

10 NOV. 2023

M21 S. Hoica S



NR: 91263  
DATA: 08/11/2023  
COD: 5D54E



**PROIECTARE**

CONSULTANTA  
ARHITECTURA SI DESIGN

**CAOASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

RICADARI TOPOGRAFICE  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESI

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI IMOBILIARE  
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATI  
URBANISTICA P.U.D. P.U.Z. SERVICI

DEZMEMBRARI CONTORNI  
DE TERMINARI PUNCTE EPS

ACTIVE CORPORALE  
ACTIVE NE-CORPORALE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE  
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURSI SIICTIUNI DE HOTARE  
IN TABLA ARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDETARE



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

**CONTACT**

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

10 NOV. 2023  
plo

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
31263 S. IV  
09. NOV. 2023  
Nr.....data.....

# RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT  
PRIN CF 307560 ARAD NR. CAD. 307560, SITUAT ÎN  
MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD**

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**  
**EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**  
**CONTRACT: 8140 / 9 / 12 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)**



**ADMINISTRATOR,  
ZUBCOV DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 07.11.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Arad, județul Arad de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 15239.

La data de 01.11.2023, personalul de specialitate al societății SC DANINA STAR SRL a făcut inspecția proprietății imobiliare formata din teren intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății, pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2023, pentru pret pornire licitație, și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei (pentru suprafața de 42494 mp - conform extras CF 307560) la cursul valutar 4,9685 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 01.11.2023</b>
-----------------------	---

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 noiembrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9685 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

**Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)**

Membru titlu



## 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
  - 3.2.3. Istoricul proprietății subiect

#### 4. ANALIZA PIETEII 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 44 de pagini



## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** SC DANINA STAR SRL, membru corporativ ANEVAR (autorizația nr. 0487), prin Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de intreprinderi", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2023, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 43048/12.12.2022, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

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

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

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății, pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2023, pentru pret pornire licitație.

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

**Obiectul** raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat).

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

**Adresa proprietății** – municipiul Arad, județul Arad.

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

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

**Data evaluării** este **01.11.2023**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 01.11.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 01.11.2023; cu această ocazie s-au făcut fotografiile. Data redactării raportului de evaluare este 07.11.2023

**Moneda raportului** este **RON și EURO**

**Declararea valorii:**

**V piață = 1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață) - pentru suprafața de 42494 mp - conform extras CF 307560**

### 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 personalul de specialitate al societății. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2023.

Cu stimă,

Pintil Ștefan Cristian (leg. 15239)

Me. ANEVAR EPI EI



## **Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Pintilie Ștefan Cristian, în baza comenzii transmise de către Primăria Municipiului Arad.

**EVALUATOR:** Pintilie Ștefan Cristian

**Legitimație ANEVAR:** Nr. 15239 valabilă 2023

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

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

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

### **2.2. Clientul și utilizatorii desemnați**

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

**Utilizatori desemnați: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75.

### **2.3. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de piață a proprietății, pentru pret pornire licitație.

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

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate**

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 42494 mp - suprafața conf. extras CF 307560.

## **2.5. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 01.11.2023, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

## **2.6. Data evaluării**

Inspecția proprietății a avut loc în data de 01.11.2023 și a fost realizată de personalul de specialitate al societății; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

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

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada noiembrie 2023; data evaluării este 01.11.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4,9685 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 07.11.2023.

## **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

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

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 42494 Arad, eliberat cu nr. cerere 104791 din 14.07.2023;
- Certificat de urbanism nr. 1468 din 19.09.2023;
- Adresa (mail) transmisă în data de 07.11.2023 de către d-na Ocenic Linda (șef serviciu - Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

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

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

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

### **Ipoteze:**

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

### **Ipoteze speciale:**

- având în vedere mailul transmis de către d-na Ocenic Linda (șef serviciu - Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat), terenul se evaluează în ipoteza de "teren cu acces la drum public - DE, situat între terenul evaluat și calea ferată".

