

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 202 / 18 iulie 2022

« Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad »

Adresa proprietății: Municipiul Arad, zona 6 Vânători, identificat în CF 356813/
Arad

Proprietar: Municipiul Arad

Client: Peres Ioan Mircea

Adresa client: Loc. Arad, str. Clujului, nr. 203, jud. Arad

UTILIZATOR: UAT ARAD

Evaluator: Micălăcian Bogdan
legitimația ANEVAR: 18781 – valabilă 2022

REZUMAT RAPORT BUNURI IMOBILE

Executant raport de evaluare: NEIL ANALITIC S.R.L.

Reprezentant legal: Drăgan Larisa, administrator

Prin Evaluator autorizat: Micălăcian Bogdan, leg. 18781 – valabilă 2022

Data predării raportului 18 iulie 2022

Data de referință a evaluării 11 iulie 2022

Semnătura
și
Ștampila



| | |
|------------------------------|--|
| Identificarea imobil evaluat | în CF 356813 / Arad |
| Cadastral / topografic | 356813 |
| Adresa | Municipiul Arad, zona 6 Vânători, identificat în CF 356813/ Arad |
| Proprietar conform CF | Municipiul Arad |
| Client Denumire | Peres Ioan Mircea |
| Utilizator | UAT ARAD |

Tipul valorii, conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea de piață

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

Chiria de piață

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

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 202 / 18 iulie 2022 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

| CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT | | |
|--|---|-------------------------|
| Imobil | | |
| Identificare scriptică: | <i>Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad</i> | |
| Amplasare în localitate: | zona median/periferică | |
| Denumire cartier: | 6 Vânători | |
| Vecinătăți: | Penitenciarul Arad, proprietăți rezidențiale | |
| Calitatea vecinătăților: | buna | |
| CMBU | : actuală | Teren pentru dezvoltare |
| Teren | | |
| Intravilan / extravilan: | conform | teren intravilan |
| CF | | |
| Categoria de folosință: | conform | pășune |
| CF | | |
| Suprafața: | 153.589 m ² (propus spre dezmembrare | |
| mp/ha | 153.018 m ² și 571 m ²) | |
| Utilități la front stradal: | energie electrică, apă, canalizare gaz | |
| Tipul drumului de acces la terenul evaluat: | Asfaltat | |
| Calitatea/starea drumului de acces: | bună | |
| Proprietar asupra terenului | MUNICIPIUL ARAD | |
| SCOPUL EVALUĂRII | | |
| Estimarea valorii și a chiriei de piață a unei parcele de teren de cca 571 m ² , din terenul identificat în CF 356813 / Arad, în vederea instituirii unui drept de servitute în favoarea clientului. Parcela de teren în suprafață de cca 571 m ² urmează a fi dezmembrată din suprafața de 153.589 m ² . | | |
| VALORI RECOMANDATE | | |
| Valoare de piață teren | 17.64 € / mp echivalent a 87.21 lei / mp | |
| Chirie echitabilă | 85 € / lună - 0,15 €/mp/lună | |

Cuprins

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Termenii de referință ai evaluării | 1 |
| 1.1 | Identificarea și competența evaluatorului | 1 |
| 1.2 | Identificare/Descrierea raportului | 2 |
| 1.3 | Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați | 2 |
| 1.4 | Identificarea utilizatorului desemnat | 2 |
| 1.5 | Scopul evaluării | 2 |
| 1.6 | Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării) | 2 |
| 1.7 | Tipul și premisa valorii | 3 |
| 1.8 | Data evaluării..... | 3 |
| 1.9 | Natura și amploarea activităților evaluatorului..... | 4 |
| 1.10 | Natura și sursa informațiilor utilizate | 4 |
| 1.11 | Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative | 4 |
| 1.12 | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative..... | 5 |
| 1.13 | Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare..... | 6 |
| 2 | Prezentarea datelor | 7 |
| 2.1 | Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică | 7 |
| 2.2 | Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)..... | 7 |
| 2.3 | Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare..... | 7 |
| 2.4 | Informații despre amplasament. Descriere fizică..... | 8 |
| | Terenul supus evaluării..... | 8 |
| 3 | ANALIZA PIEȚEI..... | 11 |
| 3.1 | Analiza cererii | 11 |
| 3.2 | Analiza ofertei..... | 12 |
| 3.3 | Echilibrul pieței | 12 |
| 3.4 | Analiza prețurilor..... | 13 |
| 4 | Cea mai bună utilizare | 13 |
| 5 | Evaluarea | 14 |
| 5.1 | Estimarea terenului..... | 16 |
| 5.2 | Estimarea chiriei | 18 |
| | Metoda comparației | 18 |
| | Abordarea prin venit..... | 18 |
| 6 | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii | 20 |
| 7 | Anexe | 21 |
| 7.1 | Documente | 25 |

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

- SC NEIL ANALITIC SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0751
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3
 - Telefon: 0744.871.229; 0745.555.823
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro; neil.analitic@gmail.com
- Reprezentant legal: ○ Drăgan Larisa – administrator

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Micălăcian Bogdan, 18781 – valabilă 2022;

Certificare:

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate (client, utilizator sau proprietar);
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul / utilizatorul sau proprietarul, eventuale entități care au interese legate de client / utilizator, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului; Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că NEIL ANALITIC SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 202 / 18 iulie 2022 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți destinatari desemnați

Client

- Peres Ioan Mircea

Adresa clientului

- Loc. Arad, str. Clujului, nr. 203, jud. Arad

Destinatarul raportului

- UAT ARAD
și
- Peres Ioan Mircea

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- UAT ARAD
și
- "Peres Ioan Mircea

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorului, suport în vederea unei posibile tranzacții și anume: instituirea unui drept de servitute asupra terenului de 571 mp, rezultat în urma unei viitoare dezmembrări a terenului înscris în CF 356813 / Arad, în favoarea lui Peres Ioan Mircea.

1.6 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad

Descriere:

- Teren: 153.589 mp, teren intravilan, categoria de folosință pășune,
- Teren propus spre dezmembrare în două parcele (153.018 m² și 571 m²)
- **subiectul prezentului raport de evaluare este suprafața de 571 m².**

Adresa proprietății:

- Municipiul Arad, zona 6 Vânători, identificat în CF 356813/ Arad

Proprietar conform înscrierii din CF:

- Municipiul Arad

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral, deplin)

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 356813 / Arad, eliberată conform cererii 84131/14.07.2022, pus la dispoziție de către client, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentate proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul și premisa valorii

Definiție conform SEV 104
Tipuri ale valorii (IVS 104):

- „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”.
- “Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui active sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.
- “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,9439 lei, la data de 11.07.2022.

