

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 4/18.04.2023
Teren intravilan 1.829 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 19101 / 28.02.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 363370
Arad (RESV)**

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

| | |
|---|--|
| Autor Raport evaluare verificat prin Evaluator VE EPI / legitimație | DANINA STAR S.R.L. |
| Clientul raportului verificat | Beres Aron (EPI) / 10662 |
| 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 | 28.02.2023 |
| Data raportului de evaluare verificat | 28.02.2023 |
| Data de referință a VOE | 18.04.2023 |
| Data raportului de verificare | 18.04.2023 |
| Verificator | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. |
| prin Evaluator VE EPI / legitimație | MANAȚE DANIEL / 13.804 |

Termenii de referință ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

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

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

| | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|--|---|
| Denumire | DANINA STAR S.R.L. | * | Adresa | Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov | * |
| CUI | RO 3581471 | * | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0487 | * |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR | Beres Aron (EPI) / 10662 | | | | * |

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. 19101 / 28.02.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 363370 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF363370 Arad, în suprafață de 1829 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

Clientul raportului verificat

| | | | | | |
|--------|-----------------|---|-----------|-------------------|---|
| Client | Municipiul Arad | * | Tip | Persoana Juridica | |
| CUI | - | * | Calitatea | Proprietar teren | * |

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

| Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE) | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|---------------------------|-------------|---|
| Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport: | | | | | | | |
| Adresă | Denumire, tip și categorie teren | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp) | Drept de folosință | Valoare de piață din RESV | | Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat |
| str. IV, Zona Industrială Vest, nr. 12 | Teren intravilan, Curți construcții | 1.829 | 1.829 | Absolut, în favoarea Municipiului Arad | 84.551 € | 415.991 lei | Teren intravilan, categoria Curți construcții, împrejmuit parțial; suprafața = 1829 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: neregulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este liber de construcții, neutilizat, . Acces: din str. IV, Zona Industrială Vest. Urbanistic: situat în UTR 70 / 71, zonă industrială. |
| Data evaluării în raportul verificat | Abordări / Reconciliere | Utilități (cf. CU) | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV | | Valoarea de piață unitară | | |
| 28.02.2023 | Piață, Comparații directe | A-C, EE, G, T (în zonă) | Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidentele contabile și pentru tranzacționare. | | 46,23 € | 227,4 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 de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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

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

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

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

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.

| Data evaluării în raportul verificat | 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 (18.04.2023) |
|--------------------------------------|---|---|------------|-------------------------------|--|
| 28.02.2023 | 18.04.2023 | 4,9200 | 28.02.2023 | 18.04.2023 * | 4,9372 |

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

| Declararea conformității cu SEV | Tip verificare |
|---|--|
| <p>pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p> <p>pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p> | <p>Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul</p> |

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 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 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 raport:

- 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.

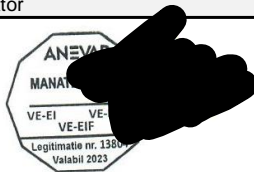
Declarația privind verificarea

- 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 predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

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 (VCE)

Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața (mp) | Localitate | Adresa | Valoare de piață rezultată în urma VOE |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------------------------|--|
| Teren intravilan, Curți construcții | 1.829 | Arad | str. IV, Zona Industrială | 84.551 € |

Semnatura
Stampila



Extrase relevante din RESV

09 MAR. 2023



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PROIECTARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PLANURI IN POSESE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATII
URBANISTICA PUZ, PUZ, SI PUG

DEZMEMBRARI CONTOPIRI
DE TERMINARI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDIUL DE ABILITATE

EXPERTIZE DE GRANTURI SI LITIGII DE HOTARE
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE



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

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3838/1992 COD FISCAL: R 3581471

- 7 MAR. 2023

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. A. 07 MAR. 2023
19101
Nr.....data.....

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII TERENULUI IDENTIFICAT
PRIN CF 363370 ARAD NR. CAD. 363370, SITUAT ÎN
MUN. ARAD, STR. IV ZONA INDUSTRIALĂ VEST, NR. 12**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 8 / 5 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 5434 / 2023)



NR: 19101
DATA: 07/03/2023
COD: 15806

**ADMINISTRATOR,
ZUBCOV 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 specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC.