## **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 (noiembrie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

### **2.11. Conformitatea cu SEV**

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

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

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

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

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

### **2.12. Descrierea raportului**

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

### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre aria de piață, 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. Județul Arad (în maghiară Arad Megye, în germană Kreis Arad) este situat în vestul României și cuprinde teritorii din Crișana și din Banat. Județul se întinde de o parte și de alta a Mureșului și a Crișului Alb. Se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad. Conform recensământului din anul 2002, județul Arad avea o populație de 461.791 și o densitate de 59,5 locuitori pe kilometru pătrat, sub media națională de densitate (93/km<sup>2</sup>), dintre care 222.248 bărbați și 239.543 femei. Județul este format din 78 unități administrativ-teritoriale: 1 municipiu, 9 orașe și 68 de comune. Potențialul agricol este bine pus în valoare, câmpiile Aradului fiind considerate excelente pentru cultivarea cerealelor și legumelor. Apa din județul Arad este cea mai bună din țară. Județul Arad este al cincilea județ din țară în privința numărului de firme cu capital străin nou înființate. În Arad există zone industriale, parcuri industriale private iar în Curtici o zonă liberă.

#### 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județul Arad, fiind compusa din terenul intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIUL ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** drept de PROPRIETATE PRIVATA, în rangul inch. nr. 17419/2004, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1; Act Administrativ nr. 69 din 06.04.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti (act administrativ nr. 615379/02.07.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti); registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10.03.2008 emis de O.C.P.I. Arad; act 61564/07.10.2009 cf.

##### 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 307560, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 307560 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD, teren intravilan, amplasat în municipiul Arad, județul Arad - Zona Industrială Sud;

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaz;
- latura de nord reprezintă front stradal la drum de pamant;
- amplasamentul este parțial împrejmuț: gard de plasa pe aliniamentul pct. 1,13; 9,8,7; limita conventională pe aliniamentul pct. 1,2,3,4,5,6,7; 12,11,10,9;
- terenul are categoria de folosință pasune;

**Accesibilitatea:**

- posibilități de acces: drum de pamant, in prelungirea strazii Cornelia Bodea;

**Caracteristici fizice:**

- amplasarea terenului: municipiul Arad - zona D;
- suprafață teren: 42494 mp, conform extras CF 307560;
- forma: aprox. dreptunghiulara; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front): aprox. 107,76 ml la drum de pamant;
- topografia: plan;

**Caracteristici juridice:**

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 42494, eliberat cu nr. cerere 104791 din 14.07.2023, OCPI Arad, BCPI Arad;

- terenul este proprietate exclusivă conform capitolului B2 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 307560;

- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 307560: nu sunt;

- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 307560: nu sunt;

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Arad, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

**Teren și contaminări:**

- nivel ridicat al zgomotului, prafului și gazelor emanate: trafic relativ ridicat pe drum de legatura intre A1 si DJ682;

- 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.

**3.2.4. Istoricul proprietății subiect**

- terenul a fost dobandit conform:

Act Administrativ nr. 69 din 06.04.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti (act administrativ nr. 615379/02.07.2009 emis de C.N.A.D.N.R. Bucuresti); registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10.03.2008 emis de O.C.P.I. Arad.

#### 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:**

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

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință pasune.

Suprafață totală teren – 42494 mp (conform extras CF).

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber, intravilan;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
- **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
- **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canalizare, gaz;
- **Forma și deschidere:** regulată (aproximativ triunghiulară); deschiderea parcelei (front): aprox. 107,76 ml la drum de pământ;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vânzare în zona municipiului Arad;
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, spații de depozitare, spații de alimentație publică.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare, situate în municipiul Arad și în vecinătate.

### 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 Cumpărarea:*

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 Închirierea:*

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

Vorbind de cererea propriu-zisă, aceasta a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial. Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe terenuri pentru parcuri de retail/big box în zone/orașe cu stoc limitat de spații moderne de retail, în sectorul rezidențial se înregistrează o tendință de încetinire a procesului de încheiere a tranzacțiilor, pe fondul majorării ratelor dobânzilor și a costurilor de construcție.