Modalități de plată:

- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită anual/lunar ca și chirie pentru dreptul de servitute de trecere asupra terenului de 571 m², rezultat în urma dezmembrării terenului înscris în CF 356813/Arad.

Premisa valorii:

- Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

1.8 Data evaluării

Data predării raportului:

- 18 iulie 2022

Data inspecției

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Micălăcian Bogdan, leg. 18781 – valabilă 2022, în prezența reprezentantului clientului în data de 11.07.2022

**Data de referință a
evaluării:**

- 11 iulie 2022

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - CF 356813 / Arad
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
 - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții:**
- Nu a fost cazul

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

- Informații primite de la client / proprietar / destinatar:**
- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcțiilor;
 - Clientul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de CF);
 - Istoricul proprietății, informații primite de la client
 - Scopul evaluării – clientul.
- Informații colectate de evaluator:**
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
 - Baza de date a evaluatorului;
 - Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc);
 - Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

- Ipoteze semnificative:**
- Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:
- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
 - Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
 - Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului sau construcțiilor (nici proprietatea supusă evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe proprietatea evaluată sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită anual/lunar ca și chirie pentru dreptul de servitute de trecere asupra terenului de 571 mp, rezultat în urma dezmembrării terenului înscris în CF 356813/Arad;

**Ipoteze speciale
semnificative:**

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorului/beneficiarului. Raportul de evaluare 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; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Condiții limitative:

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare**Standarde de evaluare:**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data întocmirii prezentului raport:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate, în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);
- Atât NEIL ANALITIC S.R.L. cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Teren identificat în CF 356813 / Arad
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad* este situată în zona median/periferică a localității zona 6 Vânători, în proximitatea Penitenciarului Arad.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „*Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad*”
- **Teren:**
 - tip teren intravilan;
 - categoria de folosință pășune;
 - Suprafață de 153.589 mp
- **Construcții:**
- fără
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, nr. 24100/24.02.2021, în baza Hotărâre nr. 380/2006:
 - *Este întabulat dreptul de proprietate în favoarea Municipiul Arad;*

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Municipiul Arad, zona 6 Vânători, identificat în CF 356813/ Arad, zona median/periferică; Cartierul 6 Vânători.
- Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidențială*;

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate proprietăți cu destinație rezidențială și terenuri libere;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*

Gradul de poluare orientativ

- Poluare fonică ⇒ medie
- Poluare cu noxe auto: ⇒ medie
- Poluare chimică:

⇒ fără

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona median/periferică a localității, adresa: Municipiul Arad, zona 6 Vânători, identificat în CF 356813/ Arad
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *medie*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: 25%-50%;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în dezvoltare*;
- Șomaj: *în scădere*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul supus evaluării

Parcelă de teren în suprafață totală de 153.589 m².

Tipul:

- teren intravilan
- Categoria de folosință: pășune;
- Proprietate: de stat
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): suficient;
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Stare teren:

- Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare.

Amenajări

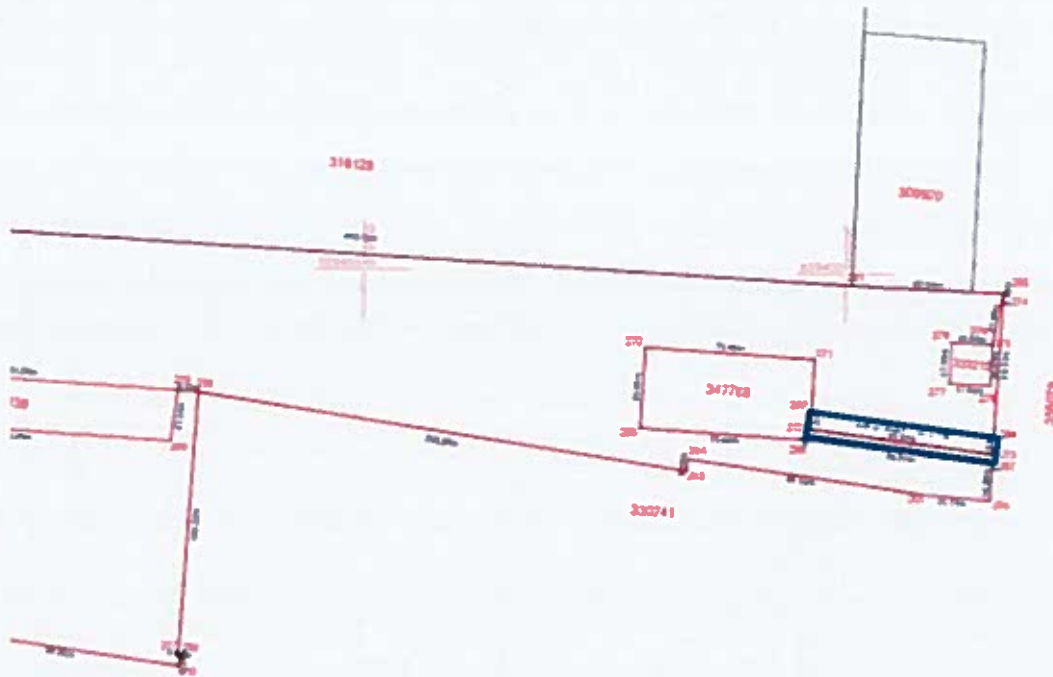
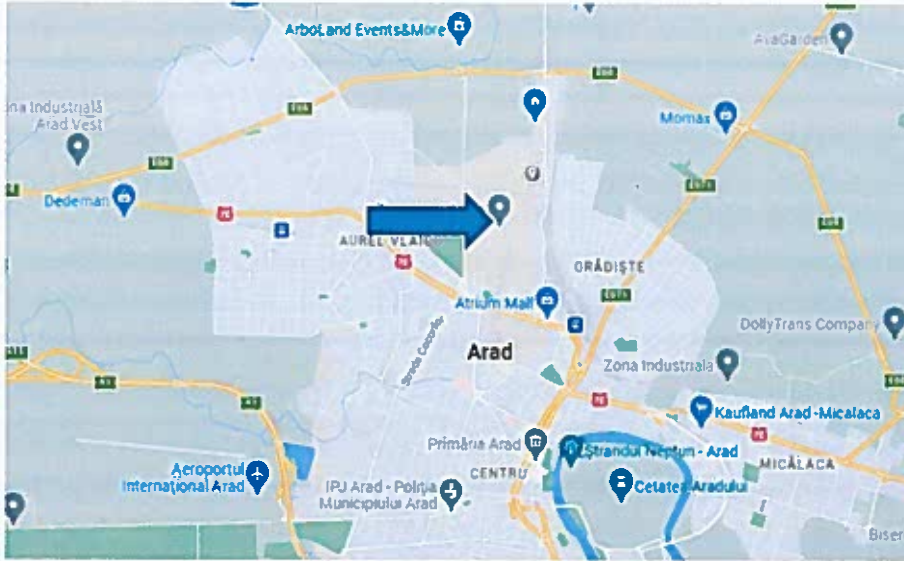
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Alte amenajări: Nu

