

HOTĂRÂREA nr. \_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2022

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, a imobilelor înscrise în CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad, imobile proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 90.059/10.12.2021,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 93.658/2021/1749/M1/11.01.2022,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de solicitările unei persoane fizice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91.477/2020 și adresa nr. 90.059/M1/03.12.2021,

Cu acordul domnului Lungu Daniel Cătălin – evaluator autorizat de a folosi datele din Rapoartele de Evaluare nr. 983/2020 și nr. 984/2020, conform corespondenței purtate în format electronic,

Văzând adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 822.511/14.12.2021 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, extrasele de carte funciară nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282 și 307560 Arad, nr.cad.13400, Certificatele de Urbanism nr. 242/08.02.2021 și 182/01.02.2021, adresa ANAF nr. 71.468/16.09.2021 de numire a reprezentatului instituției în comisia de evaluare a ofertelor,

Luând în considerare Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 983/2020 întocmit de PF Lungu Daniel Cătălin, prin evaluator autorizat Lungu Daniel Cătălin, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 2.615.490 lei echivalent al sumei de 537.216 euro, pentru terenul intravilan înscris în CF nr. 357282, nr. cad .357282, Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 984/2020 întocmit de PF Lungu Daniel Cătălin, prin evaluator autorizat Lungu Daniel Cătălin, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 3.691.003 lei echivalent a sumei de 758.124 euro, pentru terenul intravilan înscris în CF nr. 307560, nr. cad .13400,

Ținând cont de Raportul de verificare nr. 1.1.2/28.05.2021, pentru terenul în suprafață de 33.576 mp, Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 983/15.12.2020 teren intravilan CF 357282 Arad întocmit de S.C.VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 3.256.378 lei echivalent a 662.000 euro, precum și de Raportul de verificare nr. 1.1.1/28.05.2021 pentru terenul în suprafață de 42.118 mp (suprafață măsurată), Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 984/15.12.2020 teren intravilan CF 307560 Arad întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 4.564.832 lei echivalent a 928.000 euro,

Văzând adresa nr.01/04.01.2022 a S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, referitor la ajustarea pozitivă cu 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele 2 terenuri, comparativ cu concluzia asupra valorii formulată la data de 28.05.2021,

Văzând adresa Comisiei Locale Arad pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor nr. ad.1017/07.01.2022,

Conform art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 311, art. 317, art. 334 – 346 și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

**Art. 1.** Se ia act de rapoartele de evaluare nr. 983/2020 și nr. 984/2020 întocmite de PF Lungu Daniel Cătălin - membru A.N.E.V.A.R., prin evaluator autorizat Lungu Daniel Cătălin, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13721, la data de 15.12.2020, privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, conform căruia s-au determinat următoarele valori, fără TVA, anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață	Valoare/mp	Valoare de piață
		euro	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr.307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	758.124	18	3.691.003
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	537.216	16	2.615.490
3	Total valoare evaluată	1.295.340		6.306.493

**Art. 2.** Se însușește Raportul de verificare nr. 1.1.2/28.05.2021 pentru terenul în suprafață de 33.576 mp, Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 983/15.12.2020 teren intravilan identificat conform CF 357282 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 3.256.378 lei, echivalent a 662.000 euro și Raportul de verificare nr. 1.1.1/28.05.2021 pentru terenul în suprafață de 42.118 mp (suprafață măsurată) Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 984/15.12.2020, teren intravilan identificat prin CF 307560 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 4.564.832 lei echivalent a 928.000 euro anexa nr. 2 și adresa nr.1/04.01.2021 referitor la ajustarea pozitivă cu 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele două terenuri, parte integrantă la prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare de piață ajustată 6%* euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață ajustată 6% euro	Valoare de piață lei	Valoare de piață ajustată 6% lei
	1	2	3	4	5	6	7

1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	928.000	983.680	22,04	23,36	4.564.832	4.838.722
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	662.000	701.720	19,72	20,90	3.256.378	3.451.761
3	Total Raport de Verificare a Valorii de Piață	1.590.000	1.685.400			7.821.210	8.290.483

\*Valoare de piață ajustată pozitiv, potrivit adresei nr. 01/2022 a S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R.

**Art. 3.** Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp, imobil - teren categoria de folosință pășune și imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp, imobil - teren categoria de folosință pășune.

**Art. 4.** Se aprobă Caietul de sarcini pentru vânzarea terenurilor identificate la art. 3, anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art. 5.** Se aprobă documentația de atribuire, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică **deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat**, a terenurilor identificate la art. 3, anexa nr. 4, parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art. 6.** Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenurilor, după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA*1)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație *2)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	23,36	983.680	98.368	4.838.722
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	20,90	701.720	70.172	3.451.761

\*1) Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării

\*2) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației garanția de participare în valoare de 168.540 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prezenta comunicării anunțului de participare)

**Art. 7.** Se aprobă modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5, parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art. 8.** Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor care va avea următoarea componență:

**A. Titulari:**

1. dna/dl \_\_\_\_\_, consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;
2. dl. Pantea Gheorghe, desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru;
3. dl. Dan Radu Mitache, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
4. dl. Florin Miheț, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna Ocenic Linda, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

**B. Supleanți:**

1. dna/dl \_\_\_\_\_, consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;
2. dna. Onaca Claudia, desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru supleant;
3. dl. Cristian Tomoș, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, membru supleant pentru dl. Florin Miheț ;
4. dna. Claudia Ardelean, consilier juridic în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, membru supleant pentru dl. Dan Radu Mitache;
5. dl. Balaș Sorin, consilier în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru supleant al secretarului comisiei;

**Art. 9.** Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatorul licitației.

**Art. 10.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD**  
**Nr. 90059/10.12.2021**

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică a terenului înscris în C.F.307560 Arad, nr. cad.13.400 teren situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, în suprafață de 42.118 mp și a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, în suprafață de 33.576 mp proprietate privată a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

**REFERAT DE APROBARE**

Având în vedere propunerea de schimb de terenuri a unei persoane fizice, precum și art.363 alin.(1) și alin.(2) din OUG nr.57/2019 prin care se stabilesc reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, ținând cont de facilitarea dezvoltării durabile a Zonei Industriale Arad Sud, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind demararea procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în C.F. nr.307560 Arad, nr. cad.13.400 teren situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, în suprafață de 42.118 mp și a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, în suprafață de 33.576 mp proprietate privată a Municipiului Arad.