„Pentru retail, o notă specială ar trebui făcută în privința Bucureștiului, unde contextul urbanistic și legislativ rămâne incert. Avem destul de multe tranzacții care s-ar putea încheia dacă anumite condiții privind autorizațiile de construire/diverse documentații de urbanism ar fi îndeplinite. Pe partea rezidențială, mulți dezvoltatori încă dețin un stoc semnificativ de terenuri pentru potențiale proiecte pe care le-ar putea demara acum, însă mulți vor să mai aștepte puțin pentru a vedea încotro se îndreaptă piața pe termen scurt. Asistăm la o mulțime de discuții despre diferite structuri de asociere care implică proiecte rezidențiale, deoarece acestea pot fi reciproc avantajoase: dezvoltatorii preferă să împartă riscurile în această perioadă de incertitudine, în timp ce proprietarii de terenuri consideră că pot beneficia într-o mai mare măsură de potențialul de creștere a pieței în 2-3 ani”, precizează Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

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** – există cerere și din punct de vedere al închirierii.

- **Potențialii cumparatori:** proprietarii terenurilor învecinate din zona.
- **Interesul investitional:** exista și este în continua creștere. În ultimii trei ani, prețurile terenurilor rezidențiale la nivel național au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** 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.

Piața terenurilor a rămas foarte activă în prima jumătate a lui 2023, consemnând un volum de tranzacții estimat la aproximativ 250 de milioane de euro – cifră ce include doar achizițiile de terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale, în sectoare precum rezidențial, birouri, retail, fără segmente precum cel industrial sau energetic, relevă cel mai recent raport de piață publicat de compania de consultanță Colliers. Cea mai intensă activitate a venit din partea segmentului de retail, în condițiile în care dezvoltatorii continuă să vadă oportunități în multe zone din țară. Cum perioada de vară a fost destul de liniștită, consultanții Colliers se așteaptă, pentru restul anului, la volume tranzacționate „modeste”.

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii, pe care pot fi dezvoltate diferite tipuri de proiecte imobiliare. Între timp, unii investitori caută să achiziționeze proprietăți cu valoare strategică, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care pot funcționa, de asemenea, ca o soluție eficientă de protecție împotriva inflației.

În ceea ce privește prețurile, acestea au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate față de sfârșitul anului 2022, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, în vreme ce interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele majorări. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate, notează reprezentanții Colliers.

„Deși observăm o încetinire, nu ne așteptăm ca piața să treacă la un climat pesimist, ceea ce ar implica o scădere generalizată a prețurilor, decât dacă situația economică generală se înrăutățește dramatic. Totuși, trimestrele următoare ar trebui să fie mai slabe în ceea ce privește activitatea de tranzacționare a terenurilor. De asemenea, trebuie să recunoaștem cât de importante sunt lucrările majore de infrastructură pentru piața imobiliară. Jumătatea sudică a noii autostrăzi de centură din jurul Bucureștiului urmează să fie finalizată anul viitor și deja observăm un interes sporit pentru acea zonă care va beneficia de o mai bună conectivitate. În rest, investitorii continuă să fie interesați atât de București, cât și de orașele mari”, mai subliniază Sînziana Oprea.

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 20-60 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5-15%

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

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, imprejurimi, 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 de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți 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.

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

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

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

#### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov. Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov, unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022). În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la 83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.

### Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*

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

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

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

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

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

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 industrială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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



## **Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

### **6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă**

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

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

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

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

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

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

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

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

**V teren = 1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei - pentru suprafața de 42494 mp - conform extras CF 307560**

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

## Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății pentru pret pornire licitație, a proprietății imobiliare formată din teren intravilan în suprafața de 42494 mp, înscris în C.F. nr. 307560 Arad, nr. cad. 307560, având categoria de folosință pasune, a cărui proprietar este MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2023.