Utilități:

- energie electrică, apă, canalizare gaz;

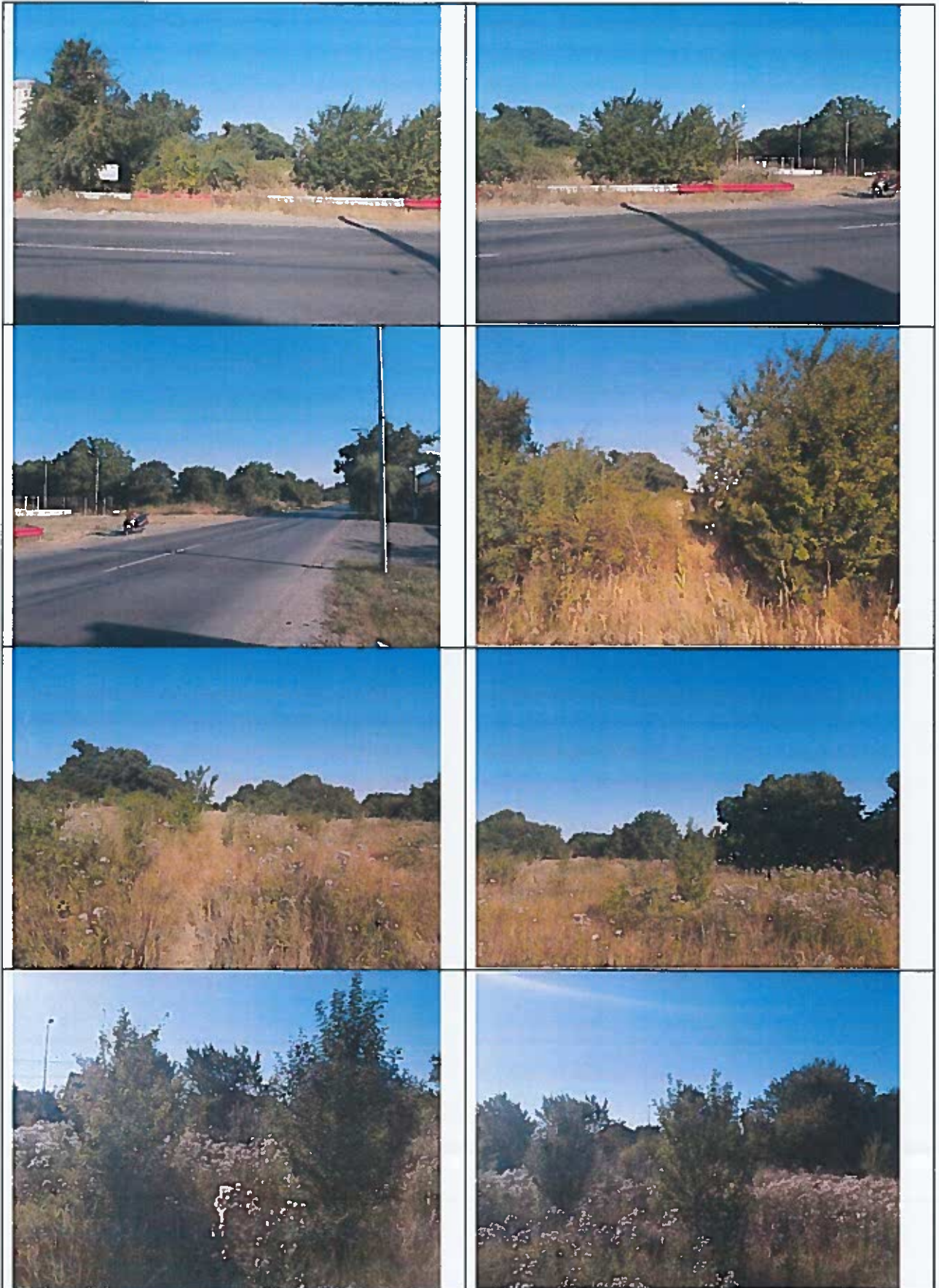
Terenul aferent proprietății este amplasat în localitate astfel:





Marcat cu albastru, terenul supus evaluării, suprafață de 571 m², pentru lărgirea căii de acces.

Foto



3 ANALIZA PIEȚEI

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar tranzacționa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății *de tipul Teren intravilan identificat în CF 356813 / Arad, piață locală.*

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din partea de vest a țării.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| Proprietăți competitive (nr.) | <input type="checkbox"/> mic | <input checked="" type="checkbox"/> mediu | <input type="checkbox"/> mare |
| Disponibilitatea curentă | <input type="checkbox"/> mică | <input checked="" type="checkbox"/> medie | <input type="checkbox"/> mare |
| Bariere comerciale | <input type="checkbox"/> dezavantaj | <input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabil | <input type="checkbox"/> avantaj |

| | | | |
|------------------------------|--|--|---|
| Rata vânzărilor ¹ | <input type="checkbox"/> în scădere | <input checked="" type="checkbox"/> stagnare | <input type="checkbox"/> în creștere |
| Rata închirierilor | <input checked="" type="checkbox"/> mică | <input type="checkbox"/> medie | <input type="checkbox"/> mare |
| Ocuparea forței de muncă | <input type="checkbox"/> mică | <input checked="" type="checkbox"/> medie | <input type="checkbox"/> mare |
| Accesul în zonă | <input type="checkbox"/> dezavantaj | <input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabil | <input type="checkbox"/> avantaj |
| Politici publice zonale | <input type="checkbox"/> dezavantaj | <input type="checkbox"/> neinfluențabil | <input checked="" type="checkbox"/> avantaj |
| Creșterea economică a zonei | <input type="checkbox"/> dezavantaj | <input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabil | <input type="checkbox"/> avantaj |