**P R I M A R**

Călin Bibarț

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad**

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 90059/10.12.2021, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune vânzarea prin licitație **publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat** a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad teren proprietate privată a Municipiului Arad;

**Considerente generale:**

- rapoartele de evaluare înregistrate la Primăria Municipiului Arad sub nr. 983/2020 și 984/2020 întocmite de PF Lungu Daniel Cătălin prin evaluator autorizat Lungu Daniel Cătălin, membru A.N.E.V.A.R., conform cărora s-a determinat o valoare de 6.306.493 lei echivalent a 1.295.340 euro, -”*pentru imobilul teren intravilan situate în Municipiul Arad, Zona Industrială Arad Sud, jud. Arad, înscris în C.F. nr. 357282 Arad și CF 307560 Arad*”
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul de verificare nr. 1.1.2/28.05.2021 Teren cedat de Municipiul Arad 33.576 mp Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 983/15.12.2020 teren intravilan CF 357282 Arad întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 3.256.378 lei echivalent a 662.000 euro **și** Raportul de verificare nr. 1.1.1/28.05.2021 Teren cedat de Municipiul Arad 42.118 mp (suprafață măsurată) Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 984/15.12.2020 teren intravilan CF 307560 Arad întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 4.564.832 lei echivalent a 928.000 euro;
- Adresa nr.01/04.01.2022 a S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L referitor la ajustarea pozitivă cu 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele 2 terenuri, comparativ cu concluzia asupra valorii formulată la data de 28.05.2021.

- Având în vedere Acordul domnului Lungu Daniel Cătălin – evaluator autorizat de a folosi datele din Rapoartele de Evaluare 983/2020 și 984/2020, conform corespondenței purtate în format electronic;
- certificatele de urbanism nr. 242/08.02.2021 și 182/01.02.2021;
- Adresa ANAF nr. 71468/16.09.2021;
- parcelele de teren intravilan situate în Municipiul Arad, Zona Industrială Arad Sud jud. Arad, înscrise în C.F. nr. 357282 Arad în suprafață de 33.576 mp și CF 307560 Arad în suprafață de 42.118 mp categoria de folosință pășune au funcțiunea dominantă propusă – prestări servicii, industrie, comerț, construire hale comerț;
- facem precizarea că potrivit adresei Comisiei Locale Arad pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor nr. 1017/07.01.2022 imobilele au făcut obiectul unor cereri de punere în posesie dar datorită faptului că aceste imobile se regăsesc în intravilanul Municipiului Arad, nu au făcut obiectul punerii în posesie și eliberării unor titluri de proprietate;
- Totodată, notația de sub B4 din extrasul de carte funciară nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, respectiv dosarul de instanță nr. 3625/55/2011, urmează a fi radiată având în vedere faptul că acțiunea a fost soluționată de instanța judecătorească;

**Considerente juridice:**

- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 311, art. 317, art. 334-art.346, art. 363, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**P R O P U N E M**

- **Însușirea** rapoartelor de evaluare nr.983/2020 și 984/2020 întocmite de PF Lungu Daniel Cătălin., - membru A.N.E.V.A.R., prin evaluator autorizat Lungu Daniel Cătălin, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr 13721, la data de 15.12.2020 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, conform căruia s-au determinat următoarele valori, fără TVA, anexa nr. 1:

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Descriere imobile</b>	<b>Valoare evaluată</b>	<b>Valoare/mp</b>	<b>Valoare evaluată</b>
		<b>euro</b>	<b>euro</b>	<b>lei</b>
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr.307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	758.124	18	3.691.003

2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	537.216	16	2.615.490
3	Total valoare evaluată	1.295.340		6.306.493

**Aprobarea**, raportului de verificare nr. 1.1.2/28.05.2021 Teren cedat de Municipiul Arad 33.576 mp Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 983/15.12.2020 teren intravilan CF 357282 Arad întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 3.256.378 lei echivalent a 662.000 euro și Raportul de verificare nr. 1.1.1/28.05.2021 Teren cedat de Municipiul Arad 42.118 mp (suprafață măsurată) Verificare cu obiectiv extins (VOE) Verificare raport de evaluare 984/15.12.2020 teren intravilan CF 307560 Arad întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 4.564.832 lei echivalent a 928.000 euro, și adresa nr.1/04.01.2021 referitor la ajustarea pozitivă cu 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele 2 terenuri, parte integrantă la prezenta hotărâre anexa nr. 2:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață euro	Valoare de piață ajustată 6%* euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață ajustată 6% euro	Valoare de piață lei	Valoare de piață ajustată 6% lei
1	2	3	4	5	6	7	
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	928.000	983.680	22,04	23,36	4.564.832	4.838.722
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	662.000	701.720	19,72	20,90	3.256.378	3.451.761



3	Total Raport de Verificare a Valorii de Piață	1.590.000	1.685.400			7.821.210	8.290.483
---	---	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

\*Valoare de piață ajustată pozitiv, potrivit adresei nr. 01/2022 a S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R.

- **Aprobarea** vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp, imobil - teren categoria de folosință pășune și imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp, imobil - teren categoria de folosință pășune .

- **Aprobarea** Caietului de sarcini, pentru vânzarea terenurilor identificate la art. 3, anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre;

- **Aprobarea** documentației de atribuire, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică **deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat** a terenurilor identificate la art. 3, anexa nr. 4 parte integrantă la prezenta hotărâre

- **Aprobarea** prețului de pornire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenurilor, după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp <sup>*1)</sup>	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație <sup>*2)</sup> -Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp	23,36	983.680	98.368	4.838.722
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp	20,90	701.720	70.172	3.451.761

\*1)Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării

\*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației- garanția de participare în valoare de 168.540 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din preziua comunicării anunțului de participare)

- **Aprobarea** comisiei de evaluare după cum urmează:

Comisia de evaluare a ofertelor va avea următoarea componență:

**A. Titulari:**

1.dna/dl \_\_\_\_\_, consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;

2. dl. Pantea Gheorghe, desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru;

3. dl. Dan Radu Mitrache, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat , în calitate de membru;

4. dl Florin Miheț, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna. Ocenic Linda, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

**B. Supleanți:**

1. dna/dl \_\_\_\_\_, consilier local în cadru Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;
  2. dna. Onaca Claudia, desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, în calitate de membru supleant;
  3. dl. Cristian Tomoș, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, membru supleant pentru dl. Florin Miheț ;
  4. d-na. Claudia Ardelean, consilier juridic, în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, membru supleant pentru dl. Dan Radu Mitrache;
  5. dl. Balaș Sorin, consilier în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru supleant al secretarului comisiei;
- **Aprobarea** modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5 parte integrantă la prezenta hotărâre;
  - **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatorul licitației.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

