE
-  DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII EST ARAD
-  REALIZARE DRUM PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI
-  ACCES AUTO PROPUS INTRARE IESIRE INCINTA
-  ACCES PROPUS LA DRUMUL COLECTOR
-  STATIE DE TRAMVAI
-  CALE FERATA CFR

ZONE DE PROTECTIE

-  ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M

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

OLX

Mesaje

Contul meu

Adauga anunt nou

Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Arad / Terenuri - Arad

504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.

Vanzator

Ioana
Pe OLX din noiembrie 2014
Activ pe 13 iunie 2021
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimiti mesaj

Localizare

Arad, Arad

Anunțuri de Google

Trimiti feedback

De ce se afișează acest anunt?

Postat 13 iunie 2021

micalaca teren strada zoe de vânzare!!!

28 500 €
 PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan, Intravilan

Suprafata utila 966 m²**Descriere**

Persoana fizică, vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafața totală de 966 mp + 74 mp cota comună. Terenul este înregistrat la cadastru, are certificat cadastral și este liber de sarcini (vezi poza 1). Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Ca utilități, la aprox 50m curent, apă caldă, gazul în capătul străzii.

ID: 20194009

Vizualizări: 2747

Raportează



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou



Ioana
Pe OLX din noiembrie 2014
Activ pe 13 iunie 2021



XXX XXX XXX

Arad

Comparabila 1

[Pagina principala](#) /
 [Inchirieri](#) /
 [Terenuri](#) /
 [Terenuri - Arad](#) /
 [Terenuri - Foto](#)

504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



Vanzator



Daniel
 Pe CLY din aprilie 2016
 Activitate 14-131

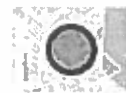
[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0761 334 070

Trimite mesaj

Localizare

Arad, Arad



Anunțuri de Google

[Terenuri rezidențiale](#)
 Da ce se știe despre acest teren? P

Postat 21 iulie 2017

Vand teren rezidential Micalaca

26 €

PROMOVILAZA
 REACTUALIZEAZA

Firma

Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata usda. 10 000 m²

Descriere

Vand teren intravilan Micalaca strada Zoe

Terenul in suprafata de 10.500 mp este intravilan si conform certificatului de urbanism este propus ca zona rezidentiale cu o inaltime de P+2+M
 Front strada 6,3 m si strada Zoe.
 2 Accese unul din strada Sirei si unul din strada Constanta
 Terenul se poate parcea in 19 loturi de casa conform plansei atasate in prezentare

Canalizare in fata terenului
 Curent si apa in vecinatate

Preț 26€ negociabil

Accept si schimburi cu imobil in Arad + diferenta din partea cumparatorului

Proprietar persoana fizica
 Nu se plătește comision!

Telefon 07*****70

© 2017-2018

Vanzatori: 1000

Aporezz



Daniel
 Pe CLY din aprilie 2016
 Activitate 14-131

0751 334 070

Scrisoare de prezentare

Adauga atasament

Puți încărca fișiere în formatele jpg, png, gif, doc, docx, xls

Trimite

Comparabila 2

Home
Imobiliare
Micalaca
Casadorad.ro@gmail.com
0724 249 256

Agentie imobiliara nr. 1131

Adauga oferta ta

Home
Vanzari
Inchirieri
Ansambluri rezidentiale
Despre Noi
Adauga
Blog
Contact

Cautare

Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

Gabriela Bej
Broker Imobiliar
0724249256
casadorad@gmail.com

Contacteaza agentii

Nume *

Telefon *

E-mail

Mesaj

Sunt interesat de oferta cu ID 213

Cod * ~~ROU=RO~~

Trandee

Descriere teren

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

ID Oferta: 213

Pret Vanzare:	€ 700 000	Pret inchiriere:	€ 47
Zona:	Micalaca		
Suprafata:	15000 mp		
Reper:	Micalaca		
Fronturi:	1		
Localizare:	intravilan		
Deschidere:	137 m		
Tip teren:	Construibil		
Acces teren:	Auto Pietonal		
Strazi:	Asfaltate		
Regim inaltime:			
Pretabil:	Agrement Birouri Bloc. Case / vile		
Actualizat la:	14 Iunie 2021		
Numar de ansari:	110		

Oferte similare

Teren intravilan pentru spatiu comercial sau depozit

495.000EUR 0 mp 0

EUR 0 mp 0

EUR 0 mp 0

EUR 0 mp 0

Teren cu destinatie mota la artera principala

417.725EUR 0 mp 0

Caracteristici generale

- ✓ Distanța utilitatii: in zona
- Utilitati: Apa

- ✓ Constructie: Demolabila
- ✓ Alte caracteristici: luminal stradal Oportunitate de investitie Teren imprejmuit

Comparabila 3

-32-

8.5. Documente

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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. F43254 Arad

Nr. Scara: 1:50403
Ech. 06
Luna 10
Anul 2021

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc Arad, Loc Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354754		2 040	Teren intravilan I

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28293 / 10/03/2020 Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD, B1 Intârbulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, dată actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carta Funciara Nr. 154254 Comuna Doros-Municipiu Anul

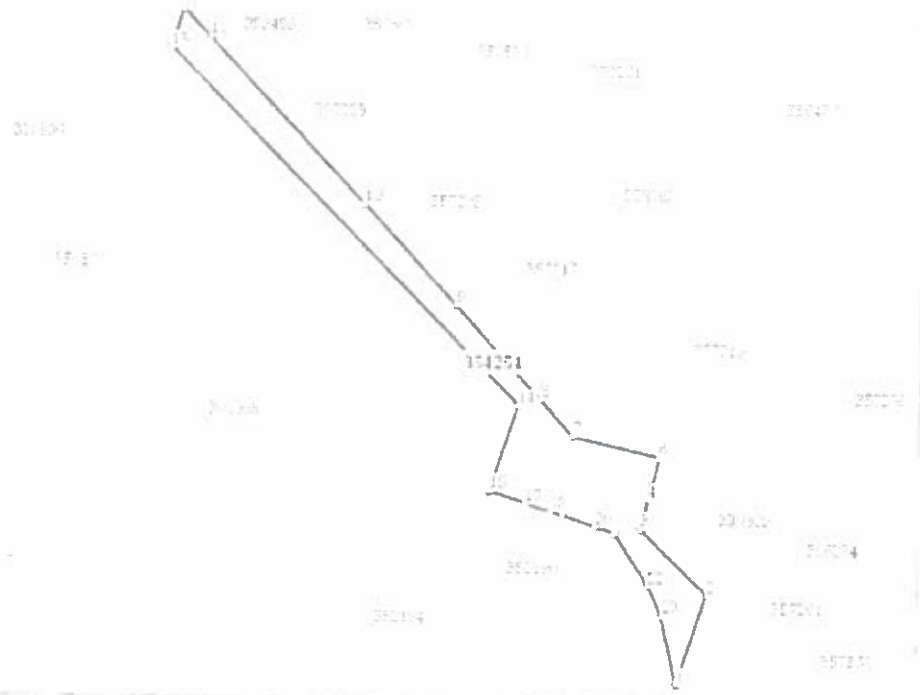
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
154254	2.040	

Suprafata este determinata in planul de proiectie STEREO 40

DETALIINARE MUBL



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie / folosinta	Suprafata (mp)	Valo	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	drum	A	2.040		DE1959	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	23.443	2	3	23.658
3	4	7.462	4	5	4.044
5	6	8.809	6	7	22.582
7	8	12.045	8	9	31.659
9	10	34.188	10	11	57.071
11	12	9.871	12	13	10.04

Carte Funciară nr. 354254 - Comuna Oraș Municipiul Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
13	14	125.04	14	15	22.275
15	16	0.09	16	17	9.507
17	18	6.423	18	19	3.305
19	20	8.709	20	21	5.146
21	22	15.454	22	23	8.169
23	1	17.374			

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informații din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legea în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al Institutului Public de Informații care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexa "Cod" de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:52



ANCP

ANCP - Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară nr. 354109 ARAD

A. Suprafață: 150463
 Z. Clasă: 06
 L. O: 10
 A. Clasă: 2021

Scara: 1:1000
 10015936430


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Privatizat

Nr. CF. nr. 354109

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
02	354109		552	Prin privatizare

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14772 / 12/02/2020 Act Administrativ nr. 31 din 31/01/2020 emis de Consiliul local al Municipiului Arad. Se descrie C.F. nr. 354109 /UAT Arad în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G. și ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354109 /UAT Arad descri.s în partea I, adus din CF nr. 351423 /UAT Arad	A1
B4 Intabulare drept de PROPRIETATE, PRIVATA dobândit prin Lege, cu actul nr. 1 / 21 MUNICIPIUL ARAD CIF:3519925	A1

C. Partea III. SARCINI .

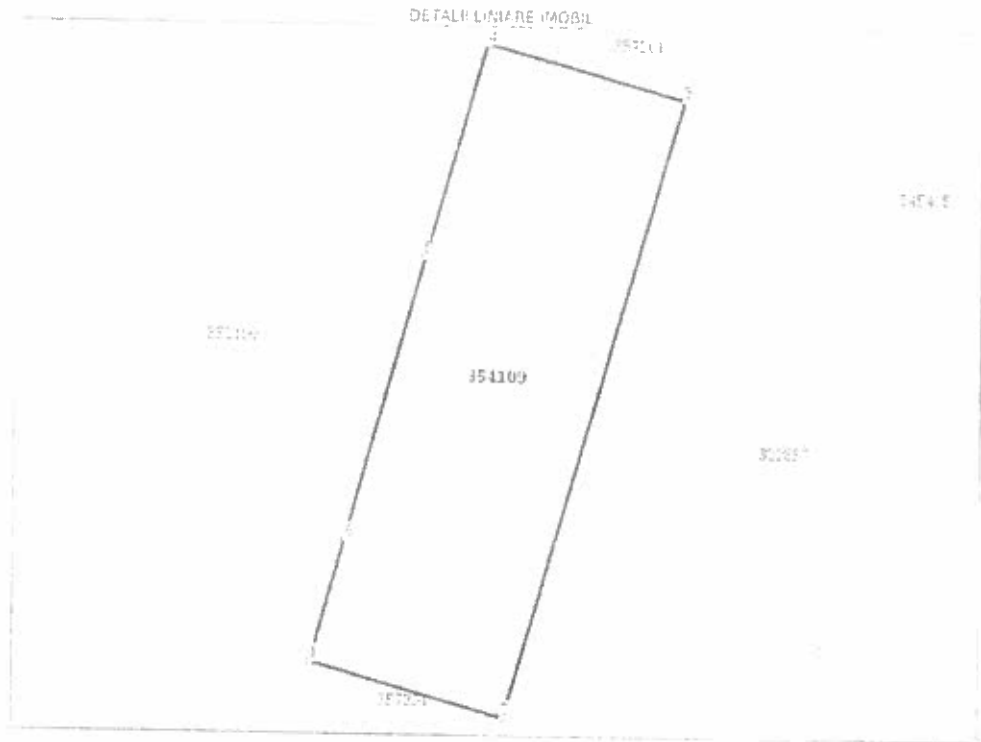
Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, dreptul reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Func. nr. 26/1994
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii Referinta
354109	552	drum servitute

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intre vias	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topa	Cl. servituti / Referinta
2	drum	DA	552	-	-	2654/662/c/2/18	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	41.807
3	4	13.385
4	5	14.347
5	6	19.084
6	1	8.172

Carte Funciară Nr. 354/09 Comuna Dăneștii Noi, județul Arad

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului prin semnătură olografă, cu acceptul expres sau tacit al instituției care a solicitat inserierea acestuia extras.
Verificarea corectitudinii și rezilienței informațiilor din fișele de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexa 1 din Fișele de documente sau în 30 de zile calendaristice de la momentul generării acestuia.

Data și ora generării:

06.10.2021 13:51



Oficiul de Cadastru și Funciariată Locală nr. 1 Arad
Bulevardul Libertății nr. 106-108 Arad

ANCFP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU ÎNFORMARE**

Carte funciara nr. 357391 Arad

Numar carte funciara: 150478
An: 06
Luna: 10
Ziua: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. în cadastrul Nr. Crt. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
64553	1616	Teren de proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

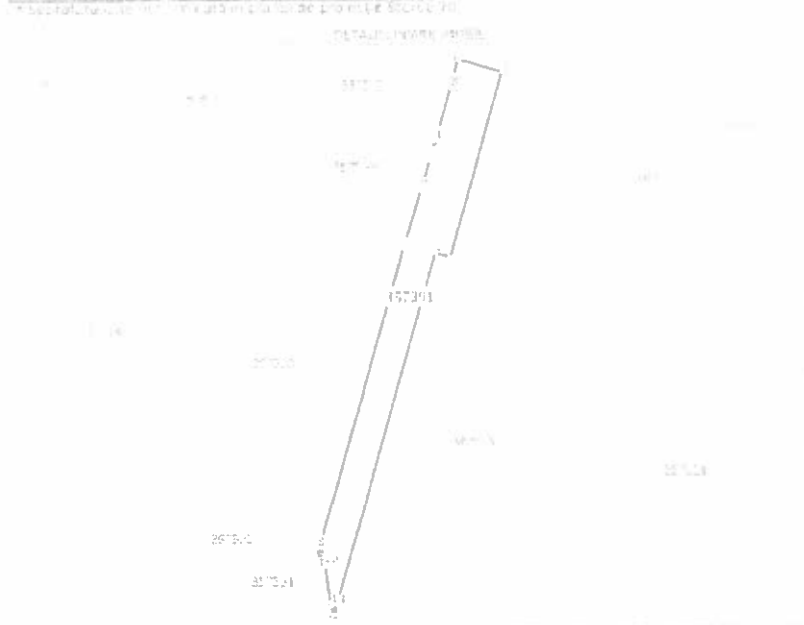
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021 Act Administrativ nr. 215 din 18/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Act Administrativ nr. 509/235 din 22/04/2021 emis de SICPI ARAD, Act Administrativ nr. 523, din 31/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD. Se înființează cartea funciara 357391 a imobilului cu numărul B1 cadastral 357391 / LAT Arad, rezultat din dezmembrarea terenului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciara 354268.	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad. B2 Încetare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1: MUNICIPIUL ARAD C.F. 3519925, proprietate privată OBSERVAȚII: buzet transmisă din C.F. 354268-Arăd, înscrisă prin încheierea nr. 2019 din 16/02/2021.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referinte
Nr. cadastral	1618	
* Suprafata terenului este calculata din planul de proiectie SCRS 2011.		



