

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 1.1/13.04.2023
Teren intravilan 964 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 350905 Arad (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator **VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662**
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **08.10.2021**
Data raportului de evaluare verificat **08.10.2021**
Data de referință a **VOE 13.04.2023**
Data raportului de verificare **13.04.2023**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator **VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804**

Confirmație

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator
 Denumire VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
 CUI RO 9588710
 Adresa Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
 0115
 Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
 prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR
 MANAȚE DANIEL / 13.804

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat
 Denumire DANINA STAR S.R.L.
 CUI RO 3581471
 Adresa Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov
 0487
 Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
 prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR
 Beres Aron (EPI) / 10662

Raportul de evaluare supus verificării
 RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 350905 Arad
 (RESV)
 Dreptul de proprietate evaluat
 Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți
 construcții, înalbat în extrasul CF350905 Arad, în suprafață de 984 mp, în
 proprietatea Municipiului Arad.

Cliantul raportului verificat
 Municipiul Arad
 Tip Persoana Juridică
 CUI - Proprietar teren
 Calitatea
 Adresa
 Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență Arad, Bd. Revoluției nr. 75
 și Administrare Domeniu Privat
 Cod fiscal Arad, Bd. Revoluției nr. 75
 Municipiul Arad 3519925
 Adresa
 Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență Arad
 și Administrare Domeniu Privat

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 destinat. 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 schimbului bunului de către
 Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)					
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:					
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată în înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV
str. Ștefan cel Mare, nr. 62	Teren intravilan, Curți construcții	964	964	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	57.840 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV			Valoarea de piață unitară
08.10.2021	Piață, Comparații directe	Utilități (cf. CU)	A-C, EE, G, T		60,00 €
					296,8 lei

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

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

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 portofolii 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.

Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat

Teren intravilan, categoria Curți construcții, împrejmuit parțial și liber de construcții, suprafața = 964 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: regulată; fără servitui și fără sarcini. Acces: din str. Ștefan cel Mare și dintr-o alee cupinsă între proprietate și calea ferată (str. Pandurilor). Urbanistic: situat în UTR 33, subzona LMR33a, preponderent rezidențială.

Data evaluării în raportul verificat 08.10.2021	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 13.04.2023	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4,9470	Data RESV 08.10.2021	Data raportului de verificare 13.04.2023 *	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (13.04.2023) 4,9432
<p>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.</p>					
<p>Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare</p> <p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p> <p>Tip verificare Cu inspecție Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul</p>					
<p>Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluator autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu paraful 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 desfișurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.</p>					
<p>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 portalul 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 insuliții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – dx.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.</p>					
<p>Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul</p>					

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 acesteia.

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

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

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste definiții 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 precizajă mai sus.

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

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distingerii sau a detenției accidentale;
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei 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 nimanui, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

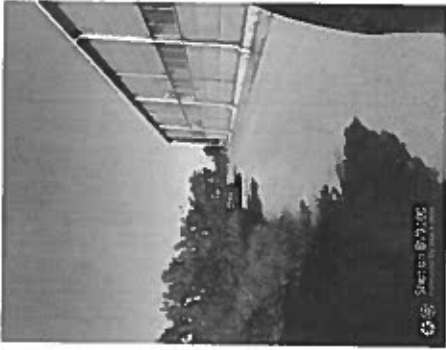
Semnatura
Stampila

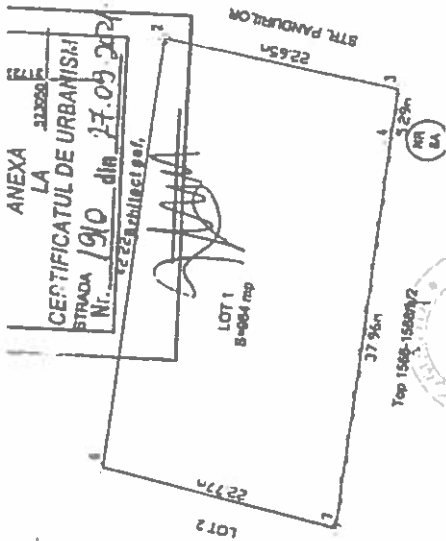


Tip verificare

Cu inspecție

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



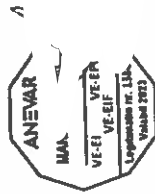


Top 1500-15000/2

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	964	Arad	str. Ștefan cel Mare, nr. 62	67.500 €



Semnatura
Stampila



Verificarea cu obiectiv extins (VOE)

ANEXA – Grila comparațiilor directe

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Ajustări specifice tranzacționării									
Identificare	cart. Aradul Nou, str. Ștefan cel Mare, 62	cart. Bujac		cart. Bujac		cart. Aradul Nou, strada Constituției		cart. Centru, str. Mărășești	
Data	data evaluării	mar 23		nov.22		mar.23		prezent	
Suprafața	964 m.p.	540 m.p.		443 m.p.		5.500 m.p.		1.022 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		tranzacție		tranzacție		ofertă		ofertă	
Preț ofertă		27.000 €		21.800 €		401.500 €		95.000 €	
Preț probabil de tranzacționare		26.000 €		20.000 €		-		-	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	48 €/mp		45 €/mp		73 €/mp		93 €/mp	
Marja de negociere efectivă pt. tranzacții (% / euro/mp)		-4%	-1,9 €	-8%	-4,1 €	na	na	na	na
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		0%	0,0 €	0%	0,0 €	-8%	-6,0 €	-4%	-3,4 €
Cuantum total ajustare		0 €		0 €		-33.151 €		-3.519 €	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		48 €/mp		45 €/mp		57 €/mp		90 €/mp	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar		similar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		48 €/mp		45 €/mp		67 €/mp		90 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	cale ferată în apropiere	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Cuantum ajustare (%) / euro		-5%	-2,4 €	-5%	-2,3 €	-5%	-3,3 €	-5%	-4,5 €
Preț ajustat		46 €/mp		43 €/mp		64 €/mp		85 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		46 €/mp		43 €/mp		64 €/mp		85,0 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărținitoare	nepărținitoare		nepărținitoare		nepărținitoare		nepărținitoare	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		46 €/mp		43 €/mp		64 €/mp		85,0 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării		31.01.2016	
Cuantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		46 €/mp		43 €/mp		64 €/mp		85,0 €/mp	
Ajustări specifice proprietății									
Localizare	cart. Aradul Nou, str. Ștefan cel Mare, periferic	cart. Bujac, periferic, mai slabă		cart. Bujac, periferic, mai slabă		cart. Aradul Nou, strada Constituției, similară		cart. Centru, str. Mărășești, mai bună	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		48%	22,1 €	48%	20,7 €	0%	0,0 €	-25%	-21,4 €
Preț ajustat		68 €/mp		64 €/mp		64 €/mp		64 €/mp	
Caracteristici fizice									
Suprafața	964 m.p.	540 m.p.		443 m.p.		5.500 m.p.		1.022 m.p.	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0,0%	0,0 €	0%	0,0 €	10%	6,4 €	0%	0,0 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / rezidențial	intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial		intravilan / rezidențial	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Amenajări exterioare	străzi și alei de acces	similar		similar		similar		similar	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Topografia / relief	drept	drept		drept		drept		drept	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	en. el. / apa / gaz / canalizare	comparabile		comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli Introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	~ 22.65 ml / 9/16	~ 30,0 ml / 11/16		~ 22,0 ml / 11/16		~ 20,0 ml / 1/16		na / na	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	regulată /construibil	regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil; FS comun cu terenul vecin (intrare comună)	
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	10%	6,4 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	10%	6,4 €	10%	6,4 €
Preț ajustat		68 €		64 €		70 €		70 €	
Caracteristici economice									
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare	-	0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		68 €/mp		64 €/mp		70 €/mp		70 €/mp	
Ajustare netă (%) / euro		41%	19,7 €	41%	18,5 €	5%	3,0 €	-22%	-19,5 €
Ajustare totală brută		€ 25		€ 23		€ 10		€ 32,25	
Ajustare brută procentuală		51%		51%		15%		36%	
Total număr ajustări		2		2		2		3	