Concluzii generale

- în general, nivelul cererii solvabile este scăzut, scăderea fiind cauzată de criza economică de după anul 2007, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării societăților comerciale, dar tendința recentă este de inversare a trendului și reluare a creșterii.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea concesiunii/inchirierii ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mic din partea potențialilor locatari/concesionari;*
- potențiali concesionari/locatari sunt proprietarii din vecinătate, în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mic, aproape inexistent;*
- profilul potențialului concesionar/locatar este, cel mai probabil, *proprietar din vecinătatea amplasamentului, în vederea concesiunii/inchirierii proprietății.*

¹ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică

Tendința prețului scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

b. Condițiile juridice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

d. Condițiile sociale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

e. Costul forței de muncă favorabile neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

Concluzii generale

- **există** proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mic";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* ca cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată mică;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt **terenuri intravilane**.
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea actuală): **Există-exploatare prin concesionare/închiriere**;

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru perfect. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

| | |
|-----------|---|
| Nu | Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.</i> |
| DA | Echilibru relativ <i>Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.</i> |
| NU | Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i> |
| Da | Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i> |
| Nu | Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i> |

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

| | | | |
|---|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Nivelul cererii | <input type="checkbox"/> Scăzut | <input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input type="checkbox"/> Peste ofertă |
| Nivelul ofertei | <input type="checkbox"/> Scăzut | <input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input type="checkbox"/> Peste cerere |
| Val. de piață a prop. similare în zonă | <input type="checkbox"/> În creștere | <input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input type="checkbox"/> În scădere |

3.4 Analiza prețurilor

- Terenuri libere:**
- Minim: 14 €/m² - Max: 35 €/m².
 - În anexa raportului sunt prezentate oferte de terenuri în zonă

4 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață.

În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de Stat sau UAT (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public/privat se referă la utilizarea lor naturală
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund tot timpul la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere întotdeauna valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice/private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Atunci când ia o decizie de închiriere a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.
- ❖ Oportunitatea închirierii unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sau UAT

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. este utilizarea care are cea mai mare valoare a unui active, din perspectiva unui participant de pe piața specifică aceluia activ.

CMBU - "cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul supus evaluării este amplasat în zona median/periferică a localității, 6 Vânători, zonă preponderant rezidențială, prețurile de tranzacție/oferte pentru terenuri în zone similare ca potențial de dezvoltare, din localitate, fiind considerate la un nivel *mediu*, intervalul fiind 14 €/mp – 35 €/mp.

În zona de amplasare NU sunt cunoscute tranzacții/oferte de proprietăți similare, arealul fiind întreg Mun. Arad. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu pentru dezvoltarea unor spații rezidențiale sau comerciale – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru dezvoltare

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație economică, cu funcțiuni rezidențiale, comerciale sau industrie nepoluantă, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului acesta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare*. În cazul de față, fiind un caz atipic, terenul supus evaluării va avea destinații de lărgire a căii de acces existente. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal,
- îndeplinește condiția de fizic posibilă,
- este fezabilă financiar și
- este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5 Evaluarea

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, închiriere etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață a unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

Testul valorii

- Activul evaluat (teren) nu este grevat de sarcini.
 - Se cere să se evalueze valoarea terenului (în scopul instituirii unui drept de servitute de trecere), **pentru lărgirea căii de acces existente;**
 - Noul Cod civil nu cuprinde o definiție clară a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.
-
- **Articolul 755, Cod civil prevede**

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.

▪ **Articolul 756, prevede**

Constituirea servituții

Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

▪ **Articolul 758, prevede**

Constituirea servituții în vederea utilității viitoare

Servitutea se poate constitui în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant.

▪ **Articolul 759, prevede**

Obligațiile în sarcina proprietarului fondului aservit

(1) Prin actul de constituire se pot impune în sarcina proprietarului fondului aservit anumite obligații pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant. Doctrină (1)

(2) În acest caz, sub condiția notării în cartea funciară, obligația se transmite dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit.

Datorită celor menționate anterior, precum și a caracteristicilor fizice a parcelei ce urmează a fi dezmembrată, (cca 571 m² cu o deschidere de 7,5 ml pentru lărgirea căii de acces existente) tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă.

- Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Nota*Toate datele folosite în evaluare au fost preluate din piață (referința iunie-iulie 2022)

5.1 Estimarea terenului

Datorita naturii imperfecte a pietei imobiliare, a caracteristicilor terenurilor supuse evaluării, evaluatorul a considerat relevant a folosi analiza comparațiilor relative.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări exacte. Pentru a aplica această tehnică se analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual, de obicei sunt exprimate ca și interval.

Se folosește apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piață a elementelor specifice de comparație. Această analiză clasifică vânzările comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În cazul unui interval redus, ținând cont de caracteristicile comparabilelor opinia asupra valorii poate fi și o singură valoare.

În cazul proprietății subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) astfel:

| Elementul de comparație | Teren | Comparaț. 1 | Comparaț. 2 | Comparaț. 3 | Comparaț. 4 | Comparaț. 5 |
|--|--|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Tip | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| PREȚ ÎNCHIRIERE / OFERTARE ÎNCHIRIERE | | 800.000 € | 350.000 € | 145.000 € | 168.750 € | 140.000 € |
| Suprafața | 153.589 mp | 20.000 mp | 10.000 mp | 10.000 mp | 11.250 mp | 10.000 mp |
| Preț unitar închiriere | | 25,00 €/mp | 35,00 €/mp | 14,50 €/mp | 15,00 €/mp | 14,00 €/mp |
| Tip comparabila | subiect | subiect | subiect | subiect | subiect | subiect |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | -10% / -2,50 € | -10% / -3,50 € | -10% / -1,45 € | -10% / -1,50 € | -10% / -1,40 € |
| Preț unitar ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Ajustari specifice tranzactionarii (AJUSTARI CANTITATIVE) | | | | | | |
| Condiții de finanțare | considerat numerar, plata tunară / anuală în lei | similar | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp |
| Preț ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Condiții de închiriere | nepărintitoare | nepărintitoare | nepărintitoare | nepărintitoare | nepărintitoare | nepărintitoare |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp |
| Preț ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Cheltuieli imediat următoare după închiriere | fără | fară | fară | fară | fară | fară |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp |
| Preț ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Condiții ale pieței (timpul) | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării | data evaluării |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp |
| Preț ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Circumstanțele închirierii | "așa cum este" | "așa cum este" | "așa cum este" | "așa cum este" | "așa cum este" | "așa cum este" |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp | 0,0% / 0,00 €/mp |
| Preț ajustat | | 22,50 €/mp | 31,50 €/mp | 13,05 €/mp | 13,50 €/mp | 12,60 €/mp |
| Ajustari specifice imobilului | | | | | | |
| Localizare | zona 6 Vânători | Zona Gal | Zona Gal | Zona Gal | Zona 6 Vânători | Zona 6 Vânători |
| Ajustare (%) / Ajustare valorică | | -5,0% / -1,13 €/mp | -5,0% / -1,58 €/mp | -5,0% / -0,65 €/mp | 3,0% / 0,41 €/mp | 3,0% / 0,38 €/mp |
| Preț ajustat | | 21,38 €/mp | 29,93 €/mp | 12,40 €/mp | 13,91 €/mp | 12,98 €/mp |