Date referitoare la teren

Categorie folie	Suprafata (mp)	Terita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
drum	1618				1072

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimii pentru segmentele sunt calculate din proiectie în plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13 129
2	3	8 278
3	4	15 707
4	5	5 875
5	6	9 171
6	7	16 901

Acta Pondere Nr. 257296

Data generării: 06/10/2021

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
7	8	88.23
8	9	0.631
9	10	0.919
10	11	0.866
11	12	1.699
12	13	1.014
13	14	11.527
14	15	2.864
15	16	108.387
16	17	4.48
17	1	54.974

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

Extrasă de cartă funciară generată prin sistemul informatic integrat al ANCP (www.ancpi.ro) din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, în forma semnată digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat pregătirea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind modul de verificare online disponibil în aneexa. Costul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

06/10/2021 12:50



ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357489 Arad

Nr. înregistrare: 150475
 Data: 08
 Ora: 10
 An: 2021


A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357389	24	Teren neînregistrat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Act Administrativ nr. 689239, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD, Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Se înlocuiește cartea funciară 357389 a imobilului cu numărul A1	
B1	Se înlocuiește cartea funciară 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciară 354268.
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad:	
B2	Intâlnire drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată OBSECVATII pe zăbă transmisă din CF 354268/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 28299 din 10/03/2020	

C. Partea III. SARCINI

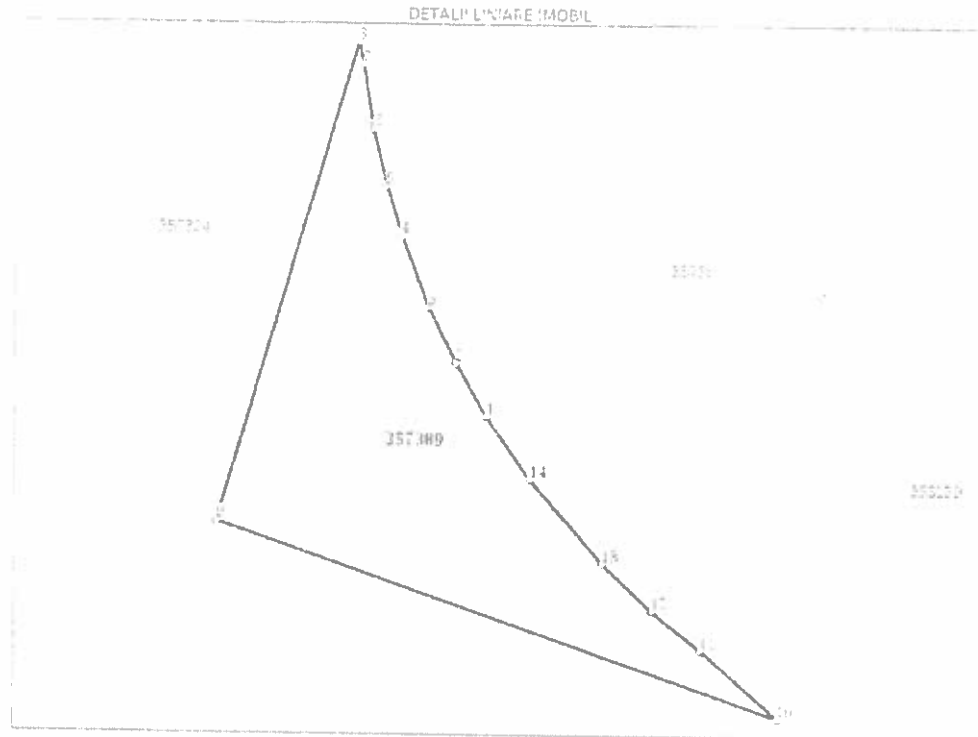
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 357269 ...
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Refer.
357302	24	

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoc 70



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosinta	Insc. plan	Suprafata (mp)	Tata	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	drum	DA	24	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	0.938
2	3	0.953
3	4	1.158
4	5	0.802
5	6	0.895
6	7	1.004

Carte Funciară Nr. 357389 Comuna Ionescu Mita, Județul Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [m]
7	8	0.357
8	9	7.671
9	10	9.193
10	11	1.579
11	12	0.857
12	13	1.05
13	14	1.704
14	1	1.185

** 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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată și actualizată, cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anchetă. Codul de verificare este valabil până la data la care este stocat în momentul generării documentului.

Data și ora generării:
06/10/2021 12:49



ANCF
ANEXA 1
Baza de date a terenurilor cadastrale

ANCF

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Localitatea: Arad, Județul Arad

Suprafață: 1.2544
Zona: 25
Lot: 10
An: 2021
Că: 10
123: 53



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. în Crt.	nr. cadast. al topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	55701	1.254	teren de construcții

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64542 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215 din 28.04.2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, Se înființează cartea funciară 357201 a imobilului cu numărul b1 cadastral 357201 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu cu numărul cadastral 354107 înscr. în cartea funciară 354107.	A1
Act Administrativ nr. 31, din 31.01.2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad 92 înființarea drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 100	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate privată CIB540477 și terenul aferent din CF 354107, Arad, în suprafață de 14756 mp în 12/02/2021	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. I la Portea I

Teren

No. cadastru	Suprafata (m ²)	Categoria	Referinta
357201	1.915	teren agricol	

Suprafata terenului este calculata pe baza planului de situatie in



Date referitoare la teren

No.	Categoria teren	Suprafata (m ²)	Teren	Pondere	No. teren	Observatii/Referinta
1	agricol	1.915				357201

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt copiate din proiect din plan

Puncti Inceput	Puncti Sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.561
2	3	21.104
3	4	11.332
4	5	1.423
5	6	0.511
6	7	0.558

Carte Funciara Nr. 257201 - Zona Radnei - 45

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
7	8	0.656
8	9	11.002
9	10	6.741
10	11	26.21
11	12	22.387
12	13	22.917
13	14	8.159
14	15	23.658
15	16	23.443
16	17	20.847
17	18	13.385
18	19	12.748
19	20	12.875
20	1	16.397

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereografic 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de Carte Funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP si contine informatiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în conditiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 colaborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru actiuni si procese administrative prevăzute de legea în vigoare. Valabilitatea poate fi emisă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biografă, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entității la care a solicitat prezentarea acestuia, exclusiv.

Verifi carea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare folosind codul de verificare disponibil în antet. Către de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

25/10/2021, 09:59



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 482
din 16 noiembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent

"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71182/A5/02.10.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 66172/A5/28.09.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 63132/A5/29.09.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/28.09.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Las Vegas S.R.L.

2. Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019

3. Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, din CF și 107.919 mp din măsurători, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan, edificate cu construcții și drumuri, conform extraselor de carte funciară:

Nr. crt.	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian

10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL
28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL

32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ:

Funcțiuni permise:

2.1.1. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic/locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei și racordarea la rețelele edilitare existente.

2.1.2. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

a. **funcțiune dominantă:** zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

b. **funcțiuni complementare admise:** circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

2.1.3. Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare a terenului - maxim 0,90.

2.2. Indicatori maximi propuși:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Sc = 55.140 mp

Sd = 187.500 mp

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00 m la cornișă
- Max. 22,00 m la coamă
- Max. 28,00 m înălțimea totemului, conform aviz AACR

2.4. Regim de aliniere:

2.4.1. Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

a. La nord minim 9,00m

b. La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

c. La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

d. La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

e. Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

2.4.2. Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

2.4.3. Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

2.4.4. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și construcții tehnico edilitare.

2.4.5. Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

2.5. Spații verzi:

2.5.1. Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00%, avându-se în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea de comerț și servicii și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5.2. Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

2.5.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

2.6. Parcări

2.6.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. nr. 525/1996.

2.6.2. Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

2.7. Circulații și accese:

2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier principal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip girație existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip girație existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip girație și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

a. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m;

b. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda

existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m;

c. pentru intrare și ieșire din girația existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;

d. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;

e. dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011;

f. refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=9,00$ m și $R = 30,00$ m.

2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

2.7.6. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

2.8. Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art. 3. Prezenta hotărâre intră în vigoare condiționat de adoptarea hotărârii privind schimbul de terenuri având ca obiect drumurile de exploatare din incinta reglementată prin prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Las Vegas S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 511
din 18 decembrie 2020

privind modificarea art. 3 din Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 89723 din 14.12.2020,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 89699 din 14.12.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad și Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea art. 3,

Analizând Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), d), alin. (7) lit. k), m), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și 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. I. Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467,

354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, se modifică după cum urmează:

1. Art. 3 se modifică și va avea următorul cuprins: *Autorizațiile de construire necesare realizării obiectivelor care fac obiectul prezentei hotărâri se emit ulterior efectuării schimbului de imobile în vederea realizării accesului în incintă și a drumului public.*

Art. II. Celelalte prevederi rămân nemodificate.

Art. III. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică de Serviciul Administrație Publică Locală tuturor celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.1 / 28.12.2021
Teren intravilan arabil 975 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren
intravilan CF357392 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**
Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**
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 **22.11.2021**
Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**
Data de referință a VOE **28.12.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR MANAȚE DANIEL / 13.804			

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	DARIAN DRS S.A.	Adresa	Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Județ Cluj
CUI	RO201020	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0027 / 13.614
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR Lazăr Cristian - Marius / 13.614			

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF357392 Arad (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, întabulat în extrasul CF357392 Arad, în suprafață de 975 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L.

Cliantul raportului verificat			
Cliant	Societatea DEDEMAN S.R.L.	Tip	Persoana Juridică
CIF	RO2816464	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect
Utilizator desemnat al evaluării		Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Județ	Arad
Cliantul verificării		Adresa	
Municipiul Arad	3519925	Județ	Arad
Utilizator desemnat al verificării		Adresa	
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad	Județ	Arad

Scopul verificării
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, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat. 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, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării.

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 proprietate	Valoarea de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF357392 Lot 1, cu acces din Calea Radnei	Teren intravilan, arabil	975	975	DEDEMAN S.R.L.	140.000 lei	28.300 €	Teren intravilan, categoria arabil, suprafață = 975 mp, FS = 21 ml; utilități: EE la limita terenului; formă teren: neregulată cu raport latimi adecvat; acces: din Calea Radnei; PUZ Zonă pentru comerț
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
07.12.2021	Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date	EE la limita parcelei	Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad		143,6 lei	29,0 lei	

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.
Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

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 (28.12.2021)
07.12.2021	28.12.2021	4,9483	28.12.2021	28.12.2021	4,9491

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

pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei
Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu 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 desășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

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

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă 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 contextului în care urmează să apară.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

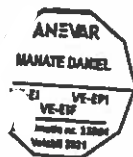
Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

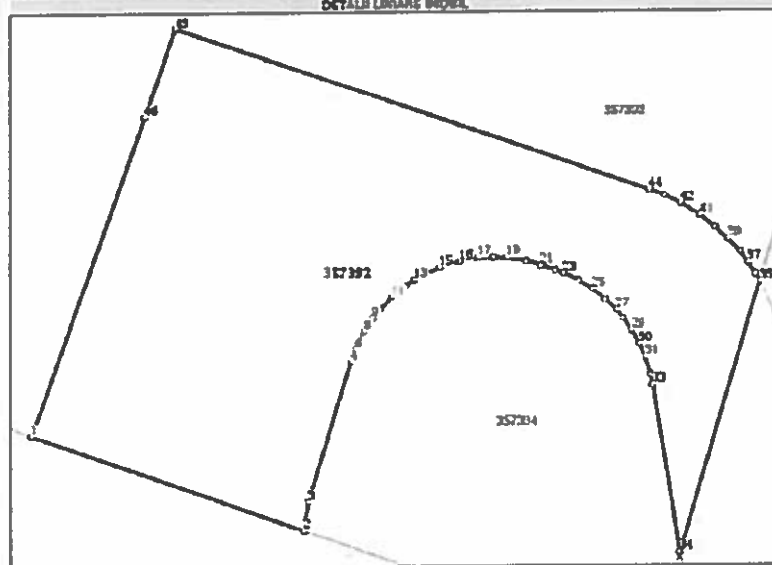
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, arabil	975	Arad	CF357392 Lot 1, cu acces din Calea Radnei	28.300 €	29 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.2 / 28.12.2021
Teren intravilan arabil 4.335 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren
intravilan CF358239 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**

Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**

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 **22.11.2021**

Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

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

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

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR MANATE DANIEL / 13.804			

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	DARIAN DRS S.A.	Adresa	Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Judet Cluj
CUI	RO201020	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0027 / 13.614
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR Lazăr Cristian - Marius / 13.614			

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF358239 Arad (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF358239 Arad, în suprafață de 4335 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L.

Clientul raportului verificat			
Client	Societatea DEDEMAN S.R.L.	Tip	Persoana Juridica
CIF	RO2816464	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa		
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad
Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa	
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării	Adresa		
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad	Judet	Arad

Scopul verificării
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării.