Suprafața totală	964 m.p.	Vp unitară teren, rotund	70,0 €/mp
Valoare de piață estimată, rotund	67.500 €	echivalent a	333.666 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9432 lei	la data de	13.04.2023

*Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere extrapolată în baza tranzacțiilor identificate (marja max. pentru terenul periferic și min. pentru terenul central).

Ajustarea *Restricții legale* reflectă diferența dintre subiect (cale ferată în apropiere) și comparabile (fără), estimate relativ la -5% la toate comparabilele.

Ajustarea *Localizare* reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate mai slab sau mai bine relativ la centru, estimată relativ pentru C1/C2 (amplasare periferică, la margine) la +48%, pe baza diferențelor de preț dintre C2 (tranzacție) și C3 (amplasare similară). Pentru C4, amplasată mai bine ca subiectul, s-a estimat o ajustare relativă de -25%, pe baza diferențelor de preț dintre C4 și C3.

Ajustarea *Suprafață* reflectă diferența de preț în funcție de mărimea terenurilor, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu suprafețe mai mari comparativ cu cele de suprafețe mai mici, estimată relativ la +10% la C3, suprafața sensibil mai mare decât subiectul.

Ajustarea *Deschidere (front strada) / raport front adâncime / formă* reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare VS cele cu FS mai mic și un raport laturi mai puțin favorabil, estimate relativ la +10% la C4, teren cu FS comun cu terenul vecin (intrare comună).

ANEXA Comparabile teren

Comparabilele au fost preluate de la providerul de date și informații imobiliare Analize Imobiliare (Ciberi Information System), tel. 0371 546 700

Comparabila 1 – periferică, tranzacționată în martie 2023

Teren, Construcții, supraf. de 540 mp

ID: 7AN1301CF4G

Status: la vânzare din 23 martie 2022, vândut în martie 2023, data curentă: 17 aprilie 2023

Adresa: Bujac, Arad, Arad
Zile în piață: 160 zile
Primul preț solicitat: 27.000 EUR
Ultimul preț solicitat: 26.500 EUR
49 EUR/mp
Preț tranzacționare: 26.000 EUR

Sursa: Agenție Imobiliară
Telefoane: 0371546700
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 17.03.2023

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Construcții
Clasificare teren: Intravilan
Suprafața teren: 540 mp
Front strădal: --
Utilizat: --
Acces / amenajare străzi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim înaltim: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscută/Nu se aplica



Comparabila 2 – periferică, tranzacționată în noiembrie 2023

Teren, Construcții, supraf. de 443 mp, F.S. de 22 mp

ID: 5I113018HQR

Status: la vânzare din 13 octombrie 2021, vândut în noiembrie 2022, data curentă: 17 aprilie 2023

Adresa: Bujac, Arad, Arad
Zile în piață: 186 zile
Primul preț solicitat: 21.800 EUR
Ultimul preț solicitat: 21.800 EUR
49 EUR/mp
Preț tranzacționare: 20.000 EUR

Sursa: Agenție Imobiliară
Telefoane: 0730630235
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 02.12.2022

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Construcții
Clasificare teren: Intravilan
Suprafața teren: 443 mp
Front strădal: 22 m
Utilizat: --
Acces / amenajare străzi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim înaltim: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscută/Nu se aplica



Comparabila 3 – Aradul Nou

Teren, Constructii, supraf. de 5500 mp, F.S. de 20 mp

ID: 2846133

Status: la vanzare din 4 august 2017, data curenta: 17 aprilie 2023

Adresa: Aradul Nou, Arad, Arad

Telefoane: 0741077493

Zile in piata: 2.083 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 58 EUR

Actualizat: lajumate.ro - 04.04.2021

Ultimul pret solicitat: 401.500 EUR

romimo.ro - 29.08.2021

73 EUR/mp

olx.ro - 04.08.2017 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	5.500 mp
Front stradal:	20 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand 5500mp teren intravilan cu utilitati, inclusiv gaz. Terenul se afla in Aradul Nou, str. Constitutiei colt cu Ady Endre. Pret 73 euro/mp neg. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Comparabila a fost identificată și la adresa web <https://lajumate.ro/teren-intravilan-cu-utilitati-in-aradul-nou-10378954.html>, pe portalul lajumate.ro, tel. 0741 077 493

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Toată România Toate categoriile CAUTĂ

Anunțuri Județul Arad / Anunțuri Arad / Anunțuri Imobiliare în Arad / Anunțuri Terenuri în Arad < Anteriorul Următorul >

Terenuri din:

- Județul Arad
- Arad
- Vladimirescu
- Sanleaua
- Livada
- Mintis
- Lipova
- Paulis
- Zimanducz

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren intravilan cu utilitati in Aradul Nou

5500 mp

73 EUR

Arad, Arad

Acum 2 săptămâni

Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	5500
Utilități	Nu		

Flori Faur
PERSONĂ FIZICĂ

0741077493

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vand 5500mp teren intravilan cu utilitati, inclusiv gaz. Terenul se afla in Aradul Nou, str. Constitutiei colt cu Ady Endre. Pret 73 euro/mp neg.