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

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

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

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 1829 mp, cu număr cadastral 363370, având categoria de folosință curți construcții.

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

Adresa proprietății – str. IV Zona Industrială Vest, nr. 12, municipiul Arad, județul Arad.

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

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

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

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

Moneda raportului este RON și EURO

Declararea valorii

V justă = 84.551 euro echivalent a 415.991 lei – metoda comparației 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 2023.

Cu stimă,

Beres Aron (nr. 10662)

Membru titular ANEVAR



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 1829 mp, cu număr cadastral 363370, având categoria de folosință curți construcții - conform documente puse la dispoziție de către reprezentantii beneficiarului.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

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

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 363370, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 363370 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat pe str. IV Zona Industrială Vest, nr. 12 (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. IV Zona Industrială Vest;

Caracteristici fizice:

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

- suprafață teren: 1829 mp - conform extras CF;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- terenul este traversat de linii de înaltă tensiune și se află în vecinătatea unui stâlp LEA (elemente care nu apar în certificatul de urbanism, dar au fost constatate cu ocazia inspecției);
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- conform certificat de urbanism 89 / 01.02.2023, terenul se află în UTR 70 și 71 și pe acesta se poate realiza o construcție care se va încadra în ansamblul arhitectural al Zonei Industriale Arad Vest:

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.70 și 71 conform PUG aprobat.

Utilități în zona : apa canal, en. electrică, gaze naturale, telefonie.

Teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții, proprietatea municipiului Arad, în suprafața de 1.829 mp conform extras C.F. și măsuratori, situat în Zona Industrială Arad Vest.

Construcția care se va realiza se va încadra în ansamblul arhitectural al Zonei Industriale Arad Vest.

Regimul de înălțime P - P + 1 E cu respectarea caracterului zonei și a clădirilor învecinate .

Raportat la suprafața incintei de 1.829 mp, POT - ul maxim va fi în jurul valorii de 50 % , pentru a se asigura cumulativ drumuri de incintă, parcaje (1 loc de parcare la o suprafața de 100 mp activitate desfășurată), spații verzi nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului.

Teren și contaminări:

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

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- 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 | Nu | Nu | Nu |
| Rezidențial | Nu | Nu | Nu | 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 (ținând cont de utilizările permise pentru această zonă)*. 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

8.1.1 Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe - pentru stabilire valoare justă

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 36-60 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 (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | |
|--|---|----------------------------------|----------------------------------|---|
| | Subiect | Oferta | Oferta | Oferta |
| Suprafața (mp) | 1829,00 mp | 1933,00 mp | 8500,00 mp | 16853,00 mp |
| Pret oferta/vanzare (E/mp) | - | 50 E/mp | 40 E/mp | 36 E/mp |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | - | oferta | oferta | oferta |
| DRBPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | intravilan - teren constructibil conform CU (traversat parțial de LEA - identificat cu ocazia inspecției) | intravilan - teren constructibil | intravilan - teren constructibil | intravilan - restrictii de construire până la întocmire PUZ |
| CONDITII DE FINANȚARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | februarie-23 | Curente | Curente | Curente |
| LOCALIZARE | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona Filip Spedition |
| SUPRAFATA (mp) | 1829,00 mp | 1933 mp | 8500 mp | 16853 mp |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | industrial | industrial | industrial | industrial |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc) | asfaltat | asfaltat | asfaltat | pietruit |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | plan | plan | plan | plan |
| UTILITATI DISPONIBILE | la teren | la teren | la teren | m apropiere |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | neregulata, d = 10 m | regulata, d = 21 m | regulata, d = 83 m | regulata, d = 115 m |

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. Până la sfârșitul raportului se oferă și datele de contact (link și nr. de telefon).