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 proprietate	Valoarea de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF358239 Lot 1, cu acces din Calea Radnei peste linia de tramvai	Teren intravilan, arabil	4.335	4.335	DEDEMAN S.R.L.	407.700 lei	82.400 €	
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
07.12.2021	Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date	EE la limita parcelei	Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad		94,0 lei	19,0 €	

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare. Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
 Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
 Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
 Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.
 Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
 Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

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 (28.12.2021)
07.12.2021	28.12.2021	4,9483	28.12.2021	28.12.2021	4,9491

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
pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei
Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu 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 portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publ24.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)

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

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

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă 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 contextului în care urmează să apară.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

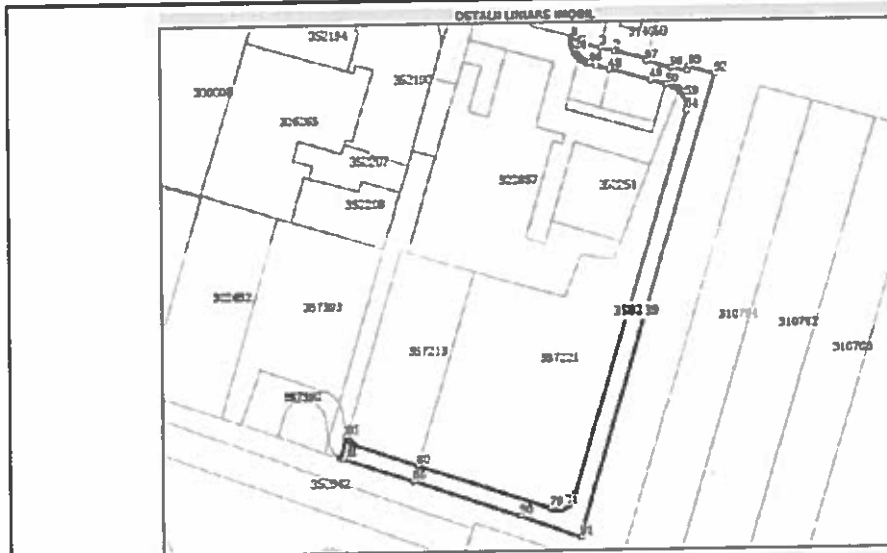
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, arabil	4.335	Arad	CF358239 Lot 1, cu acces din Calea Radnei peste linia de	82.400 €	19 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 11.2.3 / 28.12.2021
Teren intravilan arabil 955 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren
intravilan CF357384 Arad (RESV)**

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

Autor Raport evaluare verificat **DARIAN DRS S.A.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Lazăr Cristian - Marius / 13.614**

Clientul raportului verificat **Societatea DEDEMAN S.R.L.**

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 **22.11.2021**

Data raportului de evaluare verificat **28.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

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

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

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANAȚE DANIEL / 13.804			

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	DARIAN DRS S.A.	Adresa	Cluj-Napoca, Str. LAZĂR GHEORGHE, Nr. 6, parter, Judet Cluj
CUI	RO201020	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0027 / 13.814
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Lazăr Cristian - Marius / 13.614			

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE DRS 990/14.12.2021 Teren intravilan CF357384 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF357384 Arad, în suprafață de 955 mp, în proprietatea DEDEMAN S.R.L.

Cliantul raportului verificat

Client	Societatea DEDEMAN S.R.L.	Tip	Persoana Juridica
CIF	RO2816484	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra terenului subiect

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	Judet	Arad
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		

Cliantul verificării

Cod fiscal	Adresa	Judet	Arad
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	Judet	Arad
	Arad		

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția tranzacționării.

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 proprietate	Valoarea de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF357384 Lot 1, cu acces din str. Șiriei	Teren intravilan, arabil	955	955	DEDEMAN S.R.L.	99.500 lei	20.100 €	Teren intravilan, categoria arabil, suprafață = 955 mp, FS = 15 ml la drum secundar, cu acces indirect din str. Șiriei; utilități: EE la limita parcelei; formă teren: regulată cu raport front / adâncime adecvat; PUZ Zonă pentru comerț
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară		
07.12.2021	Abordarea prin Piață, Comparația directă - Analiza pe perechi de date	EE la limita parcelei	Estimarea valorii de piață a terenului pentru un schimb de terenuri dintre DEDEMAN și Municipiul Arad		104,2 lei	21,0 €	

Tipul valorii estimate

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

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

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail prin adresa 11/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

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 (28.12.2021)
07.12.2021	28.12.2021	4,9483	28.12.2021	28.12.2021 *	4,9491

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	Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	

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 portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenți imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

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

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE
Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

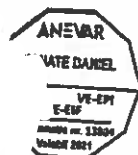
Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila

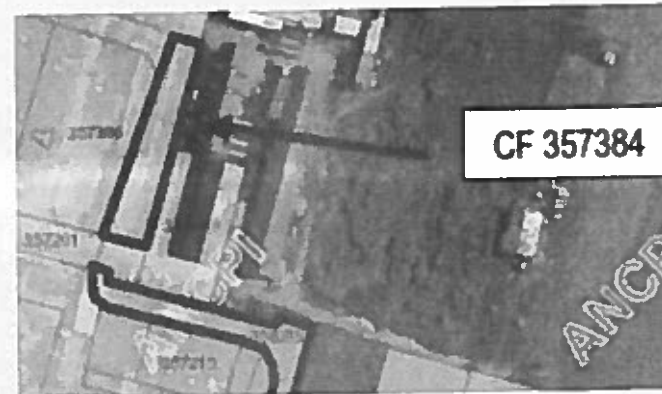


Tip verificare

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



Cu inspecție



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, arabil	955	Arad	CF357384 Lot 1, cu acces din str. Șiriei	20.100 €	21 €

Semnatura
Stampila



Anexa Verificare cu Obiectiv Extins

Verificarea cu obiectiv extins

Scopul verificării

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 tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Definiția valorii juste:

“Valoarea justa a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de buna voie între doua părți aflate în cunoștință de cauza, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.”¹

Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”²

Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă.

“Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.”³

Acest tip de valoare reprezintă rezultatul evaluării. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum.

Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecința, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul Impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Centralizator valori estimate în urma Verificării cu obiectiv extins (VOE)

CF354109	552 m.p.	12.224 €
CF357391	1.618 m.p.	35.830 €
CF357389	24 m.p.	531 €
CF357201	1.518 m.p.	33.615 €
CF354254	2.040 m.p.	45.200 €
	5.752 m.p.	127.400 €

¹ Definiție cf. OMF 1.917/2005, OMF 3.471/2008.

² Definiție cf. SEV 2020 ANEVAR.

³ Definiție cf. SEV 2020 ANEVAR.

Verificarea cu obiectiv extins

Potrivit *GEV 630 Verificarea evaluării*, pct. 11, litera g, părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii.

În procesul de emisie a propriei concluzii privind tipul de valoare estimat am respectat cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării, respectiv SEV 2020 ANEVAR.

Ipoteze specifice

- ✓ RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.
- ✓ În procesul de evaluare am realizat și propria cercetare de piață privind terenurile comparabile cu subiectul, vezi ANEXA Comparabile.

Ipoteze speciale

- ✓ Nu s-au identificat ipoteze speciale.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ✓ RESV cu anexele sale;
- ✓ Descrierea proprietății evaluate; extrase de carte funciară, certificat de urbanism, plan de amplasament etc.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Sursele primare de informații care stau la baza întocmirii raportului de verificare cu obiectiv extins sunt: evaluatorul autorizat autor al raportului supus verificării prin Raportul de evaluare verificat și clientul verificării, care a pus la dispoziție, în copie, Raportul de evaluare verificat și anexele sale.

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Portale web ce conțin și informații imobiliare: ex. www.olx.ro, portale imobiliare: ex. www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.vdi.ro, agenții imobiliare active pe piața locală: ex: Casadomi, Suciul Mircea, Real Investments etc.
- Volumul *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A, Vascul, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL, 2015;
- Metodologia de evaluare a proprietarilor imobiliare – ANEVAR, inclusiv Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare prezentată în cadrul cursului ANEVAR de *Verificarea evaluării* și cuprinsă în suportul de curs și seminarul de pregătire continuă aferent.
- Alte publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste etc.

Toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea concluziei verificării cu obiectiv extins sunt prezentate ca parte a raportului de verificare.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a realizat prin e-mail.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Verificarea cu obiectiv extins

- Intrarea în posesia unei copii a raportului de verificare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici raportul de verificare 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.
- Raportul de verificare sau oricare altă referințe la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Raportul de verificare este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
- Raportul de verificare este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:
 - Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
 - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (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.
- Verificatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță.

Declaraarea conformității cu SEV

Raportul de verificare solicitat de client ia în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 ANEVAR (SEV 2020 ANEVAR)**, precum și prevederile legale aflate în vigoare la data verificării. Având în vedere că se realizează verificarea cu obiectiv extins, exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării are în vedere:

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general),
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
- ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare.

Verificarea cu obiectiv extins

Standarde pentru active:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
 - ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare.
- Standarde pentru active*
- ⇒ SEV 400 – Verificarea evaluării

Formatul raportului

Formatul raportului de verificare este într-un format condensat, acceptat de client, conținând aspectele relevante cerute de standardele de evaluare a bunurilor. Alte informații relevante în verificare sunt disponibile în dosarul verificării.

Abordările în evaluare. Metodele de evaluare

O abordare în evaluare este una din cele trei modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare:

- ✓ prin piață,
- ✓ prin venit,
- ✓ prin cost.

Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării (ultimele 3 se includ în abordarea prin venit).

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.

Deoarece există suficiente oferte sau vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, metodele alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proportia)* și metodele de capitalizare a venitului (*metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*) nu s-au aplicat.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Asemănările și deosebirile dintre terenurile similare sunt analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Verificarea cu obiectiv extins

Pentru proprietățile rezidențiale de tip teren cu potențial de dezvoltare (ex. industrial / logistic / rezidențial etc.), comparația se realizează în principal în prețuri pe mp. Pentru prezentul raport a fost selectat *prețul pe mp.*

Grila de comparații este prezentată în continuare:

Unități de comparație	Intravilan categ. Drum, 5 parcele de 24, 552, 1518, 1618 și 2040 mp, în total 5752 mp	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț ofertă inițială	-	28.500 €	294.000 €	700.500 €
Preț ofertă inițială unitar	-	29,50 €/mp	28,00 €/mp	46,70 €/mp
Tipul comparabilei	-	ofertă	ofertă	ofertă
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)
Restricții legale	Intravilan , categ. folosință: drum	Intravilan construcții, restricții de construire până la înlocuire PUZ/PUD	intravilan agricol, restricții de construire până la înlocuire PUZ/PUD	nu e cazul
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartăritoare	nepartăritoare	nepartăritoare	nepartăritoare
Condițiile pietei:	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare:	Arad - Micalaca - Sens giratoriu Zona Selgros (partea opusă)	mai slabă: Arad - Micalaca - str. Zoe, nr. 9A	mai slabă: Arad - Micalaca, str. Zoe la sud, calea ferată la nord	mai slabă: Arad - Micalaca -Zona ANL / Selgros
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	5.752 m.p.	966 m.p.	10.500 m.p.	15.000 m.p.
Forma	neregulată / neconstruibil	regulată / construibil	regulată / construibil	regulată / construibil
Front stradal (mp) / raport front adancime	relevant (drum)	~ 19 ml	~ 63 ml	~ 137 ml
Topografie / relief	plană / drept	sirmlar	sirmlar	sirmlar
Eliberare teren (construcții demolabile)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	da
Utilități	utilități în zonă	sirmlar	sirmlar	sirmlar
CMBU	stradă	rezidențială	mixă	mixă
Ajustări specifice tranzacționării				
Unități de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Arad, leșiera spre Deva - sens giratoriu Selgros, CF357389, CF354109, CF357201, CF357391, CF354254	mai slabă: Arad - Micalaca - str. Zoe, nr. 9A	mai slabă: Arad - Micalaca, str. Zoe la sud, calea ferată la nord	mai slabă: Arad - Micalaca -Zona ANL / Selgros
Data verificării	dec.21	dec.21	dec.21	dec.21
Suprafața cedată	5.752 m.p.	966 m.p.	10.500 m.p.	15.000 m.p.
Preț ofertă ajustată	?	28.500 €	294.000 €	700.500 €
Preț probabil de de tranzacționare	?	-	-	-
Prețuri de vânzare / ofertare unitar	?	29,50 €/mp	28,00 €/mp	46,70 €/mp
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă
Quantum total ajustare	-	-1.430 €	-14.700 €	-35.100 €
Marja de negociere din piața specifică (%)/ euro	-	-5%	-5%	-5%
Preț unitar estimat de tranzacție	?	28,0 €	26,6 €	44,4 €

Verificarea cu obiectiv extins

Dreptul de proprietate transmisa	absolut	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat	28,02 €/mp	26,60 €/mp	44,36 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	intravilan, categ. folosință: drum	intravilan construcții, restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD	intravilan agricol, restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD	nu e cazul
Quantum ajustare (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat	28,02 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp	-40%
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	-17,8 €
Quantum ajustare (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat	28,02 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Quantum ajustare (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat	28,02 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp
Condiții de plată	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Quantum ajustare (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat	28,02 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp	26,60 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Arad - Micalaca - Sens giratoriu Zona Seigros (partea opusă)	mal slab: Arad - Micalaca - str. Zoel, nr. 9A	mal slab: Arad - Micalaca, str. Zoel la sud, calea ferată la nord	mal slab: Arad - Micalaca - Zona ANL / Seigros
Quantum ajustare (%) / euro	10%	3 €	10%	3 €
Preț ajustat	30,82 €/mp	29,3 €/mp	29,3 €/mp	27,7 €
Caracteristici fizice				
Suprafața	5,752 m.p.	966 m.p.	10,500 m.p.	15,000 m.p.
Quantum ajustare unkară (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Tip și Categoria teren	intravilan, drum	intravilan construcții,	intravilan agricol	intravilan construcții
Quantum ajustare unkară (%) / euro	-5%	-1,5 €	-5%	-1,5 €
Acces și Amenajări exterioare	acces din Calea Radnei / Sensul giratoriu Seigros și din str. Șiriei	acces mal slab (din str. Zoel)	acces mal slab (din str. Zoel)	acces mal slab (din Zona ANL, str. Voicilor)
Quantum ajustare unkară (%) / euro	10%	3,1 €	10%	2,7 €
Topografie / relief	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare unkară (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilitati disponibile	utilități în zonă	comparabile	comparabile	comparabile
Chetilele introduse utilizati	total	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Quantum ajustare unkară (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Forma în plan				
Forma în plan	neregulată / neconstruibili	regulată / construibili	regulată / construibili	regulată / construibili
Quantum ajustare unkară (%) / euro	-10%	-3,1 €	-10%	-2,9 €
Deschidere (front stradal)	irelevant (parcele înguste de tip drum)	~ 19 ml	~ 63 ml	~ 137 ml
Quantum ajustare unkară (%) / euro	-10%	-3,1 €	-10%	-2,9 €
Amenajări suplimentare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Quantum ajustare unkară (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro	-15%	-4,6 €	-16%	-4,7 €
Preț ajustat	26,20 €	24,61 €	24,61 €	24,67 €
Utilizare				
Utilizare	Drum și cale de acces spre celelalte terenuri construite din Zonă	Neutilizat / Potențial rezidențial	Intravilan agricol / Potențial logistic sau rezidențial	Neutilizat / Potențial rezidențial