Publicat prin HomeZZ.ro vezi anuntul complet aici

Comparabila 4 – centru

Teren, Constructii, supraf. de 1022 mp

ID: 4864001

Status: la vanzare din 27 iulie 2022, data curenta: 17 aprilie 2023

Adresa: str Marasesti, Central, Arad, Arad

Zile in piata: 265 zile

Primul pret solicitat: 95.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 95.000 EUR

93 EUR/mp

Telefoane: 0727500007

E-mail:

Actualizat: olx.ro - 15.04.2023

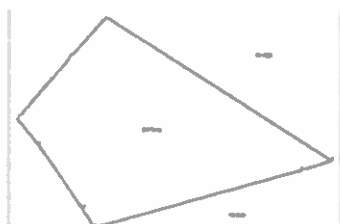
olx.ro - 27.07.2022 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.022 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscute/Nu se aplica



Terenul central intravilan este situat intr-o curte cu intrare din str Marasesti cu acces la utilitati. Terenul are 1000 mp. Informatii suplimentare doar pentru cei cu adevarat interesati sa cumpere la numerele de telefon afisate. 0X*****0X sau 0X*****0X



NOTĂ:

Comparabilele prezentate au înlocuit Comparabilele din RESV, având în vedere data verificării.

ANEXA Extrase relevante din RESV



PROIECTARE

CONSULTANȚĂ
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

INDICARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI ȘI PLANE PENTRU POZESI

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII
URBANISTICA PU.D. PU.Z. ȘI PL.D.

DEZMEMBRARE CONTOPITĂ
DETERMINARI PUNCTE UPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZILE DE GRANTURI ȘI IZVOI DE HOTĂRĂRI
RETABILIRI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ ȘI EXPERTIZĂ AUDITARE



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

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. 108/3836/1992 COD FISCAL. R3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR. 25, BRAȘOV
TEL. 0040-268-547168 | 0040-268-547168
STR. PROMOTORACA S. ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL. 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
A TERENULUI IDENTIFICAT PRIN CF 350905 ARAD,
SITUAT ÎN MUN. ARAD, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR. 62**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 4 / 7 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIȘAN DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 08.10.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situată în municipiul Arad. str. Stefan cel Mare. nr. 62, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania. legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrisă în C.F. 350905, nr. cadastral 350905.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2021 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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

VALOARE IMOBIL	57.840 euro echivalent a 286.134 lei (pentru suprafata de 964 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9470 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.10.2021
---------------------------	---

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei OCTOMBRIE 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9470 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

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

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

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

Raportul de evaluare contine 40 de pagini

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

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

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

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2021, în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 964 mp, cu număr cadastral 350905, având categoria de folosință curți construcții (teren pentru construcții).

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

Adresa proprietății – str. Stefan cel Mare, nr. 62, 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 **08.10.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 08.10.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 08.10.2021.

Moneda raportului este RON și EURO

Declararea valorii:

V piață = 57.840 euro echivalent a 286.134 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 2021.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2021

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron. în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

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

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - teren intravilan - situată în str. Ștefan cel Mare. nr. 62, mun. Arad, județul Arad.

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

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:
- 964 mp - conform extras CF

2.5. Tipul valorii estimate

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 08.10.2021, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

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

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

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada octombrie 2021;

Data evaluării este 08.10.2021;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9470 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 08.10.2021.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Certificatul de Urbanism nr. 1910 / 27.09.2021;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului - întocmit de către PF Damacu Gheorghe;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

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

- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare municipiul Arad.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- **aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare**
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (certificat de urbanism nr. 1910 / 2021 atasat prezentei lucrări)
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- **în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client**
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (octombrie 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

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

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

Situat la poarta de vest a României. Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Viena”, 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 964 mp, cu număr cadastr. 350905, având categoria de folosință curți construcții (teren cu destinație construcții) - conform plan întocmit de PF Damacus Gheorghe.

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 (cu excepția interdicției de construire clădiri cu caracter industrial și de depozitare - conform certificat de urbanism);~~
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 350905, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 350905 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat. Amplasamentul este situat în vecinătatea căii ferate, pe str. Ștefan cel Mare, nr. 62 (vezi plan de încadrare atașat).

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Ștefan cel Mare și dintr-o alee cuprinsă între proprietate și calea ferată (str. Pandurilor) - conform plan de amplasament și certificat de urbanism;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 964 mp - conform extras CF și plan întocmit de PF Damacus Gheorghe;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este împrejmuit parțial și este liber de construcții;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentantii 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 1910 / 27.09.2021, terenul se află în UTR 33, subzona LMr33a - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural. Utilizările permise pentru această zonă sunt: locuire - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare permise, de spații comerciale și de prestări servicii.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Teren și contaminări:

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

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE

PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

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

Suprafață teren – 964 mp (conform extras CF și PAD).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren rezidențial

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Inchirierea:

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

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

Piata de terenuri din tara noastra s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescuta din partea segmentelor de rezidential si retail. Interesul fata de aceste sectoare a fost mentinut si pe parcursul anului 2019, iar atentia investitorilor s-a indreptat cu precadere spre dezvoltarea proiectelor rezidentiale si mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

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

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

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

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, creșterile salariale si existenta programelor de finantare;
- *Cererea pentru închiriere* – nu exista informatii in acest sens.
- *Potențialii cumparatori*: proprietarii terenurilor invecinate din zona.
- *Interesul investitional*: exista si este in continua crestere. In ultimii cinci ani, preturile terenurilor au inregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este in crestere;
- *Preferintele manifestate pe piata*: in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietatii*: preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, suprafata si potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Inceputul anului 2021 a fost unul promitator pentru piata imobiliara, cererea fiind mai mare decat oferta la vanzare in marile orase, iar incepand cu 30 martie, datele indica o revenire graduala a interesului pentru achizitia unei proprietati imobiliare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend ascendent;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – suficient, in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: piata activa cu tranzactii relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – intre 60-110 EUR/mp

- **marja de negociere la vanzare (oferte mature):** între 3-10%
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări. O scădere importantă, de la 50 la 42 de zile, a avut loc, astfel, chiar în București, nivelul actual fiind cel mai scăzut din 2015 încoace, chiar dacă destul de apropiat de cel consemnat în 2016 (44 de zile).