Cj. Ștefan Szuchanszki

**ȘEF BIROU,**

Ec. Linda Ocenic

**Avizat**

Cj. Florin Miheț

ANEXA NR. 1



# Raport de evaluare

Municipiul Arad

Teren intravilan – CF nr. 307560, nr. cadastral 13400, Arad, jud. Arad



# CUPRINS

<b>Sinteza evaluării</b>	<b>6</b>
Obiectul evaluării	6
Beneficiarul raportului	6
Scopul evaluării	6
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	6
Data evaluării	6
Opinie evaluator	6
<b>Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>7</b>
Identificarea și competența evaluatorului	7
Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	7
Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării	7
Moneda în care este exprimată valoarea	7
Scopul și utilizarea evaluării	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	7
Natura și amploarea investigațiilor și limitări ale acestora	8
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	9
Valabilitatea raportului	9
<b>Prezentarea datelor</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date zonă, vecinătăți și amplasare	10
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	10
Descrierea terenului	10
Date privind impozitele și taxele	10
Istoric	10
Probleme de mediu	10
<b>Analiza pieței imobiliare</b>	<b>11</b>
<b>Analiza celei mai bune utilizări</b>	<b>15</b>
<b>Evaluarea proprietății</b>	<b>17</b>
Evaluarea terenului	17
<b>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b>	<b>19</b>
<b>Anexe</b>	<b>20</b>
Anexa 1 – Metoda comparației vânzărilor	21
Anexa 2 – Extrase de Carte Funciară	24
Anexa 3 – Harta zonei	26
Anexa 4 – Fotografii	30
Anexa 5 – Extrase privind prețurile	32

Stimate Domn,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții proprietarului, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție a fost obținută prin aplicarea abordării prin piață. Astfel, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, valoarea de piață estimată este:

**758.124 euro, echivalent a 3.691.003 lei (18 euro/mp)**

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota TVA și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Cu stimă



Cătălin Lungu  
evaluator autorizat – EPI, EBM  
membru titular ANEVAR

# Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorii au respectat Codul Deontologic al ANEVAR. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR absolvenți ai cursurilor specializate în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.



Cătălin Lungu

evaluator autorizat – EPI, EBM  
membru titular ANEVAR



# Sinteza evaluării

## Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, în imediata apropiere a autostrăzii A1, în zona industrială Zădăreni, înscris în CF nr. 307560, nr. cadastral 13400, în suprafață măsurată de 42.118 mp, aflat în proprietatea Municipiului Arad, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate.

## Beneficiarul raportului

Această lucrare se adresează Municipiului Arad, în calitate de client și Municipiul Arad în calitate de destinatar.

## Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară poate avea o altă valoare.

## Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii de piață a imobilului analizat, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 104 - Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## Data evaluării

Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 15.12.2020. Inspekția s-a realizat pe baza documentației pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării în data de 15.12.2020, raportul de evaluare fiind întocmit la aceeași dată.

## Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiilor de piață care au stat la baza

aplicării metodelor de evaluare, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, a fost estimată următoarea valoare:

**758.124 euro, echivalent a 3.691.003 lei**  
(18 euro/mp)





# Termenii de referință ai evaluării

## Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI, EBM – Cătălin Lungu, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 13721.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

## Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează Municipiului Arad în calitate de client și Municipiului Arad în calitate de destinatar. Lucrarea s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

## Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, în imediata apropiere a autostrăzii A1, în zona industrială Zădăreni, înscris în CF nr. 307560, nr. cadastral 13400, în suprafață măsurată de 42.118 mp, aflat în proprietatea Municipiului Arad, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate.

## Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de 15.12.2020, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,8686 lei. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

## Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. Valoarea de piață se referă la proprietatea considerată în întregime și nu la valori obținute pentru elementele constitutive ale bunului, acestea neputând fi utilizate în alte evaluări.

## Tipul valorii estimate

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată valoarea de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 104 – "Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

## Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valoarea estimate de evaluator. Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 15.12.2020. La momentul efectuării

inspecției imobilului evaluat, s-a efectuat și o analiză a zonei. Limitele imobilului au fost identificate în baza planurilor și informațiilor furnizate de beneficiar. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.

#### **Natura și amploarea investigațiilor și limitări ale acestora**

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării: "Inspecția proprietății a fost realizată la data menționată mai sus. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografii. Fotografii atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

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

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extrase de carte funciară;
- Planurile de situație;
- Certificat de Urbanism
- Constatări efectuate în teren;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR;
- Ziare de mică publicitate;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, publicațiile de profil, privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;

#### **Ipoteze și ipoteze speciale**

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se

întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Proprietarul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factice din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor privind bunurile evaluate. Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai de către beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, în scopul precizat;

# Evaluarea proprietății

În vederea estimării valorii de piață a imobilului au fost parcurse următoarele etape:

- Identificarea și inspecția terenurilor;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii de piață a proprietății.

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. Având în vedere condițiile actuale de pe piața proprietăților de tip agricol, caracterizată printr-un număr suficient de tranzacții și oferte, evaluarea imobilului s-a realizat prin metoda comparației directe.

## Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport. Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există mai multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibrul sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și amenajările terenului afectează utilizarea și valoarea acestuia. Caracteristicile fizice ale lotului de teren pe care un evaluator trebuie să le ia în considerare sunt mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, vederea și caracteristicile topografice precum perimetrul, înclinația și drenajul.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul prezintă amenajări și construcții, valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică.

Evaluarea terenului se concentrează atât asupra evaluării părții fizice cât și asupra drepturilor de proprietate aferente.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile, fiind aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea abordării prin piață, evaluatorul a verificat datele de piață obținute și a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor. Au fost cercetate cu atenție prețurile, drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, motivațiile vânzătorilor și cumpărătorilor, precum și data efectuării tranzacțiilor. S-a analizat în detaliu fiecare imobil, în contextul caracteristicilor zonei de amplasare.

Procedura de evaluare a constatat în:

- Cercetare pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, suprafața, localizarea, grad de comasare;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea ca datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau o marjă de valori.



Pentru a realiza o comparație între o proprietate comparabilă și proprietatea evaluată, va trebui să se ia în considerare posibile ajustări bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Corecțiile pot fluctua în funcție de diferențele între fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative și/sau calitative pentru analiza diferențelor și estimarea corecțiilor.

Criteriile de comparație ce stau la baza aplicării acestei metode, necesare pentru identificarea diferențelor între proprietăți, sunt:

- drepturile de proprietate transmise (proprietate închiriată sau nu);
- condițiile de finanțare (plata cash, credite, etc.);
- condițiile de vânzare (la valoarea de piață sau nu, din diferite motive);
- condițiile pieței (diferența între momentele tranzacțiilor);
- localizarea (variații ale valorii datorate amplasării în zonă);
- caracteristicile fizice:
- caracteristicile economice (la proprietățile aducătoare de profit);
- posibilitatea de utilizare (cea existentă sau CMBU);
- componentele non-imobiliare ale valorii.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila datelor de piață, reprezentată de un tablou ce are pe orizontală liniile elementelor de comparație, pe verticală având coloanele ce reprezintă proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și ziare locale care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată. S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat că prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal de localizare, suprafață, utilități și acces.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și

capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

# Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate, de relevanta și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora, și pe de altă parte de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data raportului pentru imobilul evaluat este de :

**758.124 euro, echivalent a 3.691.003 lei (18 euro/mp)**

valoarea nu este afectată de cota t.v.a.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.