Verificarea cu obiectiv extins

Total ajustare utilizare (%) / euro		-10%	-2,6 €	-10%	-2,5 €	-10%	-2,5 €
Pref ajustat		23,58 €		22,14 €		22,38 €	
Componente non- imobiliare							
Componente non-Imobiliare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	
Total ajustare componente non-Imobiliare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Pref ajustat		23,58 €		22,14 €		22,38 €	
Cheltuieli pentru aducerea la stadiu de teren constructibil							
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	da, o constructie demontabilă		
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.		0,0 €		0,0 €	1.500,0 €		
Total ajustare Ch. pentru aducere la stadiu de teren		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,4%	0,1 €
Pref ajustat		23,58 €		22,14 €		22,48 €	
Ajustare netă (%) / euro		-10%	-2,9 €	-11%	-3,0 €	-55%	-24,5 €
Ajustare totală brută			€ 14,7		€ 13,6		€ 31,8
Ajustare totală brută procentuală			52%		51%		72%
Total număr ajustări			6		6		8
Suprafața totală	5.752 m.p.			Opinie unitara: preț ajustat C2, ajustarea brută minimă		22,14 €	
Valoare de piață estimată, rotund	127.400 €			echivalent rotund a		630.520 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9491 lei		la data de			28.12.2021	
Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5%, adecvată situației concrete de piață.							
Ajustarea Restricții legale reflectă diferența dintre subiect (cu restricții de construire - drum) și C3, fără, estimată relativ la -40% pe baza diferenței de preț dintre C2 / C3.							
Ajustarea Localizare reflectă diferența dintre subiect și omparabile, amplasate mai slab față de artera principală Calea Radnei, estimată relativ la +10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Tip și categorie teren reflectă diferența dintre Subiect (intravilan categoria drum) și comparabile estimată relativ la -5% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Acces și amenajări exterioare reflectă diferența de acces și amenajări dintre Subiect (acces superior, din artera principală în zona sensului giratoriu, și, comparabile, cu acces mai îngreunat față de subiect, estimată relativ la +10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Forma în plan reflectă diferența dintre Subiect (neregulată / neconstructibil) și comparabile (regulată / constructibil) estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Deschidere (front strada) reflectă diferența dintre Subiect (toate parcelele fiind drumuri, au un FS redus) și comparabile (cu FS adecvat suprafeței), estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Utilizare vizează diferențele dintre Subiect (drum) și Comparabile (cu potențial de dezvoltare rezidențial sau mixt), estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.							
Ajustarea Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil reflectă diferența dintre subiect (fără) și C3 (o clădire demontabilă), estimată absolut la 1.500 euro repartizat pe suprafața C3, considerând un cost mediu de demolare de 25 euro/mp și acoperirea parțială a costurilor de demolare prin valorificarea parțială a materialelor recuperabile.							

Comparabila C1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-arad-zona-micalaca-est-1Doc5t.html>

storia

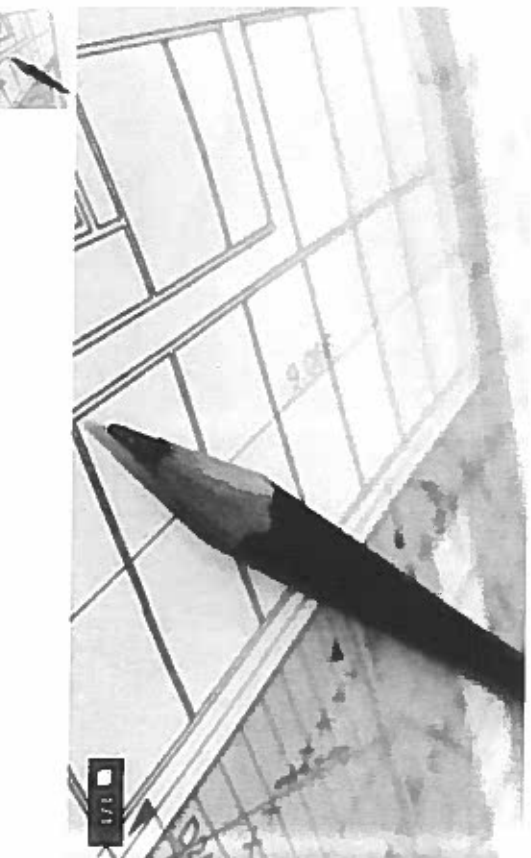
Autotururi • Ansambluri rezidențiale • Campuri • Fieșuri • Credințe • Cartușuri de buriș

Comuni învecinate

Adaugă anunț

↳ Inapoi la lista

Teren de Vanzare » Arad (judet) » Arad » Micalaca » Teren intravilan Arad zona Micalaca Est



Teren Intravilan Arad zona Micalaca Est

Arad (judet), Micalaca

28 500 €

30 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **966 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Teren de vanzare in Arad, zona Micalaca. Est, avand suprafata de 966 mp, 19 m front stradal si 51 m lungime.

Pretul de promovare al acestui imobil este 28.500 euro negociabil.

Pentru informatii suplimentare puteti contacta consultantul agentiei imobiliare la numarul de telefon: 0720.160.587

Agentie imobiliara

Hera Imobiliare



747 afiseaza numarul

Romania, Arad, Arad (localizare)

Vezi toate ofertele

Vanzatorii nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Identificat și la adresa următoare, pus în vânzare inițial cu 36,2 euro/mp

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/iarad/micalaca/teren-construcii-de-vanzare-XV04032HF>

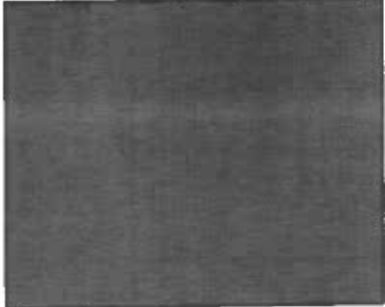

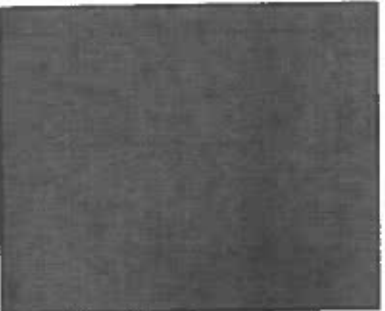
Teren 966 mp intravilan, D=19m, Str Zoe 9A, zona Micalaca

Avuți zona Micalaca - Vasilharia

966 mp 13,79m 1 Intenșitate Construcții

35.000 €

36,23 €/mp
Conținut 0% cuplatător



Comparabila C2 – listată și cu utilizare rezidențială (minicartier de case – ofertă 26 euro/mp, vezi RESV) și logistică (oferte distincte la 28 și 30 euro/mp)¹

<https://www.real-investments.ro/proprietate/vand-teren-in-micalaca-zoe/>

REAL INVESTMENTS

Măsu Proprietate Contact +40 (731) 551.450 Autogăsiți Proprietate

Vand teren in Micalaca-Zoe

Locație Punctual	Tip Proprietate	Status Proprietate	Categorie
All Locations	Toate	Toate	Toate

Home > Micalaca

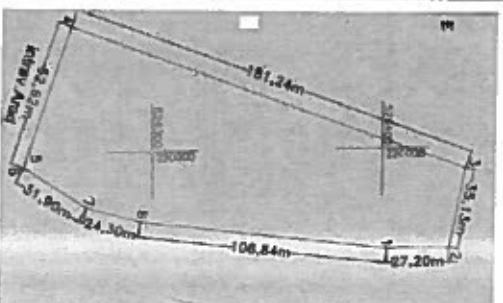
Vand teren in Micalaca-Zoe

Strada Zoe, Micalaca, Avuți, 310320 Romanu

Vanzare 28€



¹ În grila de comparații s-a lucrat cu oferta intermediară de 28 euro/mp.



ID Proprietate : RM 23590 1 property

România

+40 744 555 443

Descrie ero

office@vdi.ro | invest.ro

Vand teren in Arad! Vând teren in Arad, zona Micăneș-2-oc, teren în suprafața de 1 ha cu front la sosea 60 m, teren în via alina agricol, recomandat pentru construirea hotel și zona logistica. Pret: 29 euro/np.

Proprietăți Recomandate

Recomandate

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-exterior-est-arad-223467.html>

VDI
Imobiliare

1 companie • 1000+ anunțuri • 2.674 clienți

VAZARI • INCHEIERI • ANUNȚURI • RECLAMĂRI • PROPRIETĂȚI DE LUX • EXECUTARI • AGENȚII

ALUACA ANI

Arad - Municipiul de Vest - Arad - Exterior Est - Teren in zona ext. cu acces la centura

Teren intravilan cu acces la centura

Interior Est Arad - VILĂ/CLASA DE ZILĂ

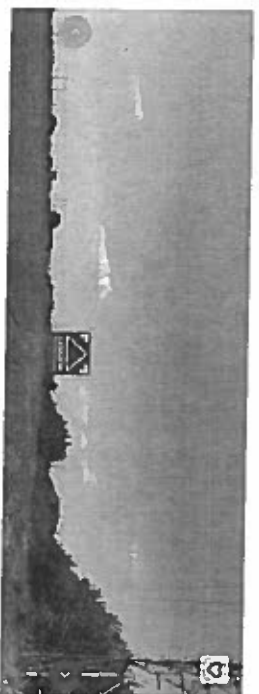
IMOBILITATE

Prețuri: 2749.000 € Achiziție: 2 Decembrie 2017 25 ani 100 mp 1 camera 1 baie

EUR 315.000 EUR 30 /mp 24 oferte Adăugați spațiu

Căminele Bp!
Căminele în zona Micăneș-2-oc
0724.4928

Recomandate de Casa.ro



Detalii proprietate

Tip de teren: Teren de vânzare
Tip operațiune: Plan Vânzare
Județ: Arad
Localitatea: Cartierul Est

Suprafața teren: 10500 mp
Tip Teren: Intravilan
de vânzare: 315.000 EUR
Descriere: 63
Număr Fronturi: 1
Arad: Arad
Estimare: Est

10500 mp

Intravilan

63

1

Descriere

Teren intravilan cu acces imediat în șosea de centură, zona Micăneș-2-oc, teren în suprafața de 1 ha cu front la sosea 60 m, teren în via alina agricol, recomandat pentru construirea hotel și zona logistica. Pret: 29 euro/np.

Dotari

Acces Teren
Teren Pregatit
Vecinatate:

Auto Alina Căminilor Teren

Oportunitate de investiție

Birouri, Hala / Depozit Comercial

Spații Industriale

Comparabila 3

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-micalaca-arad-87240.html>

VDI - Imobiliari

ROMANIA • UNITATI • COMPLETARE

ADUNAȚIA ANUL

VAZARI • INCHEIERI • ANSAMBLURI • REGIM HOTELIER • PROPRIETATI DE LUX • EXECUTARI • AGENII

Adăsi Terenuri de vanzare, Arad Micalaca | Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

Micalaca, Arad [vezi localitatea pe harta](#)

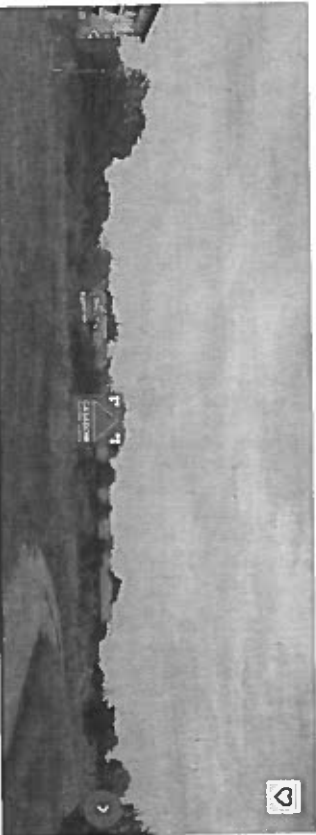
700.000 EUR 47

EUR /Anua
M

Psiholog Adresă Prof

023 3620972
Adăsi Terenuri de vanzare, Arad Micalaca | Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca

Actualizat: 26 Decembrie 2020 Actualizat: 14 Iunie 2021 86 afisari Distribuie Tipuri de



Detalii proprietate

Tip oferta:	teren	Suprafata teren:	15000 mp
Tip operatiune:	de vanzare	Tip Teren:	Intravilan
Pret Vanzare:	700.000 EUR	Descriere:	137
Pret Inchiriere:	47 EUR	Numar Fronturi:	1
Judet:	Arad		
Localitate:	Arad		
Cartierul:	Micalaca		

Descriere

Teren intravilan, cu constructie demolabila, zona Micalaca, 15.000 mp, deschidere 137 m, toate utilitatile in zona, cu blocuri P-3E+M in imediata vecinatate, acces rapid la mijloace de transport in comun, zone comerciale in apropiere, ideal constructie blocuri!

Dotari

Acces Teren:	Pietonal, Auto	Alte Caracteristici Teren:	Opportunitate de investitie, Teren imprejmuit, Iluminat stradal
Constructie Teren	Demolabila	Strazi Teren:	Asfaltate
Teren Pretabil:	Case / vile, Birouri, Bloc, Agreement		
Utilitati:			Apa
Vecinatati:			Zona comerciala

Pînă la completarea acestor formulare sunt de acord cu [Termenii și condițiile](#) site-ului

TRIMITE EMAIL

Trimitere:

E-mail:

Telefon:

Sunt interesat de oferta cu ID: VD292 87240

Gabriela Bej
gabriela.bej@vdi.ro
022 4249298
Bucuresti, Romania

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

**PROIECTARE**CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DE SCRI**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

PROZARU TOPOGRAFIE

DE MIT CARTE DE TERENURI SI PUEZB SI POSSE

EXPERTIZE | EVALUARIPROIECTARI MOBILARE
BURASU MOBILEREZISTENTA SI INSTALATI
URBANISTICA PUJ, PUZ SI PUJG.