O scădere a perioadei medii de vânzare a mai avut loc, comparativ cu 2018, și în Timișoara: astfel, în orașul de pe Bega un apartament s-a vândut, în medie, în 52 de zile, față de 64 de zile în anul precedent; deși mai scăzută decât în 2018 și 2017, valoarea actuală a acestui indicator este, totuși, mai ridicată decât în 2015 și 2016, când ajungea la 45 și, respectiv, 45,5 zile. O ușoară diminuare a timpului necesar pentru vânzarea unui apartament a avut loc și în Cluj-Napoca, de la 94,5 la 91 de zile.

Anul trecut, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament au fost înregistrate în Brașov (de la 57 la 68 de zile), în Constanța (de la 59 la 77 de zile), dar și în Iași (de la 95 la 98 de zile). În capitala Moldovei, nivelul actual al acestui indicator a atins, astfel, apogeul ultimilor cinci ani – la egalitate, însă, cu anul 2016. În Brașov, cea mai mare perioadă de vânzare a fost consemnată în 2017, iar în Constanța, în 2015.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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

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

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 rezidențială (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. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

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

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

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

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

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

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

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

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

V teren = 57.840 euro, echivalent a 286.134 lei - pentru suprafața de 964 mp (conform extras CF)

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

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 964 mp (conform extras CF), situată în municipiul Arad, nr. cadastral 350905, înscris în Cartea Funciară nr. 350905 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2021.

Etapele parcurse:

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

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

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

V = 57.840 euro echivalent a 286.134 lei - abordarea prin piață (pentru suprafața de 964 mp - conform extras CF)

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

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

7.1. Raportarea valorii

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

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii octombrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.9470 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL	57.840 euro echivalent a 286.134 lei (pentru suprafata de 964 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9470 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 08.10.2021
---------------------------	---

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

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beres Aron

Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre **60-110 EUR/mp**.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

TIASA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	964,00 mp	1433,00 mp	577,00 mp	2261,00 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	63 €/mp	67,0 €/mp	90 €/mp
TIPUL COMPARABILII (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Da, din cauza caii ferate	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	octombrie-21	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE:	str. Siefan cel Mare, nr. 62 (zona Aradul Nou)	Aradul Nou	Aradul Nou	Aradul Nou pozitionare
SUPRAFAȚA (mp)	964,00 mp	1433 mp	577,00 mp	2261 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/REIEIP	plan	plan	plan	plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	în teren	în teren	în teren	în teren
FORMA, ÎN PLAN & DESCHIDERE:	regulata, d = 22 m	regulata, d = 15 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 20 m

Prețurile sunt prezentate în moneda locală și sunt date de către vânzătorii și cumpărătorii de terenuri. Prețurile sunt date de vânzătorii și cumpărătorii de terenuri.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	964.00 mp	1433 mp	577 mp	2261 mp
Pret oferta vanzare (€/mp)		63 €/mp	67 €/mp	90 €/mp
ELEMENTII SPECIFICI TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILITII (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din plata specifica (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3.2 €/mp	-3.1 €/mp	-1.5 €
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		60 €/mp	64 €/mp	86 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		60 €/mp	64 €/mp	86 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Da, din cauza caii ferate	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		3 €/mp	3 €/mp	-4 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		57 €/mp	60 €/mp	81 €/mp
CONDITII DE FINANȚARI	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		57 €/mp	60 €/mp	81 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		57 €/mp	60 €/mp	81 €/mp
CONDITII DE PIATA	octombrie-21	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		57 €/mp	60 €/mp	81 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	str. Stefan cel Mare, nr 62 (zona Aradul Nou)	Aradul Nou	Aradul Nou	Aradul Nou - pozitionare superioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-8,1 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		57 €/mp	60 €/mp	73 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	964.00 mp	1433 mp	577 mp	2261 mp
Cuantum ajustare (%)		2%	-1%	4%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.9 €/mp	-0.6 €/mp	2.9 €/mp
DI STINATA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RLIEF	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	la teren	la teren
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 22 m	regulata, d = 15 m	regulata, d = 17 m	regulata, d = 20 m
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		2%	-1%	4%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.9 €/mp	-0.6 €/mp	2.9 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58 €/mp	60 €/mp	76 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58 €/mp	60 €/mp	76 €/mp
Ajustare totală brută absolută	(€)	3,8 €	3,8 €	15,3 €
Ajustare totală procentuala absolută	(%)	6%	6%	18%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	3
VALOARE DE RIATA*	60 €/mp	57.840. €	echivalentă	286.134 lei

* Conform art. 53 din Legea nr. 63/2001 privind evaluarea proprietății imobiliare, valoarea este determinată de proprietatea imobiliară în sine și nu de valoarea proprietății imobiliare în sine.

Notă: Prețurile de vânzare sunt prezentate în funcție de suprafața terenului și nu în funcție de valoarea terenului.

Curs valutar BNR

1997 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂȚIEI DIRECȚIE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt. niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt. localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co. A: Aradul Nou - locație inferioară

Co. B: Aradul Nou - locație inferioară

Co. C: Aradul Nou - poziționare superioară - locație inferioară (-10%)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co. A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 1,5%

Co. B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -1%

Co. C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 4%

Asfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren de construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTĂRI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co. A: asfaltat - similar

Co. B: asfaltat - similar

Co. C: asfaltat - similar

AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co. A: plan - similar

Co. B: plan - similar

Co. C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en. GPL, etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co. A: la teren - similar

Co. B: la teren - similar

Co. C: la teren - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d = 15 m -

B: regulată, d = 17 m -

C: regulată, d = 20 m -

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTĂRI PENTRU GHELUȘIILE DE ADŪCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