**Cătălin Lungu**  
evaluator autorizat – EPI, EBM  
membru titular ANEVAR

## Anexe

## Anexa 1 – Metoda comparației vânzărilor

Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	DN69	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Preț vânzare (euro/mp)		25,0	26,0	29,0	25,0
Suprafață (mp)	42118	8200	10000	15500	5000
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-3,75	-3,9	-4,35	-3,75
Valoare ajustată		21	22	25	21
Drept de prop. trans.	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Condiții de piață	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Localizare	DN69	DN69	Z. ind. S	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Drum de acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Utilități	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		21	22	25	21
Suprafață (mp)	42.118	8.200	10.000	15.500	5.000
Ajustare procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare unitară		-3	-3	-4	-3
Valoare ajustată		18	19	21	18



Front stradal					
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0	0	0,00
Valoare ajustată		18	19	21	18
Cea mai bună utilizare	Industrial	Industrial	Indust	str	u a
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată		18	19	21	18
Altele	Nu	Nu	Nu		N
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustată		18	19	21	18
Ajustare totală netă		-3	-3		-
Ajustare totală netă (%)		-15,00%	-15,00%		1,00%
Ajustare totală brută		3,19	3,3		,1
Ajustare totală brută (%)		15,00%	15,00%	1,00%	1,00%
Cea mai mică ajustare brută:		15,00%	obținută pen	con	a
					18
					758 324 EUR
					5 631 003 RON

## Ajustări

Tip comparabilă	Ajustare de -15% pentru toate cele 4 comparabile specifică negocierii pentru terenuri în zona de amplasare;
Drept de prop. transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;
Condiții de vânzare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;
Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile sunt situate în aceeași zonă sau în zone similare ca nivel al pieței;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de acces similar;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile dispun de aceleași utilități;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări;
Suprafață (mp)	Ajustări de -15% pentru toate cele 4 comparabile reprezentând pierderile rezultate în urma realizării PUZ-ului (costuri PUZ, suprafețe aferente drumurilor și a spațiilor verzi);
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări, dat fiind scopul evaluării;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare, având în vedere scopul evaluării;



Categorie folosință

Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;

Altele

Nu sunt necesare ajustări.

## criterii

	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț ( euro)		205.000 €	260.000 €	449.500 €	125.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de prop. transmis:	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	<b>Normale</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	<b>Normale</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	<b>fără</b>	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Adresa		0	0	0	0
Localizare:	<b>DN69</b>	DN69	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud	Z. ind. Sud
Caracteristici fizice		-	-	-	-
Suprafața (mp):	<b>42118</b>	8200	10000	15500	5000
Forma, raport front / adâncime:	<b>Normale</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox. :		-	-	-	-
Topografie:	<b>Plană</b>	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	<b>Toate</b>	Da	Da	Da	Da
Coefficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	<b>Industrial</b>	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Construcții pe teren	<b>liber</b>	similar	similar	similar	similar
Tip drum	<b>Drum public</b>	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	<b>Asfaltat</b>	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Preț / mp (EURO)		25	26	29	25

curs euro: 4,8686



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 13400	Din acte: 42.602 Masurata: 42.118	zona industrială și cai de comunicații

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	-	Din acte: 42.602 Masurata: 42.118	-	-	-	

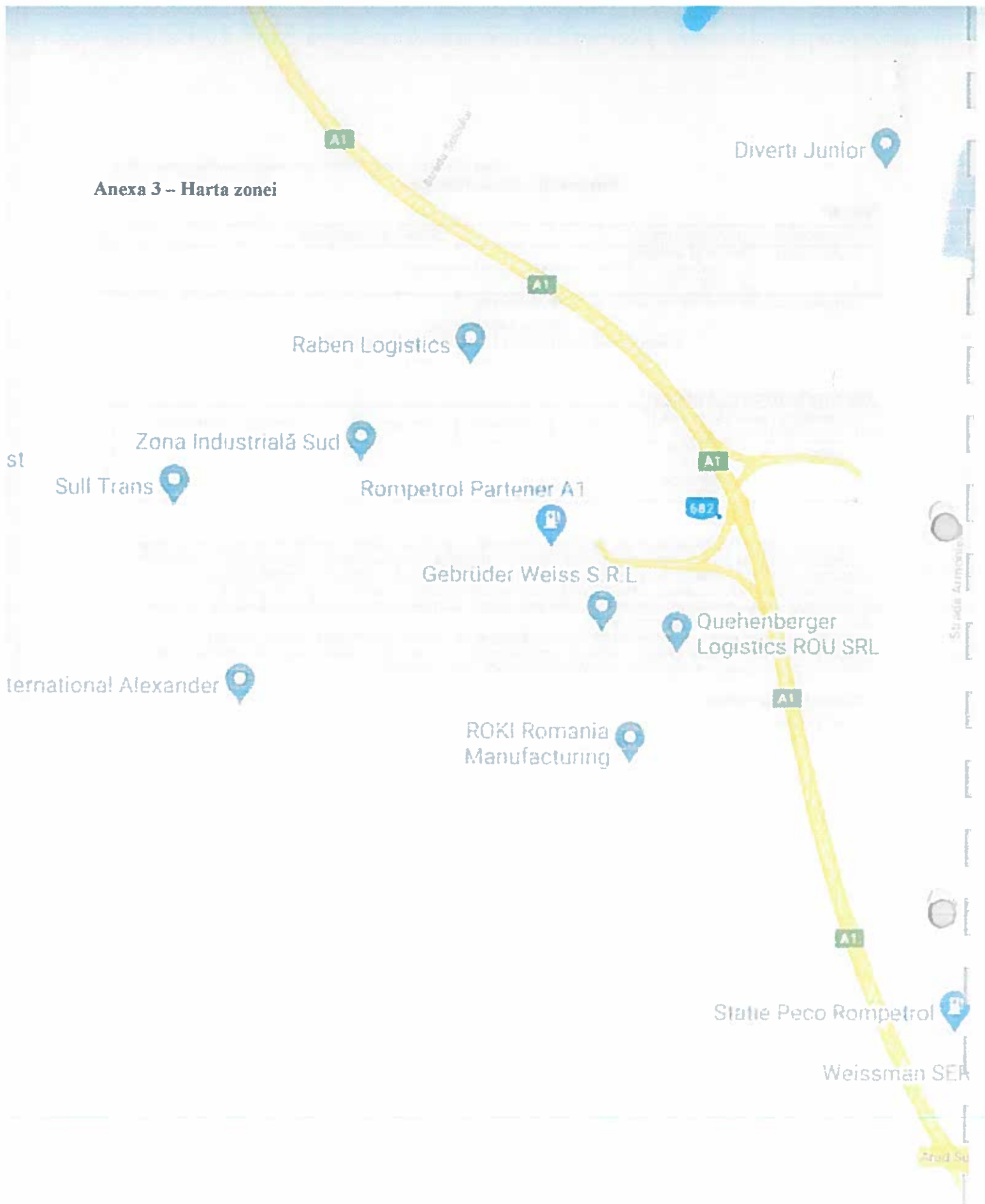
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