DE ZONE/GRADARA, CONTIOPFI

DE TERENURI SI PUEZB SI POSSE

ACTIVE CORPORATALE
ACTIVE NE-CORPORATALECONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATEEXPERIINTE DE GRANTURARE SI LUCRU DE HOZITARE
RIZABILITATI SI LUCRU DE PROIECTARESOCIETATI CORPORATALE
CONSULTANTA EXPERIINTE ADUNARESOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENTUL DE MEDIU**CONTACT**

OFIETI GRANTURASTIARU RO

WWW.DANINASTAR.RO

REG. COM. J08/28308 / 1992 COD FISCAL. 8.358.1471

STR. BUCURESCHE LAZAR NR 28, BRAȘOV

TEL. 0040-268-547169 | 0040-268-547168

STR. PROTOBOVACA 5, ETIAJ 3, SECTIUN 1, BUCUREȘTI

TEL. 0040-152-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIATĂ)**A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF 354254 ARAD,****CF 354109 ARAD, CF 357391 ARAD, 357389 ARAD ȘI CF 357201****ARAD, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA SELGROS-CALEA RADNEI****BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD****EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVVAR Nr. 0487****CONTRACT: 8140 / 4 / 8 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)****ADMINISTRATOR,
ORMENIȘAN DANINA**

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 specializările "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ TRIAC.

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 decembrie 2021, în vederea înregistrării în evidentele contabile si pentru efectuarea unui schimb. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile intravilane în suprafață totală de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum.

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

Adresa proprietății – zona Calea Radnei, 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 14.12.2021, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 14.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 14.12.2021.

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii:

V piață = 68.028 euro echivalent a 336.684 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 adevarate 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;

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generala 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 terenurile intravilane în suprafață de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum - conform extrase CF. 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. Au fost identificate restricții de utilizare a imobilului - terenuri cu categoria de folosință drum
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință drum;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Șiria / Calea Radnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 5752 mp - conform extrase CF;
- forma: neregulată;

- categoria de folosință: drum;
- terenul nu este împrejmuit;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituiți: terenurile reprezintă calea de acces la terenurile din zona;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea căii ferate (nu sunt specificate restricții sau interdicții cu privire la acest aspect în certificatul de urbanism);
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Cap. 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
Pasul 5.	(investigarea și previziunea concurenței) 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;
- Destinatie alternativa.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosința drum.

Suprafața teren – 5752 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren aferent drum

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificat 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 analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber constructibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Baza de clienti (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinata sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, gaz, canalizare - la teren (conform CU);
 - **Forma:** regulata;

- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare in zona Micalaca din municipiul Arad;

- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata defnita;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor din zona Micalaca 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 antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Inchirierea:

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

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

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliara 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 solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o creștere incurajată 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 zona.
- *Interesul investițional*: există și este în continua 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 piața*: 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/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

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

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

Începutul anului 2021 a fost unul promițator pentru piața imobiliara, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orase, iar începând cu 30 martie, datele indica o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietati imobiliare.

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, asezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: piața activă cu tranzații relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 5-60 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 tranzația).

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

În anexe sunt prezentate informațiile de piața (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 ale 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 rapoarturile 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. Previzunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

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	Possibilită fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Cale de acces	Da	Da	Da	Da
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren aferent drum.

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 specială - drum (ținând cont de utilizările permise conform documente de urbanism)**. 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. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre *5-60 EUR/mp*.

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

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

Nr. Ctl.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	5.752	1.040	10.500	15.000
		Elemente specifice tranzactiei			
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)	27,4	26,0	46,7	
	Tipul	oferta	oferta	oferta	
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	-1,23	-1,17	-2,10	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	26,17	24,83	44,57	
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	26,17	24,83	44,57	
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren aferent drum	intravilan - restrictii de construire pana la inlocuire PUZ/ PUD	intravilan - restrictii de construire pana la inlocuire PUZ/ PUD	intravilan
	Quantum ajustare %	-50%	-50%	-50%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	-12,95	-12,42	-28,97	
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	13,21	12,42	15,60	
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	13,21	12,42	15,60	
6	Conditii ale pietei	14.12.2021	similar	similar	
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	13,21	12,42	15,60	
		Elemente specifice proprietatii			
7	Localizare	Arad - Micalaca - zona Calea Radnei	Arad - Micalaca, str. Zoc, nr. 9A	Arad - Micalaca - langa calea ferata (str. Zoc)	Arad - Micalaca - zona ANL - Selgros
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	-0,78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	13,21	12,42	14,82	
		Caracteristici fizice			
8	Suprafata (mp)	5.752	1.040	10.500	15.000
	Quantum ajustare %	-2%	-2%	5%	7%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	-0,20	0,62	0,62	1,04
9	Destinatia (CMBU teren)	strada	rezidential	rezidential	rezidential
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	-0,59	-0,62	-0,74	-0,74
10	Topografia/forma	regular, plan	regular, plan	regular, plan	regular, plan
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	-1	-1	-0,74	-0,74
11	Utilitati	apa, energie electrica	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din Calea Radnei / str. Sirei	acces din str. Zoc	acces din str. Zoc	acces din zona ANL
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %	-11%	-5%	-3%	
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)	-1,39	-0,62	-0,44	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	12	12	14	
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	11,83	11,79	14,37	
	Ajustare totala brută absolută (Euro)		14,34	14,28	32,27
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		55%	58%	72%
	Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabila:		A		
	Valoarea de piata:	68.028 €	11.83 € / mp		4.9492
			echivalent a		336.684 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARIILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie
 Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, accesul au fost decorate cu un procent de intrucut in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. -5%

Dreptul de prop. frământis

Dreptul de proprietate a comparabililor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare

A vand in vedere restrictiile diferente categoriei de folosință drum, comparabilele se ajusteaza negativ.

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 - Micalaha - zona Calea Radnei

A vand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Localite comparabile vs. locatie subiect:

A: similare

B: similare

C: mai buna

Ajustari aplicate pentru localizare:

pt. A: 0%

pt. B: 0%

pt. C: -5%

Ajustariile prezentate 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 recunoste 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 mare, a fost ajustat cu

7%

-2%

Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu

5%

Valoarea ajustatiilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabililor 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 accesul utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu accesul CMBU altele in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemnatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acesti element. Tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferenta de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - rezidential

- superioara proprietatii subiect

• Necesita aplicarea unei ajustari de

-5%

Destinatia terenului B - rezidential

• superioara proprietatii subiect

- Comparabila are nevoie de o ajustare de

-5%

Destinatia terenului C - rezidential

- superioara proprietatii subiect

• Terenului i s-a aplicat o ajustare de

-5%

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -3%
 Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -3%
 Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -5%
 Valoarea ajustatiilor tine cont de cat ar recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferenta fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are acelasii utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Deoarece comparabila B are acelasii utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Deoarece comparabila C are acelasii utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Valoarea ajustatiilor tine cont de cat ar recunoste 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.
 Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Valoarea ajustatiilor tine cont de cat ar recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces diferit-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

Ajustari pentru deschidere

Deoarece comparabila A are acelasii deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Deoarece comparabila B are acelasii deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Deoarece comparabila C are acelasii deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
 Valoarea ajustatiilor tine cont de cat ar recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferenta fata de deschiderea proprietatii subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta acelasii amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
 Deoarece comparabila B prezinta acelasii amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
 Deoarece comparabila C prezinta acelasii amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
 Valoarea corectilor tine cont de cat ar recunoste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de termenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

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



Mesaje



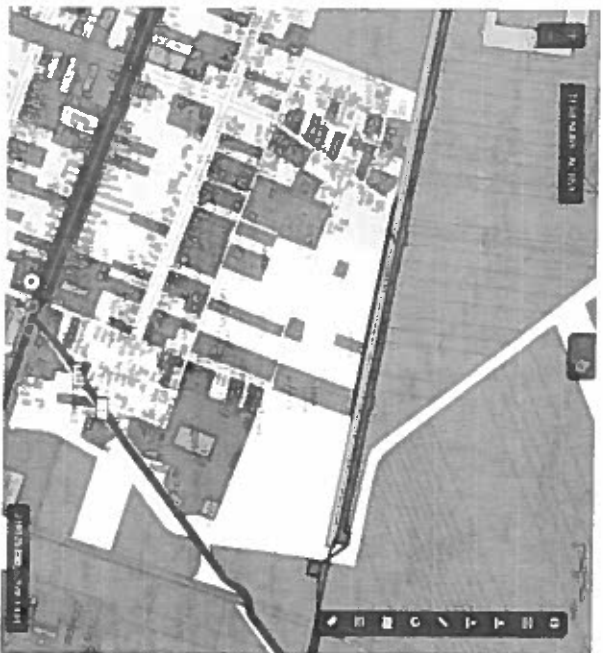
Contul meu

Adauga anunt nou

Zona: [Groszpel / Incleșani](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri](#) / [Arazi](#) / [Terenuri](#) / [Arazi](#)

504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



874
873

Vanzator



Ioana

PC OLX din noiembrie 2014

Activ pe 13 mai 2021

[Mai multe anunțuri de acest vânzător](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorului

Trimite mesaj

Localizare



Arazi, Arazi



Postat 13 iulie 2021

micalaca teren strada zoe de vânzare!!!

28 500 €

PROMOVIAZA REACTUALITATIZA

Personala fizica

Extremă / Intervenție Intervenție

Suprafata utila 966 m²

Descriere

Personala fizică,vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafața totală de 966 mp +74 mp coră comuna Terenul este înregistrat la cadastrul teritorial cadastral și este liber de sarcini (vezi poza !!) Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă arhitecturală în plană dezvoltare. Ca utilități, la aprox:50m curent,apă caldă în capătul străzii

30 ZIMBATON

Vinovat nr. 7287

Raportul



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)



Ioana

PC OLX din noiembrie 2014

Activ pe 13 mai 2021



xxx xxx xxx

Arazi

Comparabila 1



Agentie imobiliara in Aiud

Home

Vanzari

Inchirieri

Ansambluri rezidentiale

Despre Noi

Adauga

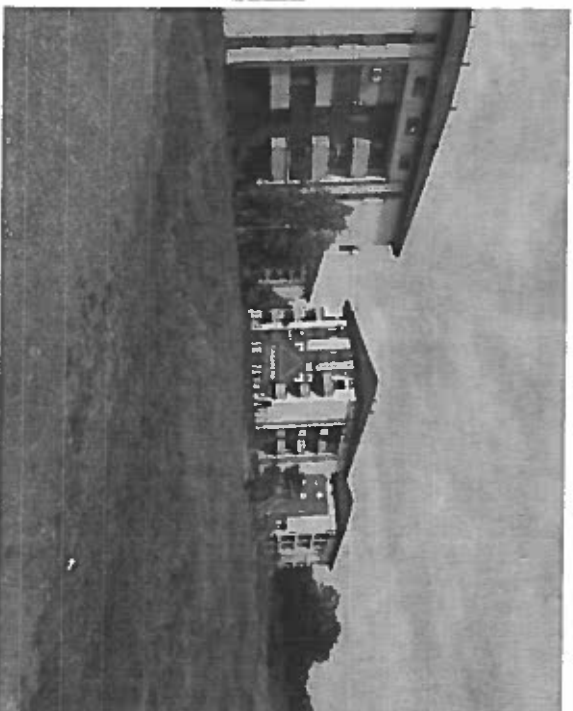
Blog

Contact

Cauta oferta ta

Adauga oferta ta >

Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca



Inchiriere 2

Descrierea teren

Teren intravilan cu constructie demolabila zona Micalaca 19 000 mp deschidere 137 m toate utilitatile in zona cu blocuri si case in mediul vecinatatii acces rapid la mijloc de transport in comun zone comerciale in apropiere ideal constructie blocuri

Oferte similare

ID Oferta: 213

Pret Vanzare: € 700 000

Zona: Micalaca

Suprafata: 15000 mp

Reper: Micalaca

Fronturi: 1

Localizare: intravilan

Deschidere: 137 m

Tip teren: Constructii

Acces teren: Auto Pictorial

Strazi: Asfaltate

Regim inaltura: Asfaltate

Pretabil: Agreement Blocuri Bloc Case /vile

Actualizat la: 14 Iunie 2021

Numar de anisari: 110

Pret inchiriere: € 47

Distanta utilitatii in zona
Utilitati: Apa

Constructie: Demolabila
Alte caracteristici: Bunul stradai oportunitate de investitie Teren neproprietar



Teren cu destinatie mixta, la intrare principala
417 775EUR 0



0 mp 0



0 mp 0



0 mp 0



Teren intravilan pentru spatii comerciale sau depozit
493,000EUR / 71 mp 0

Cod **SOLEMU**

Trimite >

Contacteaza agentul

Gabrielita Bej
Broker Imobiliar
0724249298
cas@dominika@gmail.com

Nume *

Telefon *

E-mail

Message

Sunt interesat de oferta cu ID 213

Comparabila 3

8.5. Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Boulevardul Căminarilor și Pieței Vinului nr.10 Arad

ANCPPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 354254 Arad

Nr. Licență 150483
2.08
1.08
10
Arad
2021



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului:

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața (mp)	Observații / referințe
1	354254	2 040	Teren intravilan nr. 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28293 / 10/03/2020		
Act Admin. strativ nr. 60 din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD.		
B1	1/1	1/1
11 MUNICIPIUL ARAD CIF 3519925, proprietate privata		