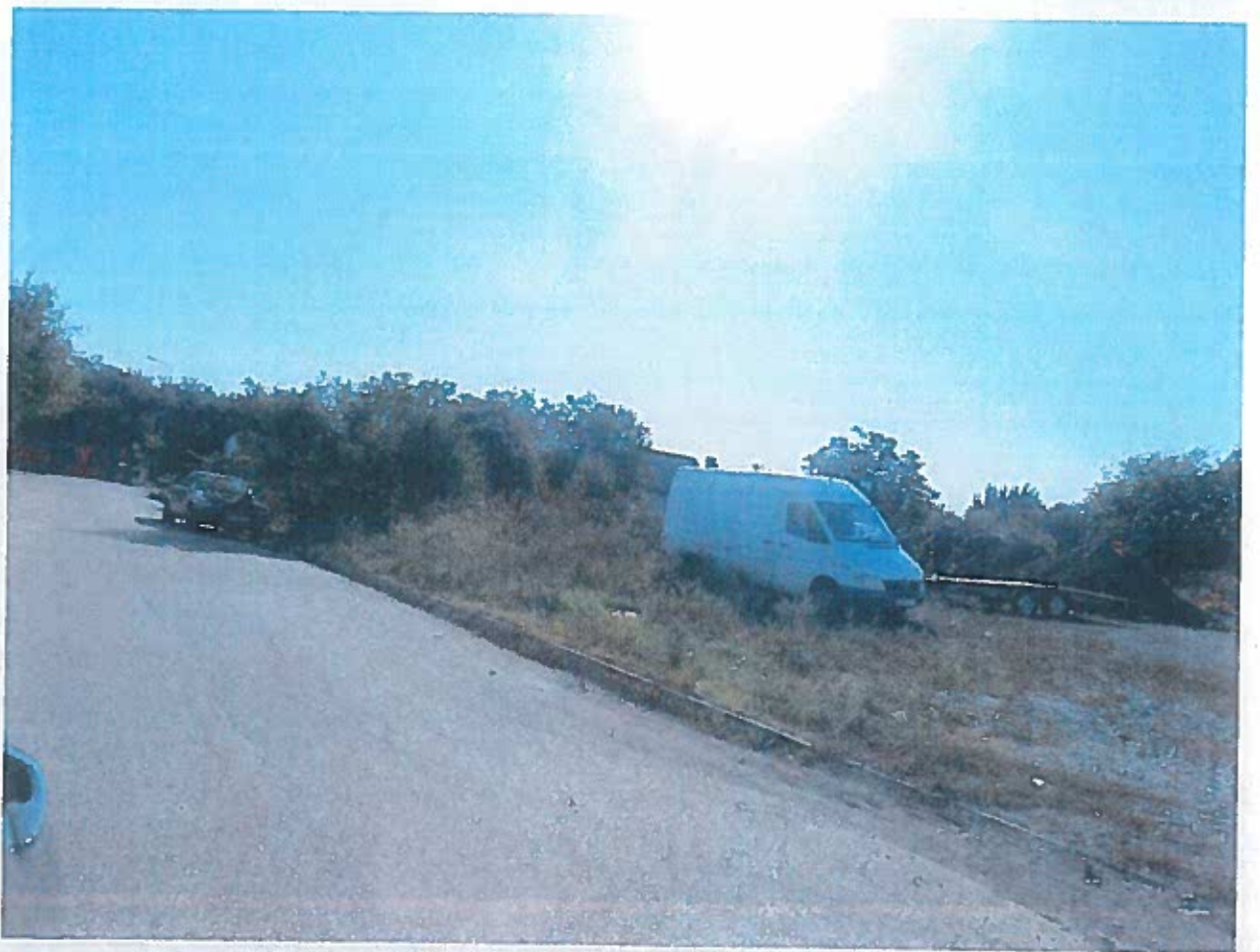
Co. A: nu este cazul - similar

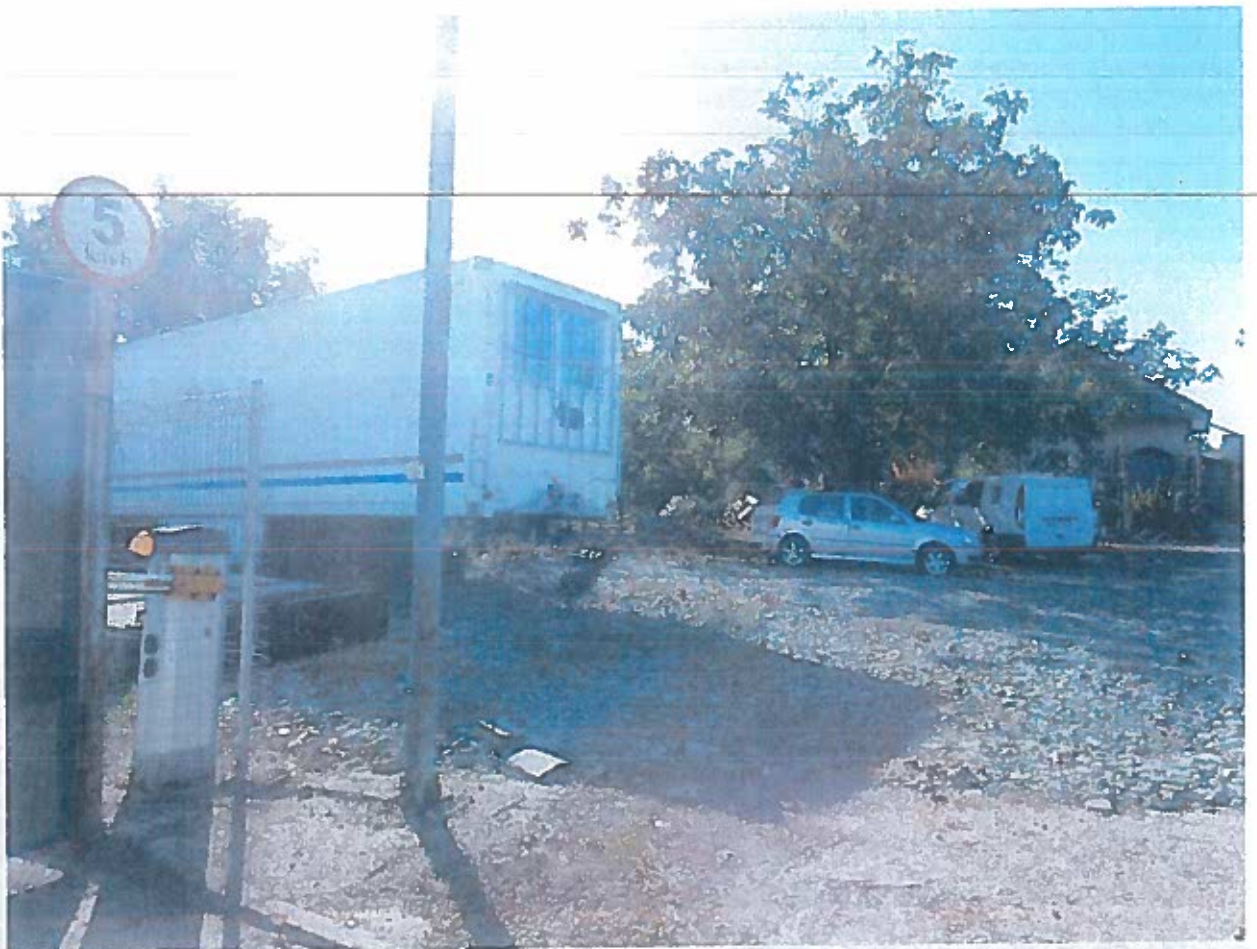
Co. B: nu este cazul - similar

Co. C: nu este cazul - similar

8.2. Fotografii ale proprietății

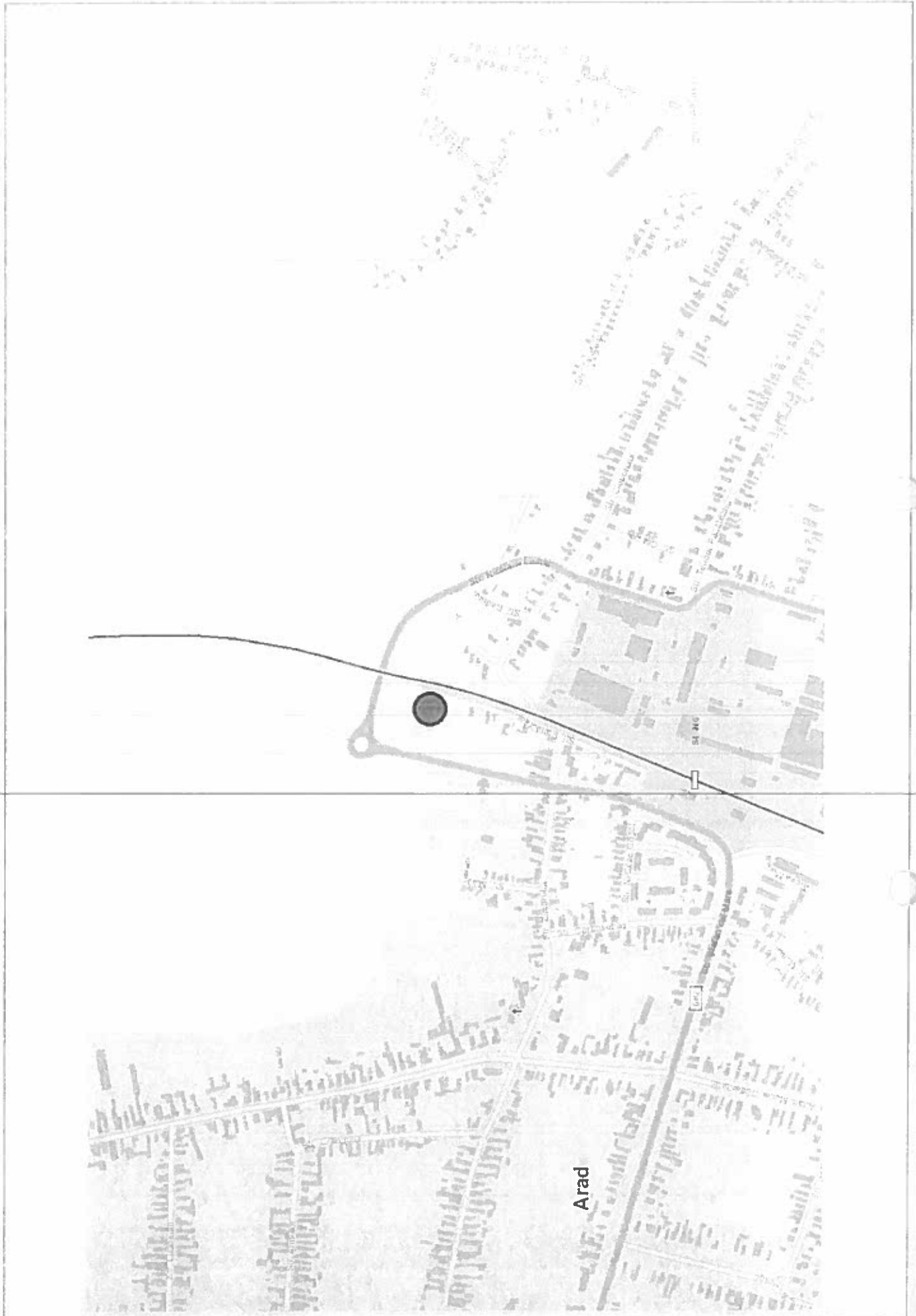






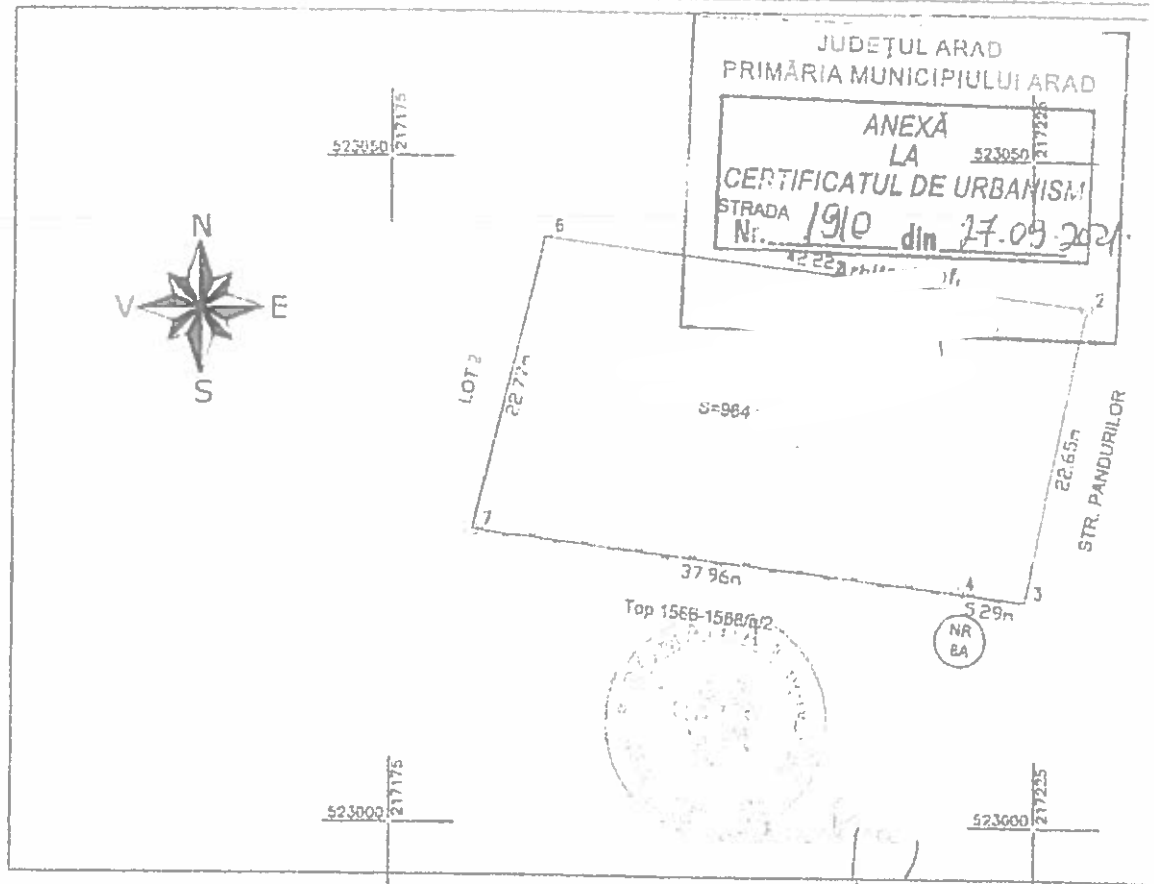
8.3. Localizare, plan de amplasament, schite







964 mp	LOC. ARAD, JUD. ARAD
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	ARAD



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	Cc	964 mp.	Teren intravilan partial impozitat cu gard plesa sarna
TOTAL:		964 mp	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
---	---	---	---
---	---	---	---
TOTAL:		---	---

Suprafata totala masurata a imobilului = 964 mp
Suprafata din act = 864 mp.

<p>Executant: P.F. DAMACUS GHEORGHE. Certificat de autorizare ANCPI: Seria RO-B-F Nr. 0859 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: Iunie 2017</p>	<p>Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data: _____</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI</p>
--	--

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

COMPARABILA 1

[storia](#)
[Ajutor](#)
[Așază biroul tău de lucru](#)
[Căutare](#)
[Blog](#)
[Credite](#)
[Carte de vizită](#)
[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

[← Înapoi la listă](#)
[Teren de vânzare](#)
[Arad \(detalii\)](#)
[Aranj](#)
[Grădini](#)
[Teren intravilan 1433 mp, Aradul Nou](#)