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE | TERENURI COMPARABILE | | | |
|---------------------------------|--|---|--|---|---|
| | | SUBIECT | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Suprafata (mp) | 1.829 | 1.933 | 8.500 | 16.853 |
| Elemente specifice tranzactiei | | | | | |
| 1 | Pret oferta/vanzare (Euro/mp) | | 50,00 | 40,0 | 36,0 |
| | Tipul | | oferta | oferta | oferta |
| | Cuantiu ajustare % | -3% | -3% | -3% | -3% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | -1,50 | -1,20 | -1,08 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 48,50 | 38,80 | 34,92 |
| 2 | Dreptul de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 48,50 | 38,80 | 34,92 |
| 3 | Restricții de utilizare | intravilan - teren constructibil conform CU (traversat parțial de LEA - identificat cu ocazia inspecției) | intravilan - teren constructibil | intravilan - teren constructibil | intravilan - restricții de construire până la întocmire PUZ |
| | Cuantiu ajustare % | | -6% | -5% | 9% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | -2,91 | -1,94 | 3,14 |
| 4 | Condiții de finanțare | la piață | la piață | la piață | la piață |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 45,59 | 36,86 | 38,06 |
| 5 | Condiții de vânzare | independent | independent | independent | independent |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 45,59 | 36,86 | 38,06 |
| 6 | Condiții ale pietei | 28.02.2023 | septembrie-22 | februarie-23 | februarie-23 |
| | Cuantiu ajustare % | | 4% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 1,82 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 47,41 | 36,86 | 38,06 |
| Elemente specifice proprietății | | | | | |
| 7 | Localizare | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona industrială Vest | Arad - zona Filip Szechenyi |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 10% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 3,81 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 47,41 | 36,86 | 41,87 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 8 | Suprafata (mp) | 1.829 | 1.933 | 8.500 | 16.853 |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 6% | 8% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 2,21 | 3,14 |
| 9 | Destinația (CMBU teren) | industrial | industrial | industrial | industrial |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Topografia/forma | neregular, plan | regulat, plan | regulat, plan | neregular, plan |
| | Cuantiu ajustare % | | -2% | -2% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | -0,71 | -0,55 | 0,00 |
| 11 | Utilități | la teren | la teren | la teren | în apropiere |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 5% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 2,09 |
| 12 | Acces | acces din str. IV zona industrială Vest - asfalt | acces din str. II zona industrială Vest - asfalt | acces din str. III zona industrială Vest - asfalt | acces din DN 7 - pe un drum de piatră |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 3% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 1,26 |
| 13 | Deschidere | 10 | 21 ml | 83 ml | 115 ml |
| | Cuantiu ajustare % | | -1% | -3% | -5% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | -0,47 | -1,11 | -2,09 |
| 13 | Alți factori | nu | nu | nu | nu |
| | Cuantiu ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Cuantiu ajustare (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Total ajustare caracteristici fizice % | | -3% | 2% | 11% |
| | Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp) | | -1,19 | 0,55 | 4,40 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 46 | 37 | 46 |
| | Construcție demolabilă pe teren | nu | nu | nu | nu |
| | Valoare corecție (%) | | 0% | 0% | 0% |
| | Valoare corecție (Euro/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | PRET CORECTAT (Euro/mp) | | 46,23 | 37,41 | 46,27 |
| | Ajustare totală brută absolută (Euro) | | 5,92 | 5,81 | 15,53 |
| | Ajustare totală procentuală absolută (%) | | 12% | 15% | 44% |
| | Ajustarea brută cea mai mică să se efectueze la comparabilă: | | A | | |
| | VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp) | | 46,23 € / mp | | 4,92 |
| | Valoare de piață: | 84.551 € | | echivalent a | 415.991 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 decontate 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. | -3% |
| Dreptul de prop. transmis | |
| Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari. | |
| Restrictiile de utilizare | |
| S-au efectuat ajustari negative la comparabilele 1 și 2 deoarece nu sunt traversate de linii de inalta tensiune (ajustarea negativa a fost raportata la suprafata estimata ca fiind afectata de LEA - respectiv aprox 110 mp din totalul de 1829 mp), respectiv ajustare pozitiva la comparabila 3, care necesita intocmirea unui PUZ. | |
| Conditii de finantare | |
| Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari. | |
| Conditii de vanzare | |
| Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari. | |
| Conditii de piata (data) | |
| In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata. | |
| Ajustarea pentru localizare | |
| Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona industriala Vest | |
| Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele: | |
| Locatie comparabile vs. locatie subiect: | A: similara B: similara C: mai slaba |
| Ajustarile aplicate pentru localizare: | pt A: 0% pt. B: 0% pt. C: 10% |
| 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, nu necesita ajustari. | |
| Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu | 6% |
| Comparabila C, nu necesita ajustari. | 8% |
| Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat) | |
| Ajustari pentru destinatia terenului | |
| In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat. | |
| Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. | - Nu se impun ajustari. |
| Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. | - Nu se impun ajustari. |
| Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. | - Nu se impun ajustari. |
| Ajustari pentru topografie | |
| Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : | -2% |
| Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : | -2% |
| Deoarece comparabila C are aceeași forma 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 are o forma diferita fata de 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 este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : | 5% |
| 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 același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. | 0% |
| Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. | 0% |
| Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : | 3% |
| Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect. | |
| Ajustari pentru deschidere | |
| Deoarece comparabila A are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : | -1% |
| Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : | -3% |
| Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : | -5% |
| Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect. | |
| Ajustari pentru alti factori | |
| Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. | 0% |
| Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. | 0% |
| Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. | 0% |
| Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii. | |