C. Partea III. SARCINI.

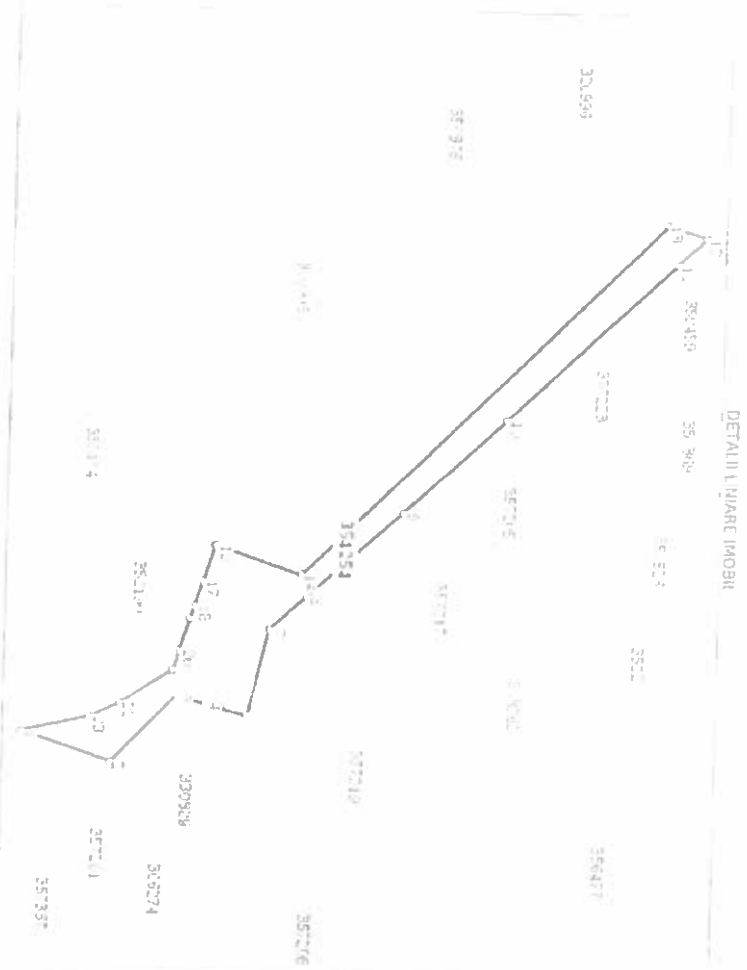
Inscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	Referințe

Carte Func. nr. Nr. 351 54 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata in mp ²	Observatii / P. inalte
354254	2 040	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Scara 1:70



Date referitoare la teren

nr. inregistrare	Categoria teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	dr. m	DA	2040	DE:959		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	23 443	2	3	23 858
3	4	7 482	4	5	4 044
5	6	6 609	6	7	22 562
7	8	12 045	8	9	31 859
9	10	34 188	10	11	57 071
11	12	9 671	12	13	10 04

(arte func ara Nr 354, 54 Comuna Oras/Municipiu Arad

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
13	14	125.04	14	15	22.275
15	16	0.09	16	17	9.507
17	18	6.423	18	19	3.305
19	20	8.708	20	21	5.146
21	22	15.454	22	23	8.169
23	1	17.374			

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

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

Extrasul de carte func ara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, urme informatiile din cartea func ara active la data generării. Acesta este disponibil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O U G nr. 41/2016 exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legea în vigoare. Valoarea poate fi extrasă și în formă fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres și procedura în vigoare în instanțele de judecată care a solicitat prezentarea acestui extras

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexe. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:52



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară RAAR
București, Calea de Centură nr. 131, Sectorul 4, București

ANCFPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 354209 Arad

Nr. referință 1504481
Zona 08
Lot 10
Anul 2021



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CP vechi 351423

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Că.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351423	552	14 um serv. utilitate

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14772 / 1210212020 Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad. Se descrie C.F. nr. 353109 JUAT Arad în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin ORDG al ANCFPI nr.760/2014, care descrie imobilul cu nr. cadastral 351.109 UAT Arad descris în partea I, adus din CF nr. 351423 JUAT Arad	A1
B4 Inzestrare, drept de PROPR. STAT. dobândit prin lege, col. actiunea 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD CIF 3519025	A1

C. Partea III. SARCINI.

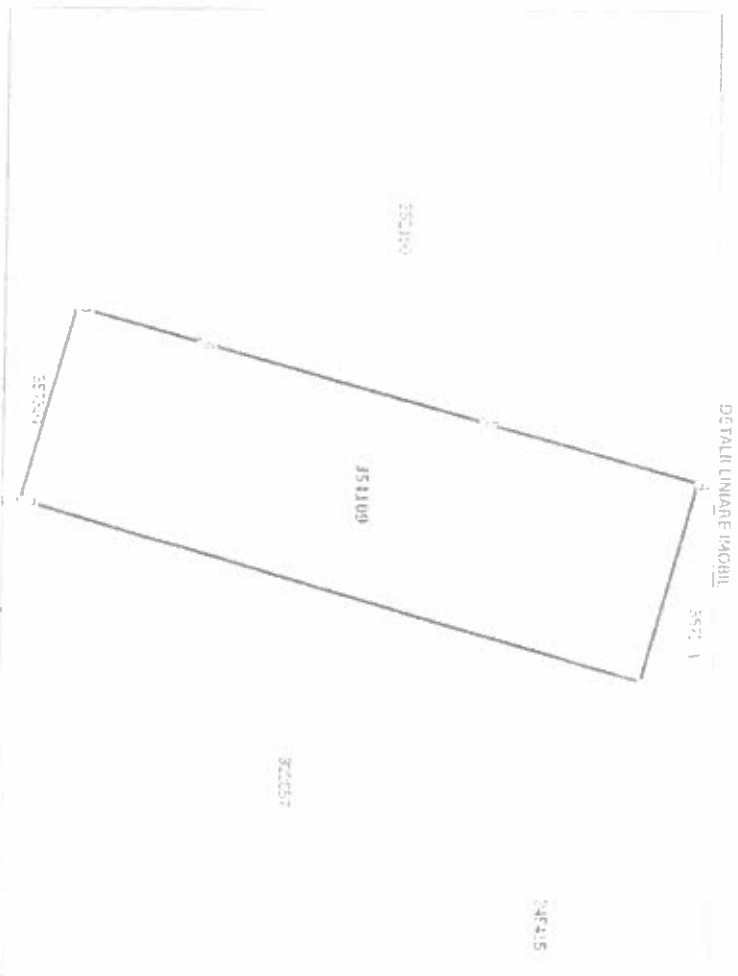
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Func. nr. 35, 19 Comuna/Oraş/Municipiul Arad
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata imp.	Observatii / P
354109	552	dir. serv. tute

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere0 70



Date referitoare la teren

Nr. cat.	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	drum	DA 552			2654/662/C/2/18	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	13.129
2	3	41.607
3	4	13.385
4	5	14.347
5	6	19.084
6	1	8.172

(articol 254 din Legea nr. 288/2009 privind Codul de Procedură Civilă)

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, în baza informațiilor din Cartea Funciară active la data generării. Acesta este disponibil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 privind activitatea și procesul administrativ prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu excepția expres sau orală a instanțelor judecătorești sau a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se face prin accesarea site-ului www.ancpi.ro/verificare, folosind cod-ul de verificare online disponibil în anexa nr. 1 și de verificare care este valabil 30 de zile calendaristice de la data generării documentului.

Data și ora generării:

06/10/2021 17:51



Municipiul Arad
Strada Ștefan cel Mare nr. 10
400007 Arad

150420
06
10
2021

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357391 Arad



TEREN Informare

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Local. Arad, Jud. Arad

Nr. Nr. cadastral Nr. Ct	Suprafața* (m)	Observații	Referințe
357391	168	Teren neînregistrat	

B. Partea II. Proprietari și acte

64553 / 10/05/2021		Referințe
Act Adm. Strativ nr 215 din 28.04.2021 ems de MUNICIPIUL ARAD Administrativ nr 589235 din 23.04.2021 ems de OCPI ARAD Act Administrativ nr 523 din 31.03.2021 Se înființează cartea funciară 357391 a imobilului cu numărul 168 cadastrel 357391 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea terenului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciară 354268. Act Anului și aliv nr 60 din 19/02-2020 ems de Consiliul Local al Municipiului Arad în baza prezentei înscrisuri. PROPRIETATE , dobândit prin lege, cota actuală: 1/1		
3) MUNICIPIUL ARAD CIL 3519925 proiectare privativa OCPI ARAD in baza prezentei înscrisuri din CF 354268/Act Administrativ nr 523 din 31.03.2021		
Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

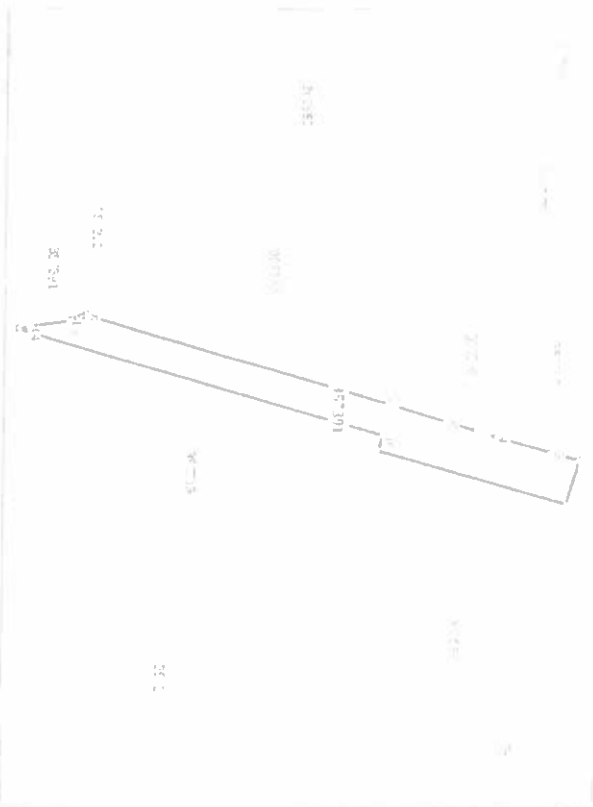
C. Partea III. SARCINI.

Proiect nr. 157502 / 2010
 Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren	Uzinta	Procedura
157311	1.618		

Suprafata este de teren rural si este in posesia si in folosinta a persoanei fizice.



Date referitoare la teren

Nr. teren	Categorie teren	Suprafata teren	stata	Procedura	Nr. loturi	Di. de valoare	Fronte
1	de drum	1.618					

Lungime Segmente

3) Valoarea lungimii celor 8 segmente or sunt obtinute din proiectia in plan

Punct de inceput	Nr. ordine segment	Lungime segment - (m)
1	2	13.129
2	3	8.278
3	4	15.707
4	5	5.875
5	6	9.171
6	7	16.901

Carte Funci nr 357 - Comuna Cras Muncip J Arad

Puncti inceput	Puncti sfarsit	Lungime segment ** (m)
7	8	88,23
8	9	0,631
9	10	0,919
10	11	0,868
11	12	1,699
12	13	1,014
13	14	11,527
14	15	2,664
15	16	108,387
16	17	4,48
17	1	54,974

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt rotunjite la cea mai mică decimă, adică la 1 milimetru.

Extrasul de surse funciare generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este informativ, de din Cartea Funciuri active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, republicată și a 1.3 din O.U.G. nr. 41/2016, rectificativ privind modul electronic pentru emiterea și procesarea documentelor prevăzute de lege și altele în vigoare. Valabilitatea poarte funciare și în forma fizică a documentului, fără semnătură și sigilă, cu acceptul expres și la îndurarea instituției publice ori entității care a solicitat biroul funciar al acestuia.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se face prin adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare unice disponibil în anulașul de verificare care este valabil 30 de zile calendaristice de la înregistrarea generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021 12:50



Discutiile Cadastrelor și Publicitatea Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

(carte funciară Nr. 357389 Arad)

Nr. certificate 150415

Zona 06

Luna 10

Anul 2023

Copie nr. 1



TEREN Informații

A. Partea I. Descrierea imobilului:

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357389	24	Teren reimpunerit.

B. Partea II. Proprietarii și acte

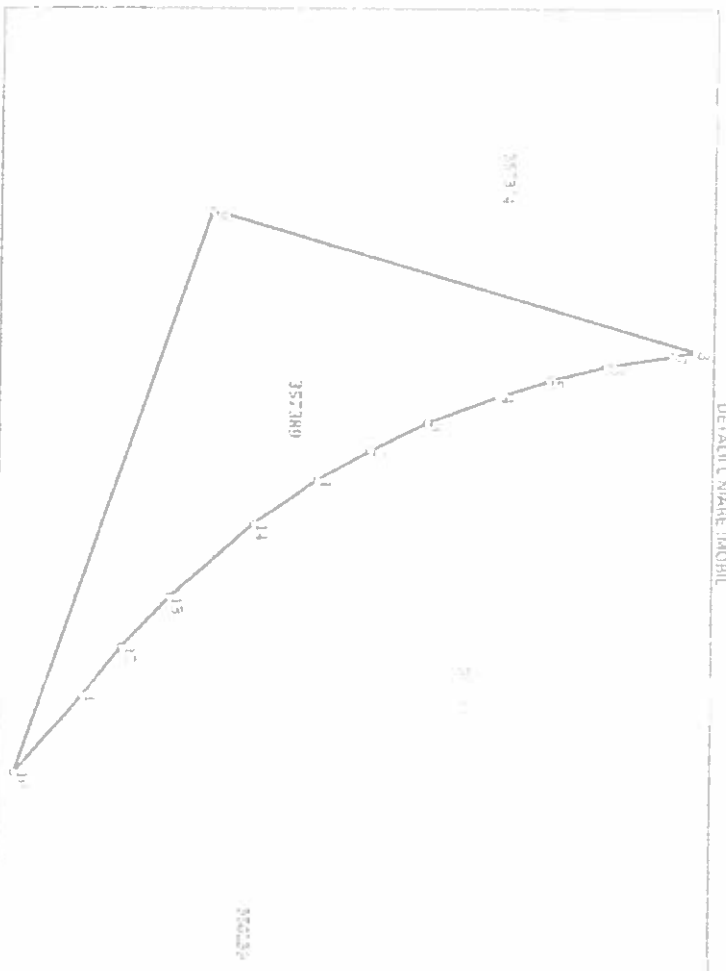
Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6A553 / 10/05/2021 Act Administrativ nr. 215 din 28/04/2021 emis de <u>MUNICIPALITATEA ARAD</u> . Act Administrativ nr. 589235 din 23/04/2021 emis de <u>OCPI ARAD</u> , Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de <u>MUNICIPALITATEA ARAD</u> . Se învințeaza cartea funciara 357389 a imobilului cu numărul cadastral 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciara 354268. Act Administrativ nr. 60 din 19/02/2020 emis de <u>Căsușii Locale din Municipiul Arad</u> , în vigoare, drept de <u>PROPRIETATE</u> , dobândit prin <u>Legă</u> , cota actuală: 1/1 1) <u>MUNICIPALITATEA ARAD</u> (C.I. 3519925, proprietate privată) <u>OBSECVATII pozitive transmise din C.I. 354268/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 28799 din 10/03/2020.</u> <u>Ci. Partea III. SARCINI</u> .	A1
Inscrierți privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Func. arb. Nr. 357/79 Comuna Oras/Municipiu Arad
 Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata mpj ¹	Observatii / R. teren
35/389	24	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoc 70