Teren intravilan, 1433 mp, Aradul Nou

90 000 €

63 €/m²

Arad (sud-est: Grădini)



Cristian Săla
0757 076 099

Dacă sunteți interesat să aflați mai multe detalii despre acest teren intravilan, vă rugăm să contactați agentul nostru
 Cristian Săla la numărul de telefon 0757 076 099.

Administratorul acestor date este S.C. GOLDEN
 ONLINE SERVICES S.R.L. (storia)real.ro

Vreați să primiți oferte similare?

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 433 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, localizat în cartierul Aradul Nou, cu o suprafață de 1433 mp și un front stradal de 15 mp.

Utilitățile sunt la stradă: apă, curent, canalizare și gaz.

Pentru programarea unei vizite vă stăm la dispoziție la numărul de telefon afișat.

Preț: 90.000 euro, negociabil

Agent Golden Real Estate.

Pentru acest imobil se plătește comision la cumpărare, firma noastră angajându-se să prezinte oferta dumneavoastră de preț, să vă asigure consultanță și asistență până la finalizarea tranzacției, să se ocupe de actele necesare pentru accesarea unui credit ipotecar și pentru notar.

[← Mai puțin](#)

Localizare

- transport public

Particularitati

- acces: drum asfaltat

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- apă curentă

Agentie imobiliara

GOLDEN REAL ESTATE
CONSULTING

0733 679 072

Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

COMPARABILA 2

[storia](#)