Etapele parcurse:

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

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

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

**V teren = 1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei - pentru suprafața de 42494 mp - conform extras CF 307560**

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

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

### 7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii noiembrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9685 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>1.080.888 euro echivalent a 5.370.392 lei (pentru suprafata de 42494 mp - conform extras CF 307560)</b> la cursul valutar 4,9685 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 01.11.2023
---------------------------	--

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

EVALUATOR,  
Membru ANEVAR, **Pintilie Stefan Cristian**



## 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 **20-60 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. Cr.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	42.494	80.000	940.000	11.134
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		31,5	52,5	65,2
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	-1,58	-2,63	-3,26	-3,26
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	49,88	61,95	61,95
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	49,88	61,95	61,95
3	Restricții de utilizare	zona siguranta SNCFR	zona siguranta SNCFR	fara restrictii	fara restrictii
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	-4,99	-6,19	-6,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	44,89	55,75	55,75
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	44,89	55,75	55,75
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	44,89	55,75	55,75
6	Conditii ale pietei	30.10.2023	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)	29,93	44,89	55,75	55,75
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad, Zona Industriala Sud Arad-Zadareni	Arad, Zona Industriala Sud, str. Dr. Gheorghe Serban	Arad zona Nadlag, E68	Arad, Zona Industriala Sud, str. Cornelia Bodea - Stelelor
	Cuquantum ajustare %		0%	-20%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-8,98	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		29,93	35,91	55,75
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	42.494	80.000	940.000	11.134
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	-5,58
9	Destinatia (CMBU teren)	intravilan, pasune	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	plan, regulata, d=107,76m <sup>2</sup>	plan, regulata, d=40m <sup>2</sup> /parcela	plan, regulata, d=50m <sup>2</sup> /parcela	plan, regulata, d=226m <sup>2</sup> (cate 113 m <sup>2</sup> la doua strazi)
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0	0	0	-8
11	Utilitati	apa, curenit, gaz, canalizare	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum de exploatare, pamant	drum asfaltat	drum asfaltat, acces direct E68	drum asfaltat, doua cai de acces direct
	Cuquantum ajustare %		-15%	-30%	-30%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,49	-10,77	-16,73
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-15%	-30%	-55%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-4,49	-10,77	-30,66
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		25,44	25,14	25,09
	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)		25,44	25,14	25,09
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		4,49	24,74	36,86
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		15%	50%	60%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C		
	<b>VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>25,44 € / mp</b>		<b>4,9685</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>1.080.888 €</b>		<b>echivalent a</b>	<b>5.370.392 lei</b>

<b>JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:</b>	
<b>Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie</b>	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de intruzat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestora sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marje de negociere pentru acest tip de proprietate.	-5%
<b>Dreptul de prop. transmisi:</b>	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
<b>Restricții de utilizare:</b>	
Deoarece terenul subiect este afectat de zone sigurate SNCFR, au fost aplicate ajustari negative de 10% comparabilelor B si C.	
<b>Conditii de finantare:</b>	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
<b>Conditii de vanzare:</b>	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.	
<b>Conditii de piata (date)</b>	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de piata.	
<b>Ajustarea pentru localizare:</b>	
Zone de amplasare a proprietatii subiect este: Ared, Zona Industriale Sud Ared-Zedereni	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatii comparabile vs. locatii subiect:	A: similare B: mai buna C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0% pt. B: -20% pt. C: 0%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zone 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 zone unde se afla proprietatea de evaluat si zone in care se afla comparabilele.	
<b>Ajustarea pentru suprafata:</b>	
Comparabile A, nu necesita ajustari.	Comparabile B, nu necesita ajustari.
Comparabile C, fiind mai mica, e corectata cu -10%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferente de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (Se e considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
<b>Ajustari pentru destinatia terenului</b>	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeași utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile esenționale care si caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - intravilan - similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B - intravilan - similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C - intravilan - similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
<b>Ajustari pentru topografie:</b>	
Deoarece comparabile A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	-15%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.	
<b>Ajustari pentru utilitati:</b>	
Deoarece comparabile A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile 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.	
<b>Corectii pentru starea terenului (liber/construit)</b>	
Comparabile A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabile B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabile C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demoleabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii	
<b>Corectii pentru acces:</b>	
Deoarece comparabile A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -25%	
Deoarece comparabile B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -30%	
Deoarece comparabile C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajust. -30%	
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.	
<b>Ajustari pentru deschidere:</b>	
Deoarece comparabile A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile 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.	
<b>Ajustari pentru alti factori:</b>	
Deoarece comparabile A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabile C prezinta aceleasi amenajari 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 amenajari diferite fata de proprietatea subiect.	