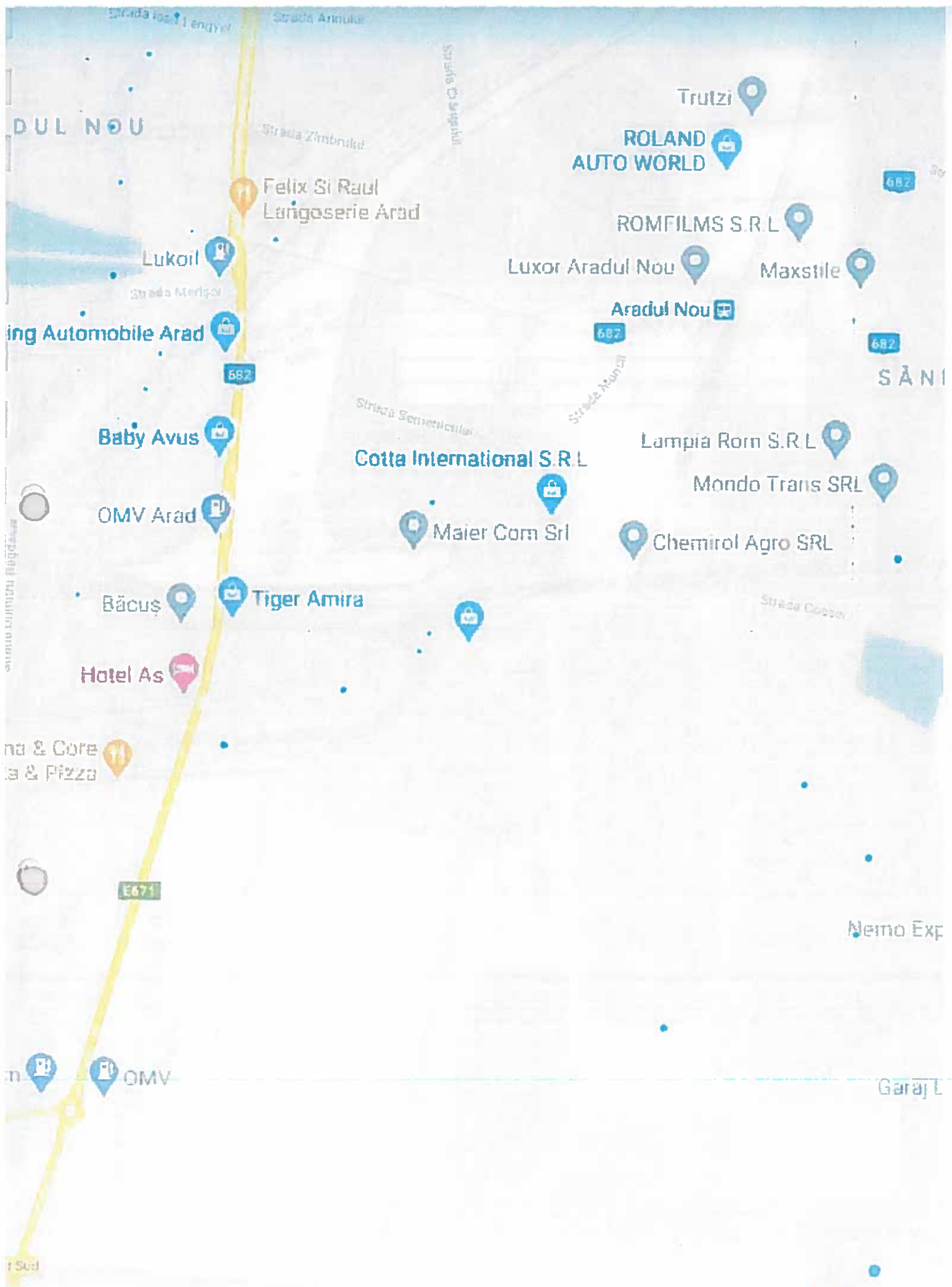
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