8.2. Fotografii ale proprietății



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


COMPARABILA 1






imobiliare.ro
Adaugă mai mult

Teren intravilan cu destinație Industrială

Arad · Zona Vest · [Vezi harta](#)

30.4 mp **96.650 €**




[Asigurați știri](#)
[Reportați o eroare](#)
[Distribuiți știri](#)

0758 409 801


Număr de telefon



Diana Ponoran
Consultant Imobiliar

PROPERTY LAB

[Compartă link](#)



Sunt pe punctul să reduc rata creditului ipotecar. Imobiliare.ro te poate ajuta!

[Vezi și alți prestatori](#)

Descriere

Teren intravilan cu destinație industrială

PropertyLab va ofera spre vanzare teren intravilan cu destinație industrială. Este o parcelă de teren în zona industrială Vest Arad la 2 km de autostrada A1. Zona de vest a Aradului este o zona industrială care în ultimii ani a avut o dezvoltare fulminantă din mai multe puncte de vedere. În zona aceea s-au construit here și două magazine ritan de unelte și materiale de construcție, Decathlon și BricoStore.

Parcela de teren este îngrahit și are 1 933 mp și se pretează pentru o construcție industrială (Dale de pird, a. în sau depozitare).

Terenul dispune de toate utilitățile (gaz, curent, apă, canalizare).

Preț: 50 euro/mp + TVA (taxă inversă)

Suna acum

Raluca Măreșcu - [vezi profilul ei](#)

Ponoran Diana - [vezi profilul ei](#)

Cod proprietate CPIC71302

[Vezi mai multe](#)

Notițe

[Adaugă](#)

Specificații

| | | |
|---------------------------|-------------|--------------------------|
| ID Anunt | 363370 | Actualizat în 20.09.2022 |
| Bugetată în tonaj | 1033 mp | |
| Tip teren | construcții | |
| Clasa funciunii terenului | intravilan | |
| Frontul străzii | 21 m | |

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

Mijloc de transport

Iluminat străzi

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

COMPARABILA 3



Meseje



Contul tău

Adauga anunt nou

Ce anume cauti?

Toată țara

Căutare

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Incoltare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Arad](#) / [Terenuri - Arad](#)

PRIVAT



Matei Samu

Pe OLX din februarie 2023
Activ pe 27 februarie 2023

☎ 075 772 4796

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Arad,
Arad

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe >

Postat 28 februarie 2023

Vând teren intravilan zona industrială

36 € Prețuri negociabile PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Extrevilan / intravilan intravilan

Suprafata utila: 16 853 m²

DESCRIERE

Vând teren 16853 mp intravilan curții construcții zona industrială vest lângă firma de transport Philip
Terenul este cu plată pregătit pentru orice construcție
Dețin și CF la drumul ce servește la intrarea la teren
Pentru mai multe detalii sunați
Tel 07*****96

ID: 25054725

Vizualizări: 61

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Matei Samu

Pe OLX din februarie 2023
Activ pe 27 februarie 2023

Trimite mesaj



075 772 4796



PUBLICITATE



Fara manipulari de stocuri

vindem-ieftin.ro

Spre site >

PUBLICITATE

HARTA COMPARABILELOR



8.5. Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 363370 Arad

| | |
|------------|------|
| Nr. cerere | 2912 |
| Ziua | 11 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
100124139312



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Iv Zona Industrială Vest, Nr. 12, Jud. Arad