**8.2. Fotografii ale proprietății**







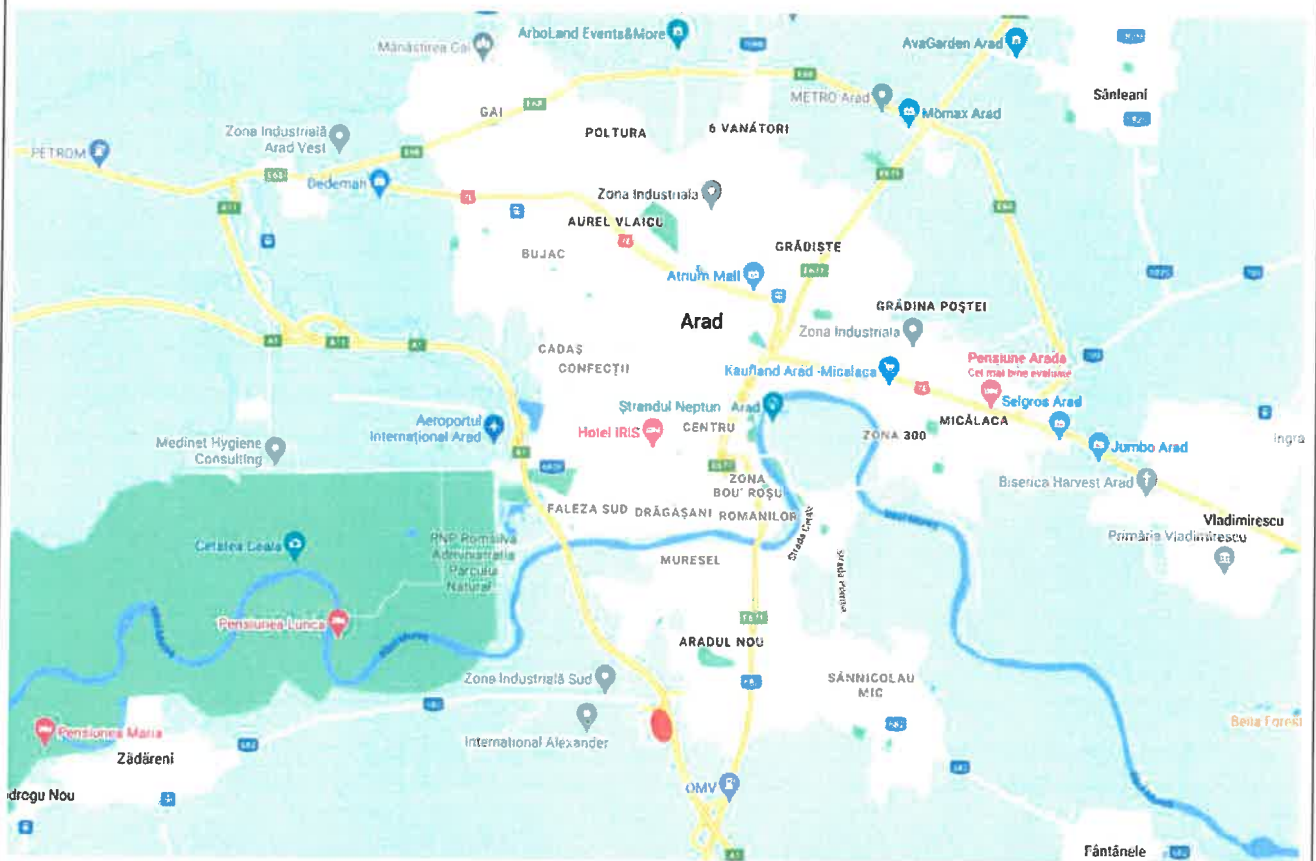








### 8.3. Localizare, plan de amplasament, schite





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

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOV?lista=309113688&pagina=lista>