| AJUSTĂRI CALITATIVE | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Caracteristici | Suprafață | lot mare | lot mediu-mare | lot mediu | lot mediu | lot mediu | lot mediu |
| Calificativ | | | superior | superior | superior | superior | superior |
| Front strada / raport front adâncime | suficient / bun | suficient / bun | suficient / bun | suficient / bun | suficient / bun | suficient / bun | suficient / bun |
| Calificativ | | | similar | similar | similar | similar | similar |
| Topografie | plan | plan | plan | plan | plan | plan | plan |
| Calificativ | | | similar | similar | similar | similar | similar |
| Acces | direct asfalt | direct asfalt | direct asfalt | direct - drum secundar | direct - drum secundar | direct - drum secundar | direct asfalt |
| Calificativ | | | similar | similar | inferior | inferior | similar |
| UTILITATI | | | | | | | |
| energie electrica | da | da | da | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona |
| Calificativ | | | similar | similar | inferior | inferior | inferior |
| apa + canalizare | da | da | da | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona |
| Calificativ | | | similar | similar | inferior | inferior | inferior |
| gaz metan | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona | da - in zona |
| Calificativ | | | similar | similar | similar | similar | similar |
| Utilizare prin inchiriere | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| Calificativ | | | similar | similar | similar | similar | similar |
| Preț ajustat (rotunjit) | | | 21,38 €/mp | 29,93 €/mp | 12,40 €/mp | 13,91 €/mp | 12,98 €/mp |

| SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE | | | | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | |
| Calificativ "inferior" | 0 | 0 | 3 | 3 | 2 | |
| Calificativ "superior" | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Calificativ "similar" | 0 | 7 | 4 | 4 | 5 | |
| Total Calificativ | superior | superior | inferior | inferior | inferior | |

| Analiza clasamentului | Calificativ | Identificator comparabilă | Opinie (euro) |
|-----------------------|-------------|---------------------------|---------------|
| Calificativ | inferior | Comparabila 3 | 12,40 €/mp |
| Calificativ | inferior | Comparabila 5 | 12,98 €/mp |
| Calificativ | inferior | Comparabila 4 | 13,91 €/mp |
| Proprietatea subiect | Interval | 13,91 €/mp | 21,38 €/mp |
| Calificativ | superior | Comparabila 1 | 21,38 €/mp |
| Calificativ | superior | Comparabila 2 | 29,93 €/mp |

Valoarea unitară a terenului, drept deplin (integral) este: 17,64 €/mp, valoare mediană interval 13,91 €/mp – 21,38 €/mp).

5.2 Estimarea chiriei

Metoda comparației

Analiza comparativă este un termen general utilizat pentru identificarea procesului în care un evaluator aplică tehnici cantitative și calitative asupra chiriilor contractuale (sau ofertelor) comparabile, cu scopul obținerii unei indicații de valoare prin abordarea prin comparația directă. În analiza comparativă evaluatorii pot utiliza tehnica cantitativă sau calitativă, separate sau împreună.

Abordarea nu a putut fi aplicată, în piață neexistând date relevante pentru proprietăți asimilabile, în cazul închirierii.

Abordarea prin venit

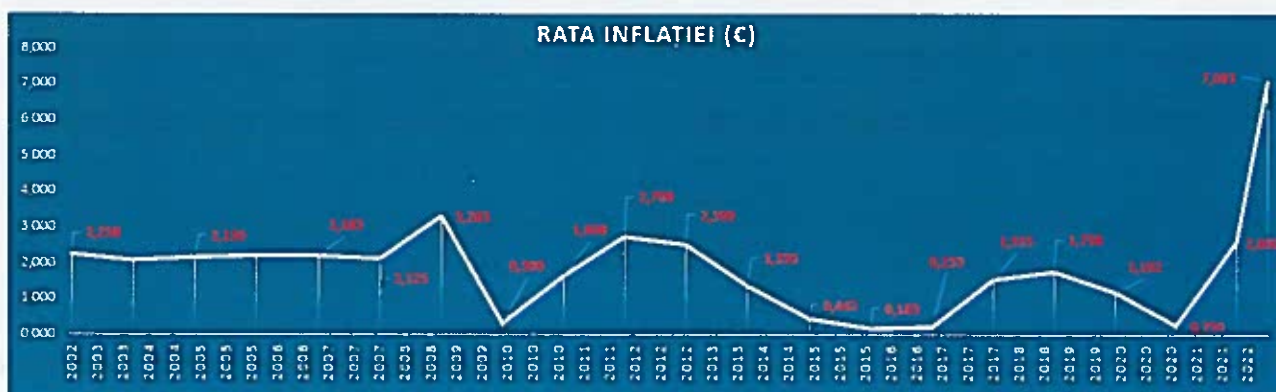
Pentru estimarea chiriei s-a pornit de la valoarea de piață a terenului, datele de intrare fiind:

| | |
|--------------|-------------|
| Suprafata | 571,0 mp |
| Data curentă | 18-Jul-2022 |

Întrucât contractul de închiriere (servitute) are o durată de viață economică finită chiria totală datorată de către chiriași se face în tranșe anuale/lunare, evaluarea dreptului de folosință cedat se va face prin actualizarea recuperării anuale a valorii terenului, fundamentată pe principiul economic conform căruia un potențial chiriaș nu va plăti pentru un astfel de activ mai mult decât contravaloarea actualizată a veniturilor.