[Anunțuri](#)
[Anunțuri rezidențiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Creditare](#)
[Carticica de bătăie](#)
[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)

[← Inapoi la lista](#)
[Terenuri disponibile în Arad](#)
[Imobiliare în Arad](#)
[Imobiliare în Aradul Nou](#)
[Terenuri de teren](#)
[Imobiliare în Aradul Nou](#)

Teren de 577mp în Aradul Nou.

38 900 €



Trașcu Tudor
 0357 780 024

Nu pot să vă ofer informații mai multe
 decât atât. Dacă doriți să aflați mai
 multe despre acest anunț vă rugăm să
 contactați agentul imobiliar.

Solicitați informații suplimentare prin
 formular sau prin e-mail la: office@propertylab.ro
DoLent Services S.R.L. (firma de intermediar)

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la Favorite](#)

Raportează

Agentie imobiliara

Property Lab



0374 484 484

Cămin, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca, Cluj-Napoca

Localitate:

[Vizualizare detaliat](#)

Vizionare la distanta

[Video](#)
[Video](#)

Prezentare generala

Suprafata terenului: **577 m²** Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

PropertyLab vă propune spre achiziție un teren intravilan situat în zona Aradul Nou.

În vecinătatea terenului se află următoarele:

Zona în care este amplasat terenul este în plină dezvoltare

Acest teren are o suprafață de 577mp și un front strădal de 17m.

Utilitățile se află în zonă.

Nu mai aștepta!
 Sună acum!