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

30 € / mp / mp **2.400.000 € + TVA**

Arad zona Aradul Nou - [Vezi hartă](#)



**Adrian Luca**  
proprietar

**0743 177 477**  
0728 945 295

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Specificații

ID Anunț: XV0403NOV

Actualizat în 15/10/2023

Suprafață teren:	80000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	40 m





COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/aram-nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP5?lista=309113688&pagina=lista>

Vand teren 94 ha la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil pe DN 7

50 € / TVA / mp **47.000.000 € + TVA**

Arad zona Nord-Vest [Vezi harta](#)



**Adrian Luca**  
proprietar

**0743 177 477**  
028 945 095

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

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.

## Specificații

ID Anunt: XV0403NP5

Actualizat in 15/10/2023

Suprafata teren: **940000 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **50 m**



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130A3?lista=309113688&pagina=lista>

Teren intravilan de 11 134 mp oportunitate excelenta pentru investi...

Arad zona Sud - [Vezi hartă](#)

55 21 €/mp - **726.000 €**

Rate de la 18 152 Ron/luna [Simulează credit](#)



**Cristina Pasc**

Broker/Owner  
**RE/MAX DYNAMIC** ERCA



**031 63 13 662**

Apelați acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Email

Copiază



## Descriere

Terenul intravilan de 11 134 mp este situat într-o zonă în continuă dezvoltare, oferind oportunități excelente pentru investiții și dezvoltarea unei afaceri. Amplasarea la doar 200 m distanță de accesul la autostradă îl face ușor accesibil pentru transportul de marfuri și pentru clienții care vin din afara zonei.

Terenul are o formă regulată, cu un front stradal larg și o suprafață plană, ceea ce îl face ideal pentru construcția de clădiri sau facilități comerciale. Zonele din jur sunt deja dezvoltate, cu numeroase afaceri existente, ceea ce sugerează că este o zonă comercială activă și în creștere.

În concluzie, terenul intravilan de 11 134 mp este o oportunitate excelentă pentru investiții într-o zonă în continuă dezvoltare, cu acces facil la autostradă și o gamă largă de facilități. Este ideal pentru construirea de clădiri comerciale sau pentru dezvoltarea de afaceri care caută să se extindă într-o zonă cu potențial de creștere și dezvoltare. Contactați-mă cu încredere pentru mai multe detalii!

## Specificații

ID Anunt XAJV130A3

Actualizat in 22 09 2023

Suprafață teren: 11134 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 113 m

Nr. fronturi: 1

### UTILITĂȚI

Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat strada

### ALTE CARACTERISTICI

La sosea

Acces auto



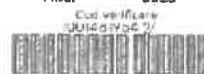
**8.5. Documente**

ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307560 Arad

 Nr. cerere 104791  
 Ziua 14  
 Luna 07  
 Anul 2023
**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:13400

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307560		42.494	Terenul este parțial împrejmuit: gard de plasa pe aliniamentul pct.1.13.9.8.7; limita conventionala pe aliniamentul pct.1.2.3.4.5.6.7.12.11.10.9

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>61564 / 07/10/2009</b>		
Act Administrativ nr. 69, din 06/04/2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI (act administrativ nr. 615379/02-07-2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI: registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10-03-2008 emis de O.C.P.I. ARAD):		
B1	se înființează cartea funciara nr. 307560 a imobilului cu nr cadastral 13400 Arad rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr top. 315.2452 /1 si nr.cad.6182, inscris in cartea funciara nr. 307215 Arad.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, in rangul inch.nr. 17419/2004, dobandit prin Lege. cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