Astfel valoarea de piață a terenului evaluat a fost actualizată, recuperarea valorii terenului ținând cont de perioada de previziune (25 ani). Pentru actualizare a fost folosită rata inflației în zona euro, pe o perioada fiind de 20,5 ani.

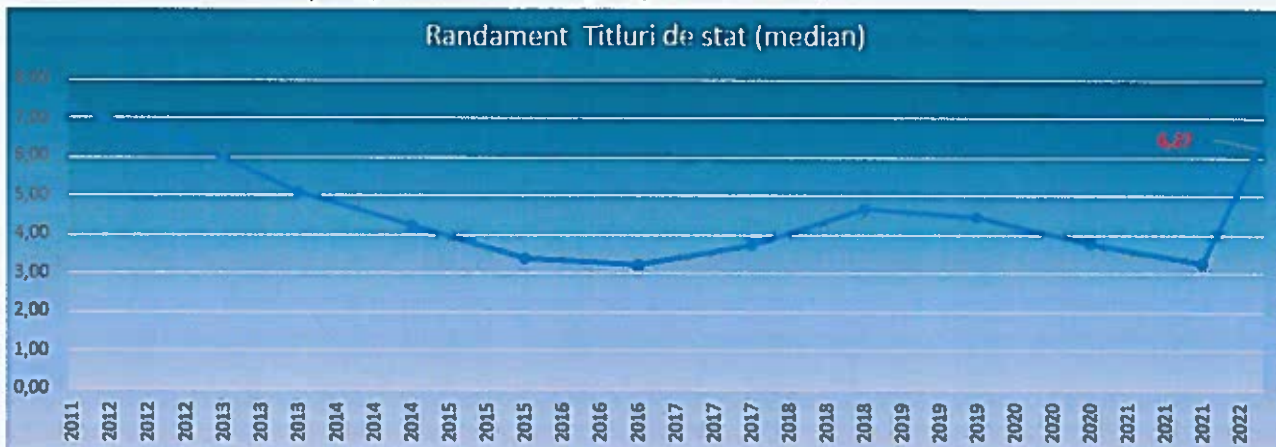
Evoluția rate inflației în zona euro a fost preluată din baza de date publicată de Banca Central Europeană <https://sdw.ecb.europa.eu/> și prelucrată de evaluator.



Valoarea actualizată se prezintă astfel:

| | | | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| AN 1 | AN 2 | AN 3 | AN 4 | AN 5 | AN 6 | AN 7 | AN 8 | AN 9 | AN 10 |
| 17,98 €/mp | 18,33 €/mp | 18,68 €/mp | 19,04 €/mp | 19,41 €/mp | 19,79 €/mp | 20,17 €/mp | 20,56 €/mp | 20,96 €/mp | 21,36 €/mp |
| AN 11 | AN 12 | AN 13 | AN 14 | AN 15 | AN 16 | AN 17 | AN 18 | AN 19 | AN 20 |
| 21,78 €/mp | 22,20 €/mp | 22,63 €/mp | 23,07 €/mp | 23,51 €/mp | 23,97 €/mp | 24,43 €/mp | 24,90 €/mp | 25,38 €/mp | 25,87 €/mp |
| AN 21 | AN 22 | AN 23 | AN 24 | AN 25 | | | | | |
| 26,38 €/mp | 26,89 €/mp | 27,41 €/mp | 27,94 €/mp | 28,48 €/mp | | | | | |

Rata de capitalizare utilizată pentru estimarea valorii chiriei(servituții) reprezintă randamentul titlurilor de stat. Istoricul tranzacțiilor (maturitate 10 ani) se prezintă astfel.



Nota* Valorile sunt preluate din baza de date statistice publicată de Banca Națională a României, <https://www.bnr.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#>, prelucrată de evaluator., ca mediene lunare.

**pentru anul 2022 referința este ianuarie – iunie 2022

| nr. crt. | | | Explicația |
|----------|--|--------------|-----------------------------------|
| 1 | Suprafata | 571,0 mp | suprafata propusa de inchiriat |
| 2 | Data curentă | 18-Jun-2022 | data evaluării |
| 3 | Valoarea de piață a terenului (Vpiață) | 17,6 €/mp | conform piață |
| 4 | Valoarea de piață a terenului (Vpiață actualizată) | 28,5 €/mp | ajustată, pe o perioadă de 25 ani |
| 5 | Rata de capitalizare (recuperare valoare) | 6,27% | randamentul bon. Trez. |
| 6 | Venit brut potențial anul | 1.019,5 €/an | crt. 1 x crt. 4 x crt.5 |
| 7 | Chirie echitabila lunară | 85 € | crt. 6 / 12 luni |
| 8 | Chirie echitabila lunară unitară | 0,15 €/mp | crt. 7 : crt.1 |

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de concesiune/închiriere estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea terenului 17.64 € / mp echivalent a 87.21 lei / mp - metoda comparațiilor relative

Chirie echitabilă 85 € / lună - 0,15 €/mp/lună – abordarea prin venit

Evaluator
Micălăcian Bogdan



NEIL ANALITIC SRL



Tranzactii si Oferte terenuri

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-2-ha-teren-la-sosea-gai-str-campurilor-cu-100-ml-front-la-sosea-IDqbxpC.html>

Postat 06 iunie 2020



Vand 2 Ha teren la sosea GAI str Campurilor cu 100 ml front la sosea

25 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 20 000 m²

DESCRIERE

Vand 2 HA (20000mp) teren la sosea str Campurilor cu front stradal 100x200 ml toate utilitatile in fata terenului ! Pret 25 euro mp

ID: 23977424

Vizualizat 26

Raportează

VANZATOR



Vox Imobiliare

Pe OLX din mai 2013

Activ azi la 11:31

074 589 5483

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Arad,
Arad



Comparabila 2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-gai-id-rh-18361-property-IDicYs.html>



Real Investments

Agencie

0744 555 443

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. [\(Storie mai mult\)](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Vand teren in Gai - ID : RH-18361-property

350 000 €

Arad (judet), Arad

35 €/m²

Rata estimata:
7.611 RON /luna

Avans:
259.875 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Raporteaza

Prezentare generala

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafata | 10.000 m ² | Tip teren | cere informatii |
| Inclinatie | cere informatii | Siguranta | cere informatii |
| Vizionare la distanta | cere informatii | Tip vanzator | agentie |

Descriere anunt

Vand teren in Gai, la iesire spre Iratos, suprafata teren 1 ha, f.s. 40 ml, utilitati: apa, curent.