Date referitoare la teren

nr	Categorie intr. foloșinta	Suprafata (mpj)	Talia	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	drum	24			111	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	0.938
2	3	0.953
3	4	1.156
4	5	0.802
5	6	0.895
6	7	1.004

Carte Funcară Nr. 357 19 Cehurata/Drashtiniciu, Arad

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	0,357
8	9	7,671
9	10	8,193
10	11	1,579
11	12	0,957
12	13	1,05
13	14	1,704
14	1	1,185

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

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

Extracul de carte funcară generat prin sistemul informatic integrat al APLCP este informativ din cartea funcară active la data generării. Acesta este validabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 47/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Validabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural la instituției publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este validabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

06/10/2021 12:49



ROMANIA
ROMANIA
ROMANIA

INCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Localitatea: CALA RADNEI

158644
25
10
0021



TERENURILE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	357201	1516	Teren agricol, nr. 12 din cartea funciara

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrisul prezenta in dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
64542 / 10/05/2021	

Act Administrativ nr. 215 din 28.06.2021 emis de MUNICIPIUL ARAD

B1 Ser. nr. 1466333 cartea funciara 357201 a imobilului cu numarul cadastral 357201 / Val Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354107 inscr. in cartea funciara 354107

Act Administrativ nr. 31 din 31.01.2016 nr. 5 din Consiliul Local al Municipiului Arad

B2 Inaltimulare, disp. de PROPRIETATE, cotanari pe n lege, cadastru 3

1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519125, incheie toate privatia

2) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CALA RADNEI nr. 14736 din 12.07.2020

Inscrisul privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

NU SUNT

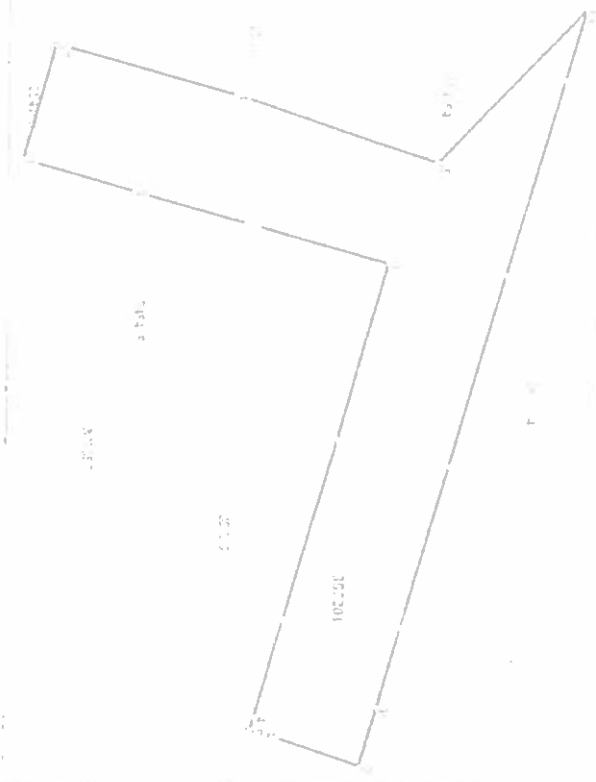
Referinta

Lotul 11, Parcela 11, Sect. 11, Județul Iași, România

Anexa Nr. 1 La Parcela 1

Terenii

No. puncte	Suprafata	Destinatie	Observatii
1-2	20.581	Parcela 1	
2-3	21.104	Parcela 1	
3-4	11.332	Parcela 1	
4-5	1.423	Parcela 1	
5-6	0.511	Parcela 1	
6-7	0.558	Parcela 1	



Date referitoare la teren

Suprafata terenului	Suprafata terenului	Parcela	Parcela	Parcela	Destinatie teren
307.204	307.204	Parcela 1	Parcela 1	Parcela 1	Parcela 1

Luajime Segmente

Puncte	Puncte	Luajime segment
1-2	2	20.581
2-3	3	21.104
3-4	4	11.332
4-5	5	1.423
5-6	6	0.511
6-7	7	0.558

7.976.70m² 314.00m² 35.11. Lotul nr.1/Drasna/Arcaș/Alba

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
7	8	0.656
8	9	11.002
9	10	6.741
10	11	28.21
11	12	22.387
12	13	22.917
13	14	8.159
14	15	23.658
15	16	23.443
16	17	20.647
17	18	13.385
18	19	12.748
19	20	12.875
20	1	16.397

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

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este informativ din cartea funciara active la data generării. Acesta este va apai în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 47/2016 exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de lege și/sau în vigoare. Valoarea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres sau procedurată a autorității publice ori entității care a sositat prevăzută în document.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendar șite de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

25/10/2021, 09:59



VALUE MANAGEMENT CONSULT

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
310086 Arad, Str. Cicio Pop nr. 20, ap. 20 b
Tel: 0728 876 498
value@valuemanagement.ro

12.2/28.12.2021

Către

Societatea **DANINA STAR S.R.L.**

În atenția d-lui evaluator autorizat **Bereș Aron**

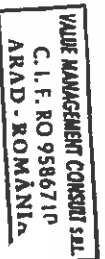
E-mail: office@daninastar.ro¹

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115, vă informează că a primit de la Municipiul Arad, prin Comanda 12/2021, misiunea de verificare cu obiectiv extins a **RAPORTULUI DE EVALUARE / 14.12.2021 Terenuri intravilane?** (denumit în continuare RESV) întocmit de Societatea DANINA STAR S.R.L., aut. ANEVAR 0487, prin evaluator autorizat **Bereș Aron**, leg. ANEVAR 10662.

Conform cerințelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ANEVAR, SEV 400 – Verificarea evaluării, în cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind bunul evaluat în raportul supus verificării și nu o concluzie privind faptul dacă RESV este conform cu standardele de evaluare aplicabile la data raportului.

Legat de RESV, nu avem alte întrebări.

Vă dorim un an 2022 mai bun decât precedentul !



Cu stimă,

Administrator

Daniel Manate, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF

¹ Adresa de e-mail preluată din RESV.

² Situate în Arad, zona Calea Radnei.

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
12.2.2.5/28.12.2021 Teren intravilan 2.040 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.F. RO 3586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Cientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și

Administrație Domeniu Privat

Data evaluării 14.12.2021

Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021

Data de referință a VOE 28.12.2021

Data raportului de verificare 28.12.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
Denumire	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
CUJ	MANATE DANIEL / 13.804	*			*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	Denumire	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa	Brasov, str. Gh. Lazăr nr. 25, Jud. Brasov	*
CUJ	RO 3581471	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487	*	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Beres Aron (EPI) / 10862	*			*	

Raportul de evaluare supus verificării	RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357381, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 2.040 mp, cola întraegă din CF354254.
--	---	--------------------------------	---

Clientul raportului verificat	Client	Municipiul Arad	*	Tip	Calitatea	Persoana Jurdica	Proprietar teren	
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*		
Clientul verificării	Cod fiscal	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*		
Utilizator desemnat al verificării	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*		
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa	Arad	*	Judet	Arad	*		

Scopul verificării

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 tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aliate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. 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 înscrisă în CF (mp)	Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF354254 Arad	Teren intravilan, drum	2.040	2.040	Deplin, Municipiul Arad	24.127 €	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 2.040 mp, cota întreagă din CF.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	
14.12.2021	Piață, Comparații directe	utilități în zonă: EE, A	Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri	Valoarea de piață unitară	11,83 €	58,53 lei

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unui datori într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echitabilă care este estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
 Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.);
 Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; cartificat de urbanism.
 Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninastar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Pași preluați din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Pățile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la gila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Proprita cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

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 (28.10.2021)
14.12.2021	28.12.2021	4,9492	14.12.2021	28.12.2021	4,9491

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare Cu inspecție	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
---	--	--	--------------------------------	--

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE").
dovedita cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, 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 desigurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile 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.

Ipooteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de providen de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – dk.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 raportul de verificare.

Ipooteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului 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 prelucraază datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modurile care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

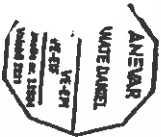
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzură de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes reținător 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 constanțară 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 nimeni, 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 neseemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)

Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

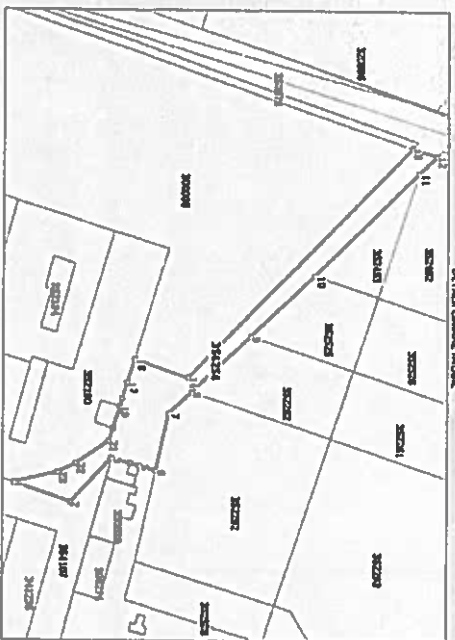
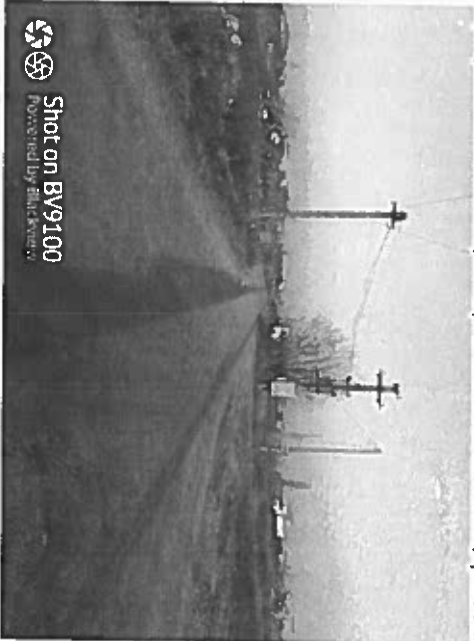
Semnatura
Ștampila



Tip verificare

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

Cu Inspectie



UAT Acad
Numele cartei funciare
354254
Căutare înaltă

Selecție fundal

Ortofoto 2005
Ortofoto 2008
Ortofoto 2009
Ortofoto 2010

Legenda
Clădire
Imobil
Linia UAT

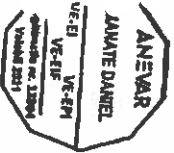
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafata (mp)	Localitate	Adresa	Valoare echitabilă rezultată în urma VOE
Teren intravilan, drum	2.040	Arad	CF354254 Arad	45.200 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
12.2.2.1/28.12.2021 Teren intravilan 552 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Cientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Cientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **14.12.2021**

Data raportului de evaluare verificat **14.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**

Data raportului de verificare **28.12.2021**

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

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

Termenii de referinta ai verificării

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

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	DANIINA STAR S.R.L.	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov
Denumire	RO 3581471	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487
CUI	Beres Aron (EPI) / 10982		
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			

Raportul de evaluare supus verificării	RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 552 mp, cota întreagă din CF354109.
--	---	--------------------------------	---

Clientul raportului verificat	Client	Municipiul Arad	Tip	Persoana Juridica	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Calitatea		
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad		
Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa			
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad	
Utilizator desemnat al verificării	Adresa		Judet	Arad	
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad		Judet	Arad	

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extern (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aliate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesul acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verficatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extern. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. 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 înscrisă în CF (mp)	Suprafața de teren prevăzută a fi cedată	Drept de folosință	Valoarea de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF 354109 Arad	Teren intravilan, drum	552	552	Deplin, Municipiul Arad	6.528 €	32.310 lei	
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 552 mp, cota întreagă din CF.	
14.12.2021	Piață, Comparații directe	utilități în zonă: EE, A	Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri	11,83 €	58,53 lei		

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă care estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninstar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV Integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Proprria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

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 (28.10.2021)
14.12.2021	28.12.2021	4.9492	14.12.2021	28.12.2021	4.9491

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare	Cu inspecție
Standardul de evaluare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Inspeția a fost realizată în prezența doamnei	Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parata de verificator (în specializarea responsabilă 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 desigur au activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile sau în specializarea defunctă de evaluatorii care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipotenze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziția de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare -- oix.ro, public24.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.

Ipotenze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

RVOE este destinal 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 intenționat, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucerează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare. În modaliță care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distorgerii sau a delenorării accidentale.