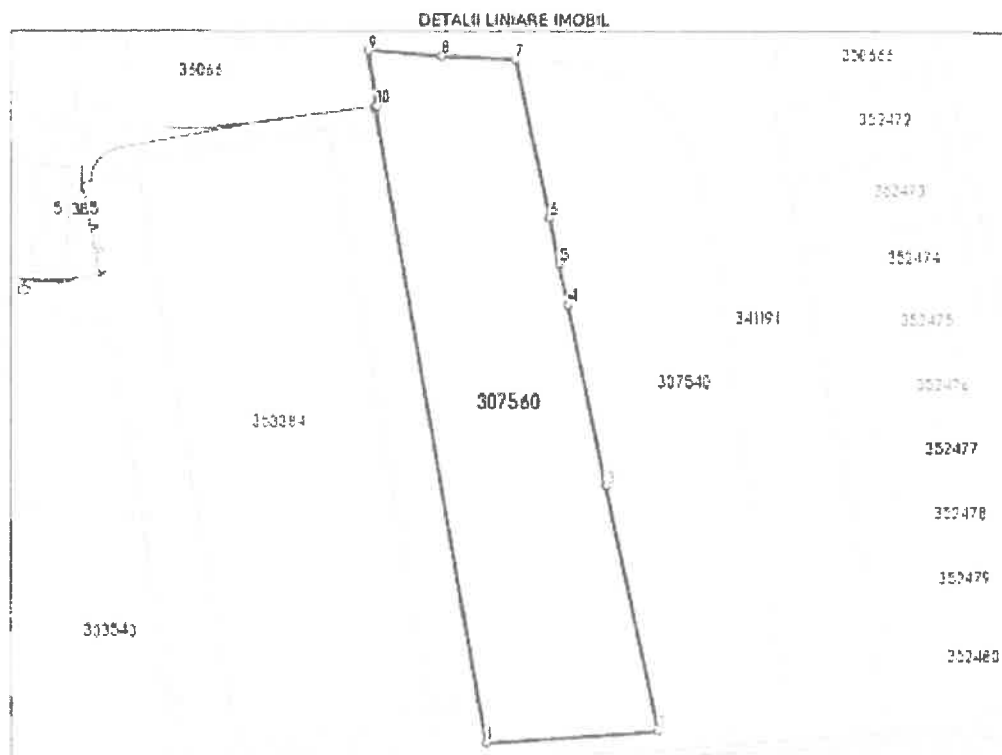
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 307560 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307560	42.494	Terenul este parțial împrejmuit: gard de plase pe aliniamentul pct.1,10,9,8,7; limita convenbonata pe aliniamentul pct.1,2,3,4,5,6,7;12,11,10,9

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



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vitan	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	42.494	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	107.767
2	3	155.774
3	4	114.29
4	5	26.081
5	6	28.867
6	7	100.599

Carte Funciară Nr. 307560 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment l <sub>ij</sub> (m)
7	8	45.865
8	9	45.921
9	10	34.359
10	11	0.421
11	12	0.931
12	13	1.284
13	1	398.786

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

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

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

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

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

Data soluționării,  
04-08-2023

Asistent Registrator,  
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 72325 din 06.09.2023



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1468 din 19 SEP. 2023

În scopul :

Stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică conform OUG 57/2019, a imobilului teren înscris în CF nr. 307560-Arad

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariasarad.ro, înregistrată la nr. 72325 din 06.09.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , ZONA INDUSTRIALA SUD , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 307560

TOP: 307560.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 59/ 2005 .

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a MUNICIPIULUI ARAD ;  
Suprafața de teren, conform CF nr.307560 ARAD - S=42494 mp;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Zona Industrială Sud Arad-Zadareni, conform PUZ și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59 / 2005 ;  
Categoriile de folosință : pasune, intravilan ;  
Funcțiunea dominantă propusă: prestări servicii, depozitare, industrie ;  
Utilizări interzise: activități care generează noxe depozitare deseuri etc;  
Se solicită: Stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică conform OUG 57.2019, a imobilului teren înscris în CF nr. 307560-Arad