## Data și ora generării,

16/10/2018, 11:32

Anexa 3 – Harta zonei





DUL NOU

Trutzi

ROLAND  
AUTO WORLD

Felix Si Raul  
Langoserie Arad

ROMFILMS S.R.L

Lukoil

Luxor Aradul Nou

Maxstile

ing Automobile Arad

Aradul Nou

582

682

682

S Ă N I

Baby Avus

Cotta International S.R.L

Lampia Rom S.R.L

OMV Arad

Mondo Trans SRL

Maier Com Srl

Chemiroi Agro SRL

Băcuș

Tiger Amira

Hotel As

na & Core  
ia & Pizza

E671

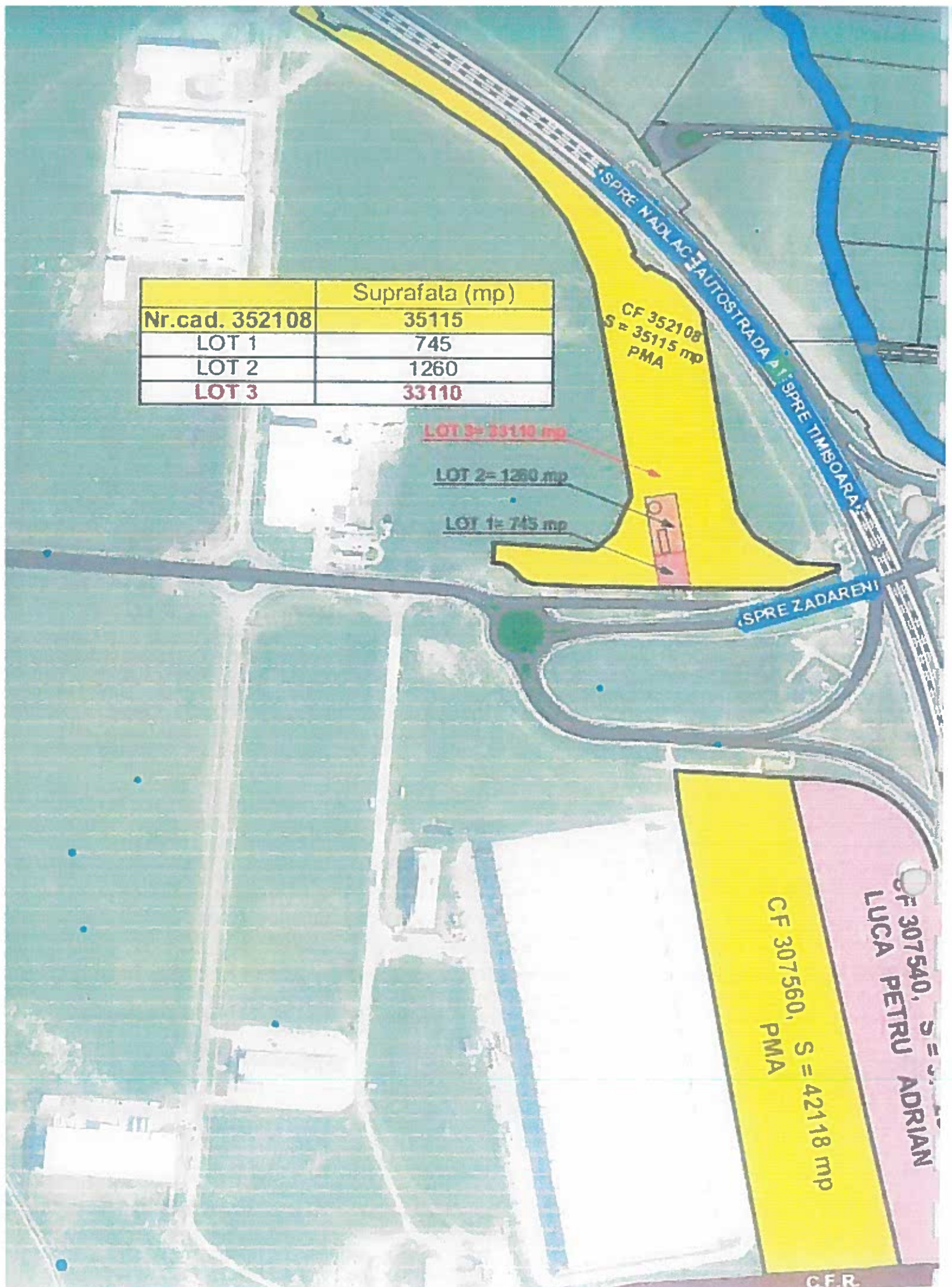
Nemo Exp

OMV

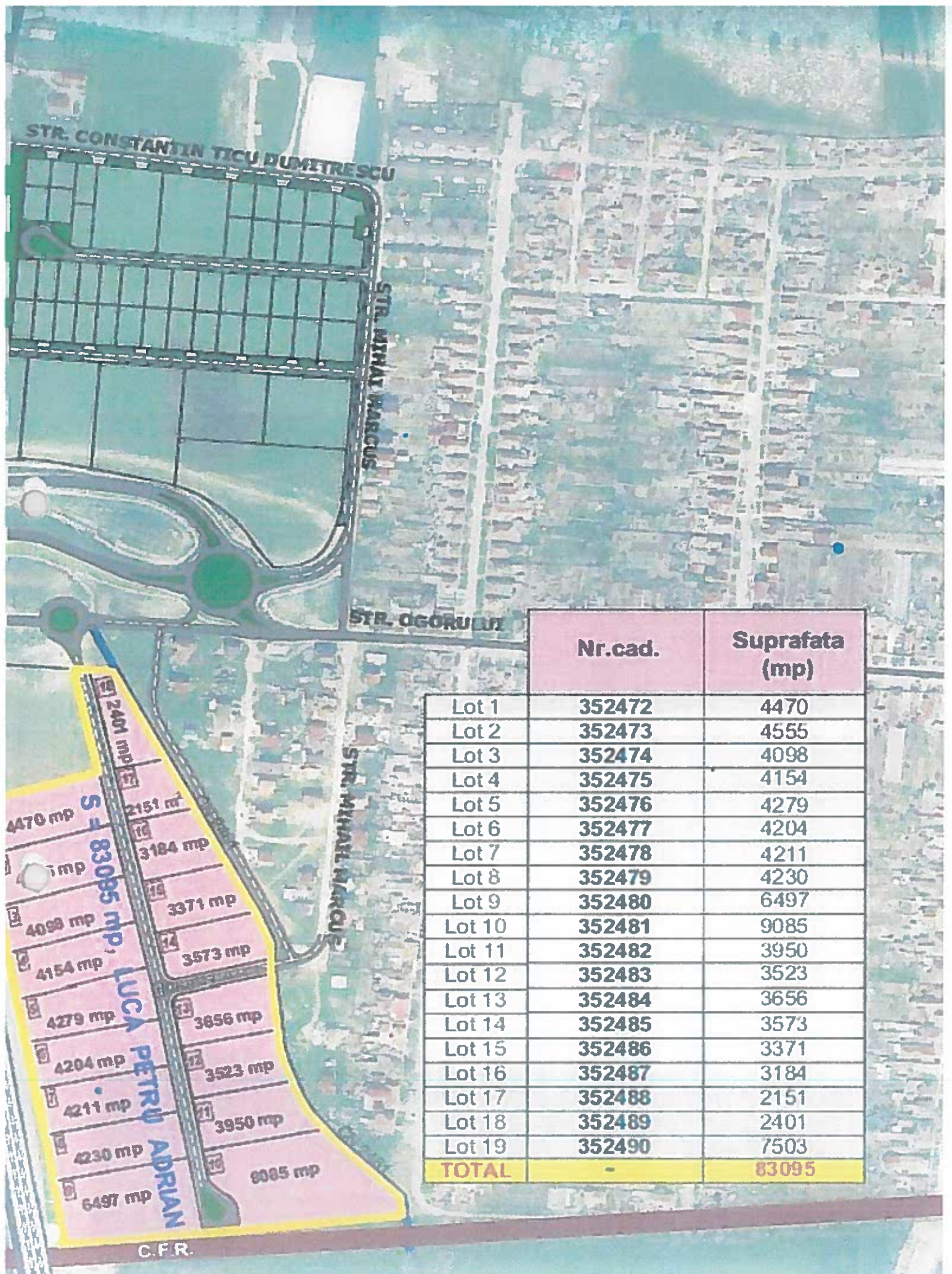
Garaj L



	Suprafata (mp)
<b>Nr.cad. 352108</b>	<b>35115</b>
LOT 1	745
LOT 2	1260
<b>LOT 3</b>	<b>33110</b>







4470 mp  
 2151 m<sup>2</sup>  
 3184 mp  
 4098 mp  
 3371 mp  
 4154 mp  
 3573 mp  
 4279 mp  
 3656 mp  
 4204 mp  
 3523 mp  
 4211 mp  
 3950 mp  
 4230 mp  
 9085 mp  
 6497 mp  
**S = 83095 mp, LUCY PETRU ADRIAN**  
 C.F.R.