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 363370 | 1.829 | Imprejmuit parțial |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 148593 / 09/12/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 644, din 28/11/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; | | |
| B1 | Se inființează cartea funciară 363370 a imobilului cu numărul cadastral 363370 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 358465 înscris în cartea funciară 358465; | A1 |
| Act Administrativ nr. 374, din 02/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.18/1991 în rangul înch. 13688/2001 și înch.nr. 7704/2002, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 | | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 358465/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 126213 din 09/08/2021; | | |

C. Partea III. SARCINI .

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

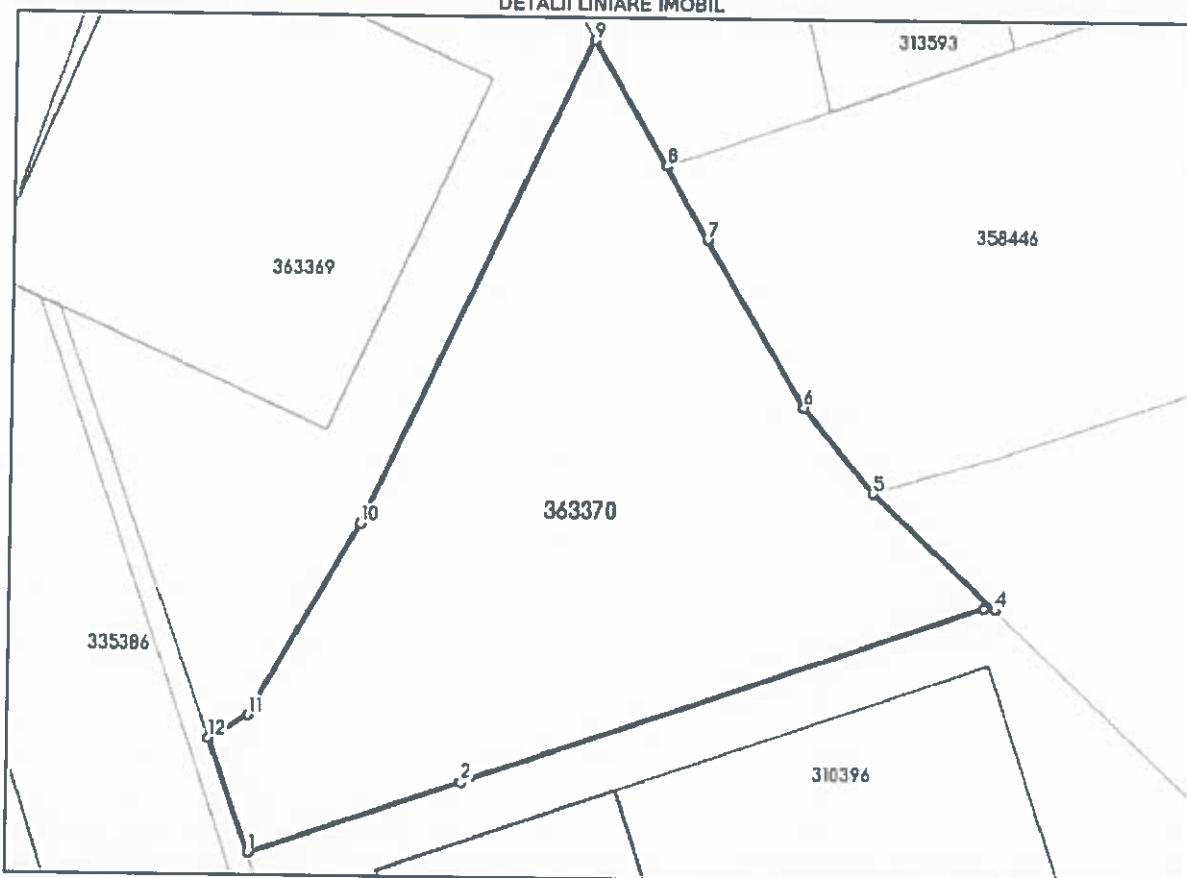
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 363370 | 1.829 | Imprejmuit partial |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 1.829 | - | - | - | LOT 2 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 18.634 |
| 2 | 3 | 45.744 |
| 3 | 4 | 0.877 |
| 4 | 5 | 14.014 |
| 5 | 6 | 9.208 |
| 6 | 7 | 16.048 |