### 3. REGIMUL TEHNIC

Zona Industrială Sud Arad-Zadareni, conform PUZ preliminar și RLU aferent aprobat prin H.C.L.M.A nr 59 / 2005 ;  
Teren situat în UTR nr.46 - Zona Zi subzona S1B - prestări servicii, depozitare, industrie ; Suprafața de teren, conform CF nr.307560 ARAD - S=42494 mp;

Echiparea cu utilități: apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică( la frontul DJ682 ARAD-ZADARENI) ; -POT max=40%; CUT=1,20; regim de înălțime, P+2E; Hmax la comisa, 21m ; spațiu verde min.20%, pentru incinte;  
Pentru terenul din CF nr.307560 ARAD - S=42494 mp , în vederea construirii , se vor întocmi documentații de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prin care va fi reglementat și accesul la drumul public.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică conform OUG 57/2019, a Imobilului teren înscris în CF nr. 307560-Arad**

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

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul adițional emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonie

salubritate

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,  
Calin Biber  
VICEPRIMAR,  
Lazar Falcu



p. SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara

10 SEP 2023

**ARHITECT ȘEF.**  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de SCUTIT DE TAXA lei, conform chitanței seria nr. din , taxă uc urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

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

28 09, 2023

ȘEF SERVICIU,  
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,  
Liliana Poșcalău

INTOCMIT,  
Ing. Hublea Simona

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF.**

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

Referitor la CF nr 307560 Arad



ocanic lina - ocanic lina@gmail.com  
Tel: Aron Beres

12:15 PM 12/11/2023

Buna ziua!

Referitor la CF nr 307560 Arad, si evaluarea acestuia la valoarea de piata, va comunicam faptul ca Municipiul Arad are in lucru o lucrare cadastrala privind crearea unui acces la drumul public pentru CF nr. 307560. Având in vedere cele mentionate mai sus, pentru efectuarea calculului sa aveti in vedere ipoteza unui teren cu acces la drumul public din DE aflat in vecinatatea caili ferate si CF 307560.

Referitor la CF nr 307560 Arad

From: ocanic lina (ocanic.lina@gmail.com) <ocanic.lina@gmail.com>  
To: aronberes@yandex.com  
Date: Thu, 7 November 2023 at 12:15 PM GMT+2

Buna ziua!

Referitor la CF nr 307560 Arad, si evaluarea acestuia la valoarea de piata, va comunicam faptul ca Municipiul Arad are in lucru o lucrare cadastrala privind crearea unui acces la drumul public pentru CF nr. 307560. Având in vedere cele mentionate mai sus, pentru efectuarea calculului sa aveti in vedere ipoteza unui teren cu acces la drumul public din DE aflat in vecinatatea caili ferate si CF 307560.



OCANIC LINA  
- FURNICĂRII S.C. LINA ARAD  
- Strada Pădurea, nr. 2046, A.C.V. Serviciu de Arhitectură Octavian Pădure  
- Tel. 0351 521650, ext. 41  
- E-mail: ocanic.lina@gmail.com  
- Serviciu de  
- Ocanic Lina

Plan de emplasament și delimitare a imobilului  
Scara 1:2000



U. cadastru	307560	Superficia terenului	307560
Clasificarea terenului	AGAC	UAT	AGAC
Energia funciunii nr.		307560	



A. Date referitoare la teren		Măsurători	
Nr. parcelă	307560	Tipul	AGAC
Suprafața terenului	307560 m <sup>2</sup>	Tipul de teren	AGAC
B. Date referitoare la construcții		Măsurători	
Tipul	Buniciu	Suprafața terenului ocupat de construcții	
TOTAL		TOTAL	



**SC DATCAD SRL**  
Societate cu răspundere limitată  
Sediul: Strada Ștefan cel Mare, Nr. 104791  
Zagoraszki

**Inspector**  
Cămin românească, în dreptul școlii nr. 104791 / 14-07-2023  
Ștefan Băciș  
Cămin românească, în dreptul școlii nr. 104791 / 14-07-2023  
Ștefan Băciș  
Cămin românească, în dreptul școlii nr. 104791 / 14-07-2023  
Ștefan Băciș

09/07/2023