	Nr.cad.	Suprafata (mp)
Lot 1	352472	4470
Lot 2	352473	4555
Lot 3	352474	4098
Lot 4	352475	4154
Lot 5	352476	4279
Lot 6	352477	4204
Lot 7	352478	4211
Lot 8	352479	4230
Lot 9	352480	6497
Lot 10	352481	9085
Lot 11	352482	3950
Lot 12	352483	3523
Lot 13	352484	3656
Lot 14	352485	3573
Lot 15	352486	3371
Lot 16	352487	3184
Lot 17	352488	2151
Lot 18	352489	2401
Lot 19	352490	7503
<b>TOTAL</b>	-	<b>83095</b>



#### Anexa 4 – Fotografii







## Anexa 5 – Extrase privind prețurile

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. The main image is a satellite view of a residential area with a yellow plot highlighted. The title is "Teren 8200 m2 in zona Confectii" with a price of "25 €" and the note "Negociabil". The seller is "Stefan" from Arad, Judet Arad. The location is "Arad, Judet Arad". There are buttons for "Trimite mesaj" and "Fotografii mare". Below the main image, there are buttons for "PROMOTIUNEA ANUNTULUI" and "ACTUALIZAREA ANUNTULUI". There are also buttons for "Cumpara Proprietar" and "Expozitie in situ sau in Stramban". The description section is titled "Descriere" and contains the following text: "TELEFON 0752 440 296", "Teren 8200 m2 in zona Confectii (Cedea), Arad strada 80 m, situat in zona de dezvoltare langa hotel, carter de se circumscrie in zona, utilitati in tota terenului, pret 25 euro negociabil (parcarea 8200 m2, 1300 m2 a terenului) 0752 440 296". At the bottom, there is a URL: <https://www.olx.ro/oferta/teren-8200-m2-in-zona-confectii-IDdZw4g.html#b5bc270b4e>



< > 01 — 03

Fotografie mare


Pe site din ian 2019  
Anunțurile utilizatorului

Sema vanzatorului
Trimite mesaj

Loc de întâlnire



 Arad, Judet Arad



## Teren de vanzare în Zona Industrială Sud ARAD



**22 €** Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNȚUL
 ACTIVIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Agenție

Ecranul / Intravilan: Intravilan

### Descriere

Dezvoltatorul Imobiliilor BUILD. MAN SOLUTIONS va pune la

dispoziție spre vanzare parcele cu suprafațe de teren de 5000m2 și 1 hectar.

Terenul parcelat este situat în Zona Industrială Sud Arad cu acces imediat spre:

- Drumul județean 682 către Zădăreni
- Autostrada A1 se afla la o distanță de 15 km cu acces ușor spre Vama Nădălar (aprox.55 km), respectiv Timișoara (aprox. 40 km)
- Accesul către calea Timișon (aprox. 3,5 km) respectiv centrul orașului (aprox. 6 km) se face pe sub pasajul în străzile Construcției.

PUZ Industrial cu toate utilitățile

Preț/ul: 22 eur/ m2 + TVA



**Switch 8 porturi POE Gigabit Rackabil**  
 24 PoE  
 8 Porturi POE Gigabit PoE 120W  
 24 PoE 10/100/1000 Mbps  
 24 PoE

Adauga Tech
Vezi Sema

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-industriala-sud-arad-IDdek6s.html#3f3077f88c;promoted>



• [Inapoi la cautare](#) • [Teren de Vanzare](#) • [Arad \(judet\)](#) • [Arad](#) • [Aradul Nou](#) • [Strada Constructiei](#) • [Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni lângă Autostrada A1](#)

### Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni lângă Autostrada A1

Arad (judet), Strada Constructiei

449 500 €

29 €/m<sup>2</sup>

Coloana Autotur



Pelea Dorin Florin

0752 113 315

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. [E-mailul meu](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite



1/5

#### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 15 500 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren Industrial

#### Descriere anunt

Profi Imobiliare va ofera spre achizitie teren cu zona industriala si cal de comunicatii 15.500 mp cu front stradal la sosea asfaltata de 170 m, situat in zona industriala Sud- iesirea spre Zadareni, pozitionat foarte bine si vizibil industriiv de pe Autostrada A1, toate utilitatile sunt in fata terenului, lnga si vizavi sunt constructii industriale, pret 29 Euro/mp, telefon 0722273759, Profi Imobiliare Arad

<https://www.storia.ro/oferta/teren-15500mp-zona-industrial-a-sud-zadareni-langa-autostrada-a1-1Dh3RL.html>

Reporteaza

Agentie imobiliara

Profi Imobiliare Arad





**claudia**

Pe site din oct 2019

Anunturi utilizatorului

Sura vanzatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



### Teren zona Industriala Sud

**125 000 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACUMULEAZA PUNTEA

Ofertă de: Proprietar

Extensibil / Ictroabil: Extensibil

Suprafata totala: 4 700 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Vand teren in Zona Industriala Sud, 0,5ha, chiar la 4 benzile spre Zidarenii si 300m de urcarea pe autostrada la parcela desenata cu albastru in poza. Utilitate la drum. pret 125000€ neg.tel 744275430

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-industrial-a-sud-IDcUjBS.html#Occe23f576>

**regnat**

SERVICIU ONLINE  
SOLICITARE DOCUMENTE

Modificări SRL de la 249 Lei  
Serviciu Profesional și Completare și Cererea de Curaj  
și Bun de înregistrare cu act

Anula registrul      Contactați-ne

• Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Arad (judetul) • Arad • Teren intravilan langa Aeroport si autostrada - ID MCA480

**Teren intravilan langa Aeroport si autostrada - ID MCA480**

Arad (judet) Arad

**112 000 €**

16 €/m<sup>2</sup>



MCA Arad Imobiliare  
0770 288 203

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

Administatorul acestor date este S.C. OX Online Services S.R.L. (Căminuri.ro)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

MCA Arad Imobiliare



+40 Afișează numărul

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 7 000 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

Teren intravilan in Arad, la coborarea de pe autostrada, langa Aeroport, zona Industrială Nord, teren in suprafata totala de 7000 mp, cu front la sosea de 26 ml asac pe Calea Bodragului cat si la drumul de acces la Bos Automotive, toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent electric in zona, Certificat de Urbanism, PUG aprobat. Pret: 16 euro/mp negociabil

[https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-langa-aeroport-si-autostrada-id\\_mca480-IDjj4u.html](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-langa-aeroport-si-autostrada-id_mca480-IDjj4u.html)





**Build. Man Solutions**

Pe site din ian 2019

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Switch POE 4 porturi Gigabit S7W TP...  
156 83 lei

Arad, Asa Tech

Vezi Site

< > 01 — 03

fotografii mai multe

## Teren de vanzare în Zona Industrială Sud ARAD, lângă Autostrada

**12 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Cerșea de Agentie

Estimarea / intravilan: Intravilan

### Descriere

Dezvoltatorul imobiliar BUILD MAN SOLUTIONS va pune la dispoziție spre vanzare parcele cu suprafețe de teren de 5000m2 și 1 hectar

- Terenul parcelat este situat lângă autostrada în Zona Industrială Sud Arad cu acces imediat spre:
  - Drumul județean 682 către Zădăreni la o distanță de aproximativ 500 m
  - Autostrada A1 se află la o distanță de 2 km cu acces spre Vama Nădlac (aprox.55 km), respectiv Timișoara (aprox.40 km)
  - Accesul către calea Timișoară (aprox.4 km) respectiv centrul orașului (aprox. 6 km) se face pe sub pasajul viii străzii Constituției

Preț: 12 eur/ m2 + TVA  
Comision: 0%

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-industriala-sud-arad-langa-autostrada-1DdegQh.html#3f3077f88c>

• Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Arad (judetul) • Arad • Vand teren 3.3 ha. langa Aeroport - ID : RH-10899-property

**Vand teren 3.3 ha. langa Aeroport - ID : RH-10899-property**

Arad (judetul) Arad

**429 000 €**  
13 €/m<sup>2</sup>



Real Investments  
0744 555 443

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii.  
Intra pe a ecranul si vizu. Multumesc!