Consultanți imobiliari PropertyLab

Trașcu Tudor
 telefon: 0357 780 024
 e-mail:

Diana Poporan
 telefon: 0357 780 016
 e-mail:

CP1243158

[Mapa terenului](#)

Localizare

• transport public

Particularitati

• acces direct pe stradă

COMPARABILA 3



Mesaje



Contul meu

Adauga anunt nou



Căutare



Vanzator

**Cristina**Nu este în posesia OLX
Anunțat în 2015

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau
crează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Arad,
Arad

Postat la august 2017

Teren intravilan Arad, cartier Aradul Nou

90 € Pretul este negociabil

PROMOVEAZA



REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utra 2 261 m²

Descriere

Vand teren intravilan in oras Arad, cartier Aradul nou str Moldului 7, 2261 mp, 20m front strada, curent trifazic

Utilitati gaz, apa, canalizare disponibile la strada

forumul so afla in zona centrala, strada linistita, poate fi extins prin achizitia terenurilor invecinate terenuri nefolosite de catre proprietar Pretabil pt proiect imobiliari

Pret in euro/mp

Se vinde direct de catre proprietari

ID: 204237191

Vizualizări: 247

Raportează

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta
acest vânzătorIntră în cont /
Cont nou**Cristina**Nu este în posesia OLX
Anunțat în 2015

XXX XXX XXX

Arate

8.5. Documente



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 350905
COPIE

Carte Funciară Nr. 350905 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cel Mare, Nr. 62, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350905	964	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard plasa sama

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13047 / 12/02/2019	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 284, din 17/08/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL; Se infiinteaza cartea funciara 350905 a imobilului cu numarul cadastral 350905/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 347665 inscris in cartea funciara 347665.	A1
Act Administrativ nr. 284, din 17/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 347665/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 63083 din 12/06/2018;	A1
Act Administrativ nr. 114404, din 17/10/2018 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;	
B3 se noteaza admiterea receptiei propunerii de dezmembrare inregistrata sub nr. 114404/17.10.2018 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 347665/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 118228 din 26/10/2018;	/ B.4 A2
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 284, din 17/08/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL	
B4 se radiaza din cartea funciara de sub B.3	A1
48486 / 15/05/2019	
Act Administrativ nr. 36267-3/A2, din 09/05/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B5 se noteaza adresa in strada Stefan Cel Mare, Nr. 62	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 350905 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

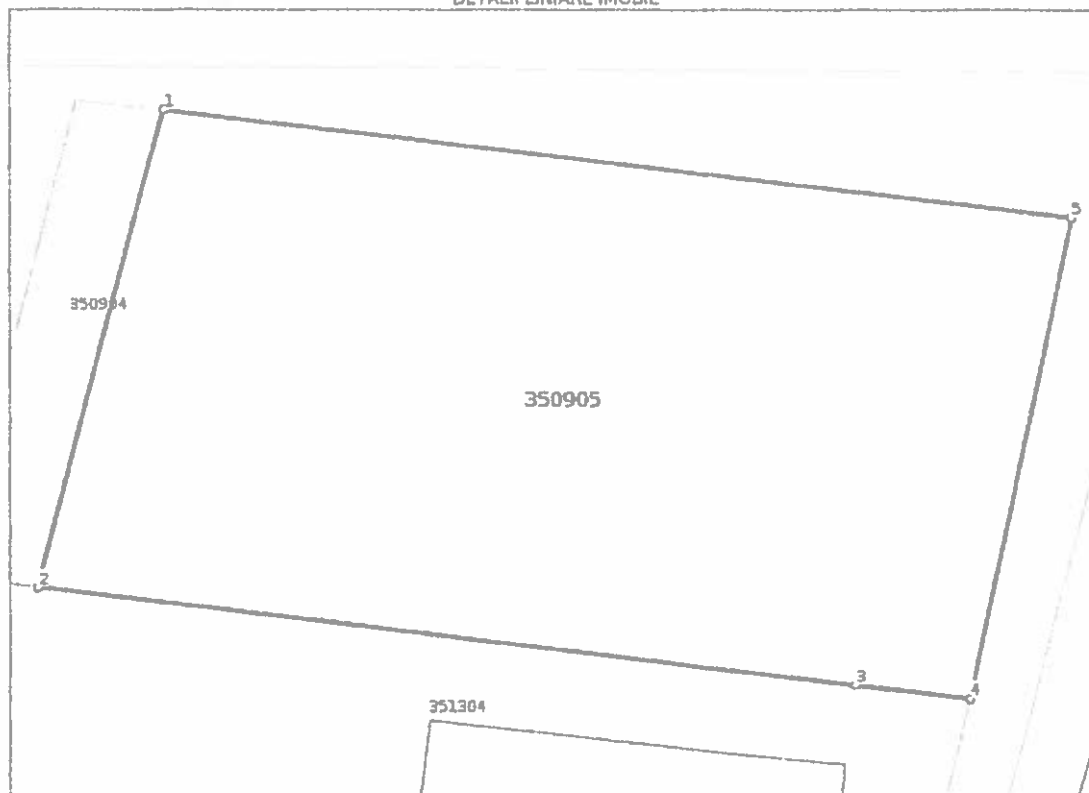
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350905	964	Teren parțial împrejmuit cu gard plasa sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	964	-	-	1564-1565/a.1	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.772
2	3	37.964
3	4	5.289
4	5	22.652
5	1	42.217

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

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

Carte Funciară Nr. 350905 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Neutilizabil în Circuitul
Civil

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 65209 din 25.08.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1910 din 27 SEP. 2021

În scopul :
Informare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 65209 din 25.08.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. STEFAN CEL MARE , nr. 62, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 350905

TOP: 350905.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul Municipiului Arad, proprietar Municipiul Arad
Suprafata terenului conform extras CF și masuratori , St= 964mp

2. REGIMUL ECONOMIC

categoria de folosinta : curti constructii

Destinatia conform PUG: LM -zona rezidentiala cu cladiri P,P+1E,P+2E+M; LMr33a-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire-zona rezidentiala;

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii;

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare;

Se solicita: Informare în vederea efectuării unui schimb de imobile având ca obiect terenul înscris în CF nr. 350905-Arad , strada Stefan cel Mare nr.62

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T., după caz:

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

 alimentare cu apă canalizare alimentare cu energie electrică alimentare cu energie termică gaze naturale telefonie salubritate transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,
Cons. J. Arad

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de

SEP. 2021

Ing. Hoblea Simona

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat conform PUG al Municipiului Arad in UTR nr. 33, in subzona LMr33a-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;

Teren intravilan, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 964 mp conform masuratori si extras CF.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire-zona rezidentială;

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii;

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare;

Reguli de construire în zona:

POT maxim = 40%; CUT maxim = 1,20, Regim de înălțime max. P+2E+M; retragere maxim 10 m. front stradal;

Echipe care cu utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie.

Se vor asigura spații verzi și locuri de parcare în interiorul proprietății, conform HGR nr.525 /1996.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Informare**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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