Pret : 35 euro/mp.

ID : RH-18361-property

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-10000-mp-in-gai-IDpwTk.html>



Teren intravilan 10000 mp, in Gai

Arad (judet), Aleea Terului

145 000 €

15 €/m²

Rata estimata:
3.153 RON /luna

Avanz:
107.663 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafata | 10.000 m ² | Tip teren | cere informatii |
| Inclinatie | cere informatii | Siguranta | cere informatii |
| Vizionare la distanta | cere informatii | Tip vanzator | agentie |

Descriere anunt

Blitz va ofera spre vanzare teren intravilan, cu o suprafata de 10000 mp si un front stradal de 99,1 m. Terenul este pozitionat intr-o zona accesibila, accesul se face din centura DN7. Proprietatea se poate da si la schimb, cu o casa in Arad. BLITZ 74253TV

Blitz
Agentie
0357 437 777

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. BLITZ Online Services S.R.L. [Dispozitiile noastre](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Testate personal

Salveaza la Favorite

Comparabila 4 https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-zona-industreala-nord-1DeUj21.html?reason=extended_search_no_results_description&isPreviewActive=0&sliderIndex=2



VANZATOR



aurellan

Pe OLX din octombrie 2011
Activ ieri la 23:45

☎ 074 585 7891

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Arad,
Arad



PUBLICITATE

Postat 21 mai 2022

Teren intravilan, in zona industriala nord!

15 €

Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 11 250 m²

DESCRIERE

Parcela de teren intravilan in suprafata de 11250 mp, localizata langa Centura Nord a Aradului, la 250m, cu drum de acces, aprobat de primărie. Prețul este de 15 €/mp, negociabil.

Comparabila 5 https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-10-000-mp-IDfU471.html?reason=extended_search_no_results_description



VANZATOR



Dorin

Pe OLX din aprilie 2014
Activ azi la 00:31

☎ 074 162 0179

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Arad,
Arad



PUBLICITATE



Vand Teren intravilan 10.000 mp

140 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 10 m²

DESCRIERE

Proprietar vand teren intravilan in zona industriala centura Nord (intre Panduit si Elis Pavaje)
Terenul are FS 51 ml si ST 10.000 mp. Accesul se poate face prin sosoaua Arad-Sofronia su prin zona industriala.

Pret 16 euro/mp negociabil.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-600mp-de-nchiriat-calea-6-vntori-IDs6Kw.html>



Teren 600mp de închiriat Calea 6 Vânători

Arad (judet), Arad

390 €

1 €/m²

Prezentare generala

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|------------------|
| Suprafata | 600 m ² | Tip teren | teren intravilan |
| Inclinatie | cere informatii | Tip vanzator | agentie |
| Vizionare la distanta | cere informatii | Siguranta | gard |

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic va oferă spre închiriere un teren in suprafata de 600 mp pe calea 6 Vânători.

Terenul are un front stradal de 15 m si utilitățile sunt pe teren.

Acest teren este pretabil pentru un parc auto, spălătorie, parcare, etc.
Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitați sa mă contactați



Felix Petru
Agencie
0723 535 000

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([StoriaImaj mult](#))

Vreau sa primesc oferte similare

[Te ratez municipal](#)

Salveaza la Favorite

Raporteaza

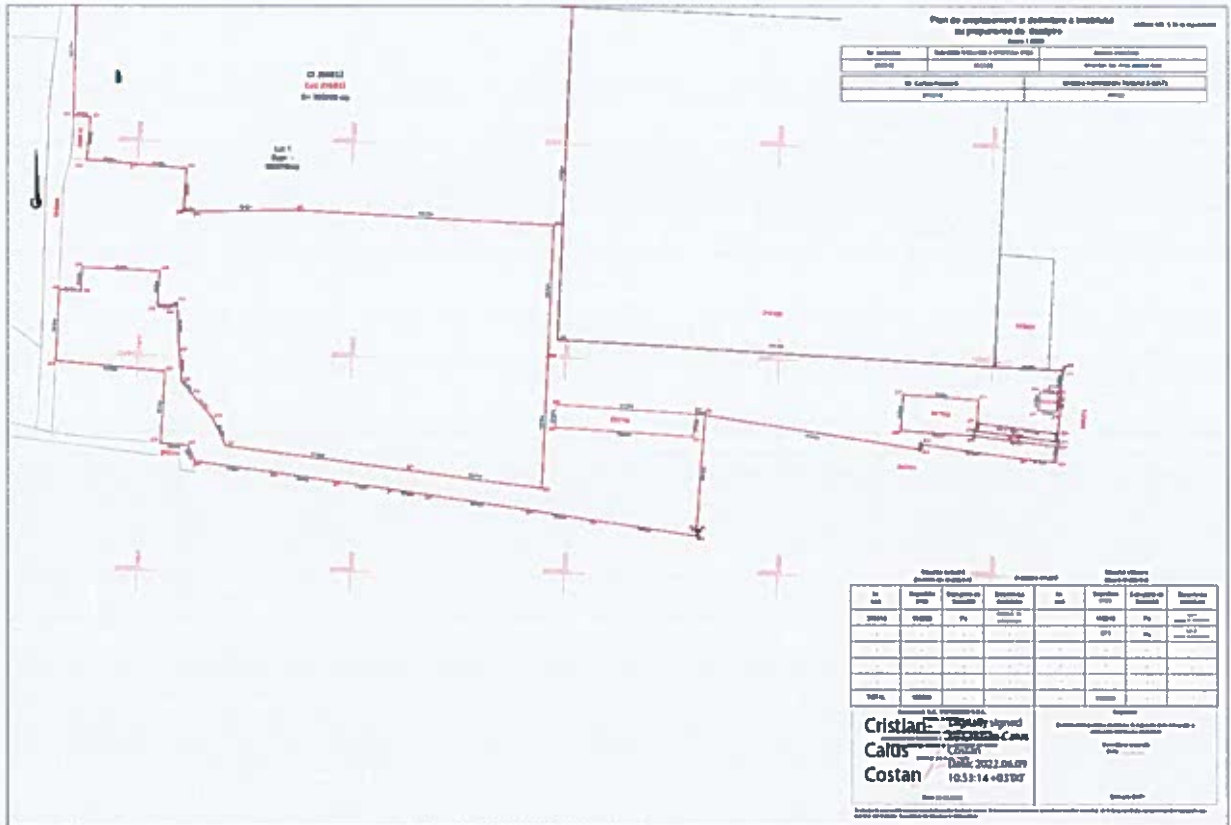
Agencie imobiliara
RE/MAX Dynamic

741 afiseaza numarul

Str. Voluntarilor, nr 2, Et. R17, SC. B, Ecaj parter, Ap 163, Arad, Arad (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