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare

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

Cu Inspecție



DETALII LINIARE IMOBIL



Localizare rapida

Bucuresti

Cautare imobili

Adresa: ABAD

UAT: Abad

Numar carte funciara:

354109

Cautare imobili

Selectare Imagine



Ortofoto 2005



Ortofoto 2005

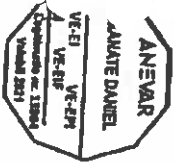


Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)
Calculul independent a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafata (mp)	Localitate	Adresa	Valoare echitabilă rezultată în urma VOE
Teren intravilan, drum	552	Arad	CF354109 Arad	12.224 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
12.2.2./28.12.2021 Teren intravilan 1.618 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)



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

Cientul raportului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad
Clientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării **14.12.2021**
Data raportului de evaluare verificat **14.12.2021**

Data de referință a VOE **28.12.2021**
Data raportului de verificare **28.12.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
Denumire	RO 9586710	*	Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
CUI	MANAȚE DANIEL / 13.804	*			*
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, Jud. Brașov	*
Denumire	RO 3681471	*	Autonizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487	*
CUI	Beres Aron (EPI) / 10662	*			*

Raportul de evaluare supus verificării	RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357369 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1,618 mp, cota întreagă din CF357391.
--	---	--------------------------------	---

Cliantul raportului verificat	Cliant	Municipiul Arad	Tip	Persoana juridica	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa				
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*		Judet	Arad
Cliantul verificării	Cod fiscal	Adresa			
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad
Utilizator desemnat al verificării	Adresa				
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad	*		Judet	Arad

Scopul verificării

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 tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, aliate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. 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 înscrisă în CF (mp)	Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF357391 Arad	Teren intravilan, drum	1.618	1.618	Deplin, Municipiul Arad	19.136 €	
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.618 mp, cola întreaga din CF.
14.12.2021	Piață, Comparații directe	utilități în zonă: EE, A	Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri	11,83 €	58,53 lei	

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

"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 acțiunea fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afiate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninastar.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la gîlta de comparații iar prima comparație a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Proprria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

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 (28.10.2021)
14.12.2021	28.12.2021	4.9492	14.12.2021	28.12.2021	4.9491

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocanic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul	Cu inspecție

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 parata 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 desigur au activitate de evaluare în specializarea evaluării verificale sau în specializarea delinută de evaluatorii care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare ~ oix.ro, public24.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 sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

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

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

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.

RVOE sau oricare altă 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 contextului în care urmează să apară.

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

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

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

- Părțile colectează și prelucresc 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 prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distingerii 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 alte legislații 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 răspundabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Răspundabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintr-o parte.

Declarația privind verificarea

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la 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 cenzură 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 nimanui, 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 nesemnătate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

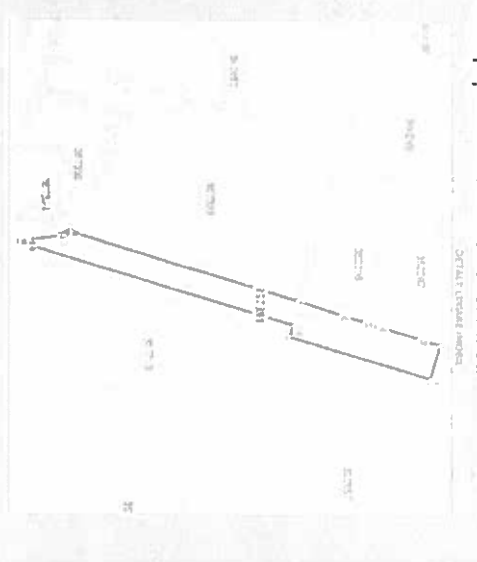
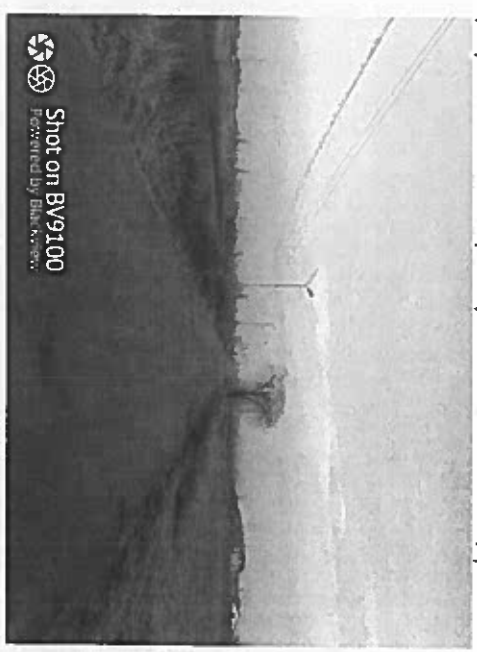
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu Inspecție

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



Localizare rapida

Cautare Imobili

Adresa: ALIUD

Lat: ALIUD

Numar carte funciar: 357391

Comenzi Imobili

Selecție fonduri

Legendă

Case

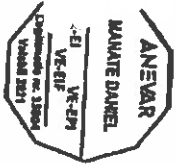
A screenshot of a real estate search interface. It features a search bar with the text "Localizare rapida" and "Cautare Imobili". Below the search bar, there are input fields for "Adresa: ALIUD", "Lat: ALIUD", and "Numar carte funciar: 357391". There are also buttons for "Comenzi Imobili" and "Selecție fonduri". At the bottom, there is a map showing a grid of land parcels, with one parcel highlighted in black. The map includes a legend with the text "Legendă" and "Case".

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)
Calculul independent a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare echitabilă rezultată în urma VCE
Teren intravilan, drum	1.618	Arad	CF357391 Arad	35.830 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
12.2.2.3/28.12.2021 Teren intravilan 24 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT
C.I.F. RO9586710
ARAD - ROMANIA

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

Clientul raportului verificat Municipiul Arad

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad
Clientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării 14.12.2021

Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021

Data de referință a VOE 28.12.2021

Data raportului de verificare 28.12.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Ciolo Pop, nr. 20
Denumire	RO 9586710	Autonuzatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
CUJ	prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804	

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	Denumire	CUJ	Adresa	Brasov, str. Gh. Lazăr nr. 25, Jud. Brasov
	DANIMA STAR S.R.L.	RO 3581471	Autonuzatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487
	prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Beres Aron (EPJ) / 10662		

Raportul de evaluare supus verificării	RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii Juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radinei (RESSV)	Dreptul de proprietate evaluat	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 24 mp, cota întraagă din CF357389.
--	---	--------------------------------	--

Clientul raportului verificat	Client	Tip	Persoana Juridica
Municipiul Arad	Municipiul Arad	Calitatea	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Municipiul Arad	3519925	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa	Arad
Scopul verificării	Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării în RESV este estimată valoarea Justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea Justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identificate, altele în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și termenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate ținându-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. 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 oricărei alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalente.		

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv exclusiv (VOE)

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF537389 Arad	Teren intravilan, drum	24	24	Deplin, Municipiul Arad	294 €	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilități zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 24 mp, colta întreagă din CF.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități:	Scop și utilizare evaluate declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	
14.12.2021	Plajă, Comparativ directe	utilități în zonă: EE, A	Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbării de terenuri	11,83 €	58,53 lei	

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/12008).

"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 nepărtinitoasă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail (office@daninaster.ro) prin adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Pași preluați din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Propră cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

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 (28.10.2021)
14.12.2021	28.12.2021	4.9492	14.12.2021	28.12.2021	4.9491

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare
Cu inspecție
Inspecția a fost realizată în prezența doamnei
Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Documentul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parata de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatorii 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 desigur au activitate de evaluare în specializarea evaluării verificabile sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex: portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok. ro, public24.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)

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

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

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului.

RVOE sau oricare altă 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 contextului în care urmează să apară.

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

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

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

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modălități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a deteriorării 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, părțile 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 cenzură de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am nicio intenție referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am nicio intenție personală 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 nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vedo 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 neseamnatate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

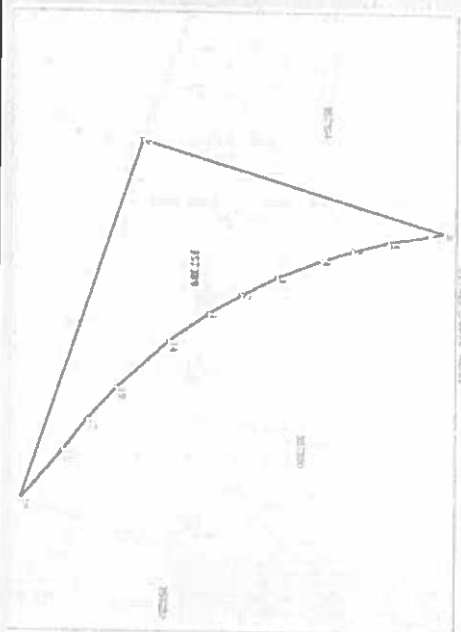
Semnatura
Stampila



Tip verificare

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

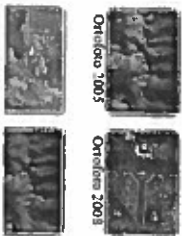
Cu inspecție



Cautare Imobili

Adre: ALAD
CUI: Ad
Numar care function: 357389
Cautare imobili

Selectare fundal



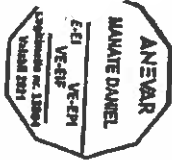
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare echitabilă rezultată în urma VOE
Teren intravilan, drum	24	Arad	CF357389 Arad	531 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
12.2.2.4/28.12.2021 Teren intravilan 1.518 mp, categ. Drum

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SEL GROS - Calea Radnei (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C.I.F. NO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662

Cientul raportului verificat Municipiul Arad

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și

Administrație Domeniu Privat

Data evaluării 14.12.2021

Data raportului de evaluare verificat 14.12.2021

Data de referință a VOE 28.12.2021

Data raportului de verificare 28.12.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termeni de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
Denumire	RO 9586710	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
CUJ	MANAŢE DANIEL / 13.804		
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat		Adresa	Brasov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brasov
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487
CUJ	RO 3581471		
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
	Beres Anon (EPJ) / 10862		

Raportul de evaluare supus verificării	RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF354254, CF354109, CF357391, CF357389 și CF357201 Arad, situate în Arad, Zona SELGROS - Calea Radnei (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilitățile zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.518 mp, cola întraegă din CF357201.
--	---	--------------------------------	---

Cilientul raportului verificat	Utilizator desemnat al evaluării	Adresa	Tip	Calitatea	Persoana Juridica	Judet	Arad
Cilient Municipiului Arad	Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Proprietar teren	*	Judet	Arad
Utilizator desemnat al verificării	Cod fiscal	Adresa					
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75			*	Judet	Arad
Utilizator desemnat al verificării	Adresa						
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad				*	Judet	Arad

Scopul verificării

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 tipului de valoare definit în termenii de referință ai verificării. În RESV este estimată valoarea justă a terenului, cu precizarea că, pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Având în vedere că suntem în situația unui schimb ipotetic de bunuri (terenuri, categoria drum) între părți identice, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinații, tipul de valoare adecvat este valoarea echitabilă. Opinia verificatorului asupra valorii echitabile va fi la data evaluării cu obiectiv extins. În acest scop, și terenurile cedate și cele primite în schimb de către Municipiul Arad vor fi evaluate înăndu-se cont de utilizarea curentă de la data evaluării, respectiv - drum. 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 înscrisă în CF (mp)	Suprafața de teren prevăzută a fi cedată (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
CF357201 Arad	Teren intravilan, drum	1.518	1.518	Deplin, Municipiul Arad	17.953 €	88.854 lei	Teren intravilan, categoria Drum, cu acces asfaltat și utilități zonei, suprafața care urmează să fie cedată fiind de 1.518 mp, cola întreagă din CF.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară		
14.12.2021	Piață, Comparări directe	utilități în zonă: EE, A	Stabilirea valorii juste (de piață) în vederea schimbului de terenuri	11,83 €	58,53 lei		

Tipul valorii estimate

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

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

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acestor părți. Valoarea echitabilă care estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut pînă e-mail (office@daninestier.ro) pînă adresa 12.2/28.12.2021, anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Pași preluați din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin ajustările la grila de comparații iar prima comparabilă a fost înlocuită cu una similară, verificabilă la data verificării.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Procedura cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

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 (28.10.2021)
14.12.2021	28.12.2021	4.9492	14.12.2021	28.12.2021	4.9491

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Documentul
---	--	--	----------------	---

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 parata 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 verificabile sau în specializarea deținută de evaluatorii care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipotenze 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 verficatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – dk.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 verficatorului.

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

Ipotenze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului 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 prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare. În modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distorsionării 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 liberă 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

- Afirmajiile 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 concluziile 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 constatare legală 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 nimanui, 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
Aneexe (RESSV)

Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura
Stampila



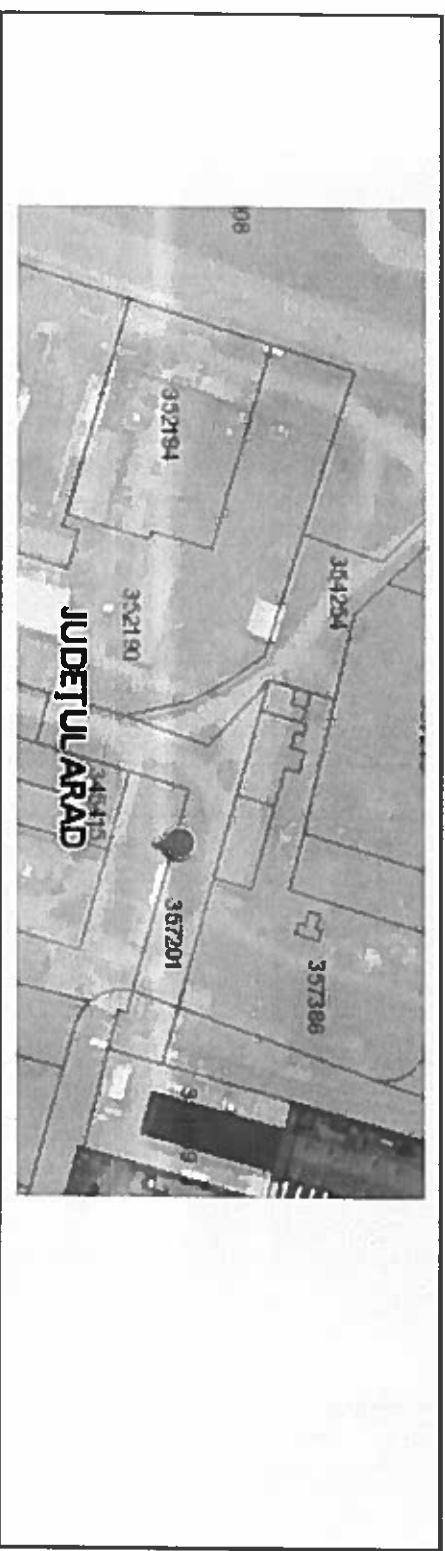
Tip verificare

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

Cu Inspecție



Shot on BV9100
Powered by Li-Ion



Rezultatele Verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafata (mp)	Localitate	Adresa	Valoare echitabilă rezultată în urma VCE
Teren intravilan, drum	1.518	Arad	CF357201 Arad	33.615 €

Semnatura
Stampila