7.1 Documente





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 356813 Arad

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 84131 |
| Ziua | 14 |
| Luna | 07 |
| Anul | 2022 |

Cod verificarea

10017340777



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața ² (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| A1 | 356813 | 153.589 | parțial împrejmuit |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|--|
| 24100 / 24/02/2021 | |
| Act Administrativ nr. 551, din 28/12/2020 emis de Consiliul Local Arad; | |
| B1 | Se inființează cartea funciara 356813 a imobilului cu numărul cadastral 356813 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 347766 înscris în cartea funciara 347766. |
| Hotarare nr. 380/2006: | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul inch.nr.30545/2005, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 |
| 1) MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 347766/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 35760 din 07/04/2017; pozitie transcrisa din CF 333214/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 75120 din 10/10/2013. | |

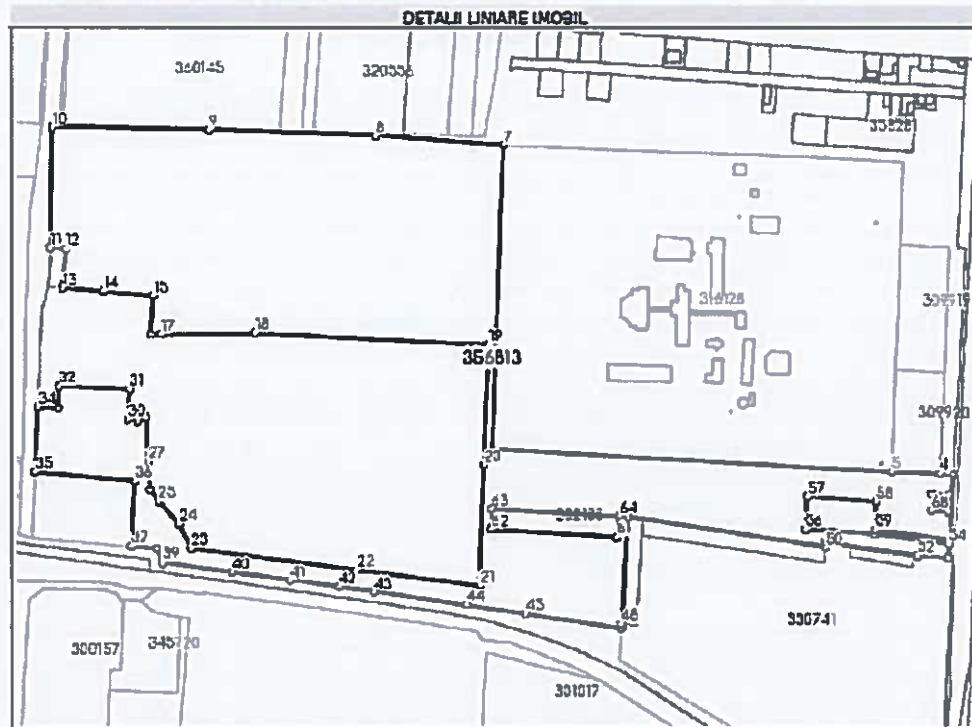
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp) ¹⁾ | Observații / Referințe |
|--------------|------------------------------|------------------------|
| 356813 | 153.589 | parțial împrejmuit |

¹⁾ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | pasune | DA | 153.589 | - | - | - | LOT 1 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 76.323 | 2 | 3 | 66.604 | 3 | 4 | 12.92 |
| 4 | 5 | 50.01 | 5 | 6 | 410.122 | 6 | 7 | 310.628 |
| 7 | 8 | 131.571 | 8 | 9 | 171.751 | 9 | 10 | 160.602 |
| 10 | 11 | 122.709 | 11 | 12 | 15.923 | 12 | 13 | 40.035 |
| 13 | 14 | 42.508 | 14 | 15 | 51.089 | 15 | 16 | 39.544 |
| 16 | 17 | 10.186 | 17 | 18 | 96.558 | 18 | 19 | 240.283 |
| 19 | 20 | 122.623 | 20 | 21 | 123.051 | 21 | 22 | 126.699 |
| 22 | 23 | 171.561 | 23 | 24 | 28.258 | 24 | 25 | 31.019 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 25 | 26 | 14.448 | 26 | 27 | 29.088 | 27 | 28 | 44.883 |
| 28 | 29 | 8.639 | 29 | 30 | 10.505 | 30 | 31 | 30.995 |
| 31 | 32 | 72.712 | 32 | 33 | 22.535 | 33 | 34 | 20.364 |
| 34 | 35 | 66.353 | 35 | 36 | 102.482 | 36 | 37 | 67.003 |
| 37 | 38 | 25.453 | 38 | 39 | 16.066 | 39 | 40 | 72.658 |
| 40 | 41 | 59.343 | 41 | 42 | 51.195 | 42 | 43 | 36.047 |
| 43 | 44 | 96.004 | 44 | 45 | 60.665 | 45 | 46 | 98.925 |
| 46 | 47 | 3.938 | 47 | 48 | 0.641 | 48 | 49 | 109.219 |
| 49 | 50 | 205.245 | 50 | 51 | 5.004 | 51 | 52 | 95.102 |
| 52 | 53 | 31.194 | 53 | 54 | 14.502 | 54 | 55 | 76.31 |
| 55 | 56 | 70.446 | 56 | 57 | 33.454 | 57 | 58 | 70.446 |
| 58 | 59 | 28.945 | 59 | 60 | 262.858 | 60 | 61 | 21.243 |
| 61 | 62 | 129.242 | 62 | 63 | 21.07 | 63 | 64 | 131.204 |
| 64 | 65 | 321.57 | 65 | 66 | 16.996 | 66 | 67 | 16.989 |
| 67 | 68 | 17.001 | 68 | 1 | 17.001 | | | |

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

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

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

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

Data și ora generării,
14/07/2022, 09:38