Administratia acestor date este S.C. OUX  
Online Services S.R.L. Storia.ro S.R.L.

Vreau sa primesc oferte similare

[Salveaza la Favorite](#)

Raportaza

Agente Imobiliare

Real Investments

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 33 000 m<sup>2</sup>

**Descriere anunt**

Vand teren langa Aeroport, in suprafata de 3,3 ha, f.s. 100 ml, utilizat: apa, curent, gaz.

<https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-3-3-ha-langa-aeroport-id-rh-10899-property-IDfbro.html>



## Teren ideal pentru o zona rezidentiala sau de agrement

Arad, zona Aradul Nou - Vezi harta

Acquisitiile de la 26.06.2020



Proprietate intermediata exclusiv de agentia PROPERTY LAB

### 450.000 EUR

19,65 EUR / mp

Comision standard



Ţi place proprietatea?

Salveaza la favorite si  
primeste alerte la pretul ideal



Salveaza



Astaleaga terenul

42254 mp | f.s. 300 m | intravilan | constructii



Trăieşte online | Distribuie

Salveaza preferinta | Se conecteaza cu opritima

### Detalii

Terenul se afla in Aradul Nou, zona de dezvoltare a cartierului rezidential de tip urban, cu o suprafata de max. 100 de metri.

Ca destinatie de achizitie, acest teren este ideal pentru construirea de cartiere rezidentiale moderne sau pentru construirea mai multor case pentru uzul personal sau de agrement.

Pentru mai multe detalii, contactati-ne!

### Caracteristici

Suprafata	42254 mp	Tip	Intravilan
Suprafata utila	300 mp	Statut	Constructii
Tip	Teren	Statut	Teren

Agent publicat de



FLORENTINA  
PROPERTY LAB

0357.780.021

Alte telefoane:

0374-84484

Pentru o identificare usoara conţinutul id-ului  
anuntului X51113017 se poate identifica la

Email

Telefon

Telefon fix

Do dori sa primesti mai multe  
informatii despre oferta estea cu  
ID-ul X51113017 gasita de  
imobiliare.ro

Sunt pe lista de contactare a clientilor  
interesati

PROPERTY LAB

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-X51113017?lista=26754149>

Inapoi la cautare > Teren de vanzare > Arad (judet) > Arad > Teren intravilan 14 ha langa autostrada Arad - Timisoara

### Teren intravilan 14 ha langa autostrada Arad - Timisoara

Arad (judet), Arad

1 120 000 €

8 €/m<sup>2</sup>



RIG Imobiliare  
0744 241 122

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Semneaza-te de aceasta proprietate si iti dari sa obtin mai multe informatii in urma de a efectua o vizita. Mulțumim!

Administratia acestor date este S.C. CLX Group Services S.R.L. (Storia.ro) S.R.L.

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Soluziuni la Favorite

Reporteaza

Agentie imobiliara

RIG Imobiliare



+40 744 241 122

Bulevardul Revolutiei, nr. 99 etaj 1, ap. 5,  
Arad, Arad (localitate)

#### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 140 000 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

#### Descriere anunt

RIG imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan cu PUZ in curs de aprobare, situat langa autostrada Arad - Timisoara.

#### CARACTERISTICI:

Suprafata totala: 140.000 mp, front: strada 400 m.

#### ALTE INFORMATII:

Teren situat in cartierul Aradul Nou, in partea de sud a raului Mures la o distanta de 400 m. Este la o distanta de 10 minute (cu masina) de centrul orasului.

Utilizat la 300 m.

Utilizare posibila: rezidential, retail (mall, bucur center), comercial, logistic, industrial, amenajari sportive si agrement.

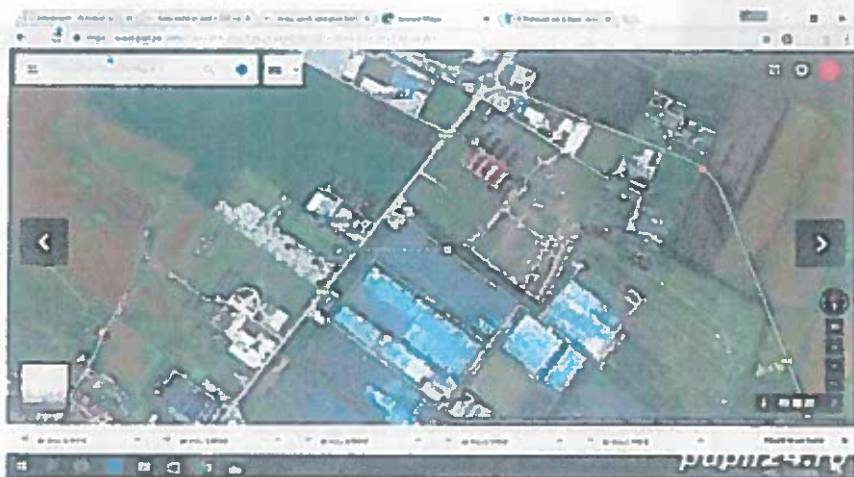
<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-14-ha-langa-autostrada-arad-timisoara-ID3hlp.html>

**Vand teren intravilan,,zona sere**

Acad, Arad | Vezi pe harta

**20 EUR**

Modul din 17.6.2020 12:19:00



175



**Specificatii**

Suprafata terenului: 11500.0 m<sup>2</sup> | Front strada: 100.00

**Descriere Imobiliare**

Vand teren intravilan zona sere aproape de cartier si de zona Romaria Residence,frontul 100x100, suprafata totala: 11500, Front strada: 100

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-zona-sere/7b0065777d68645e.html>

0722294534

Mesaj

**Adauga fișier**

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, docx, pdf, xls, xlsx, rar, tar, tar.gz, docx, xlsx, ppt, pptx, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oarta

Notificari SI

Reportaza



**Florin online**  
 Telefon validat  
 Vezi toate activitatile

Urmasorilor

**Distributie anuntul pe**





Contul meu

Adauga anunt nou



Vanzator



**Niculescu Daniel**

MEMBRU PROTECTAT

18.06.2014 - 18.06.2014

Anunturile utilizatorului

0742 466 498

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Fotografie mare

< > 01 — 02

OCAZIE Vând teren Aradul nou zona industrială



**310 000 €**



RECAROIAZĂ ANUNȚUL



ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Opriți Proprietar

Extindeți termenul Extindeți

Suprafață totală 23 000 m<sup>2</sup>



Total pentru siguranța ta

Află mai multe detalii despre noi

Abonare Abu Tech

Deschideți

### Descriere

Vând teren Aradul nou zona industrială în apropierea fostei străzi P1 de la telefon 742 - [arata telefon -](tel:0742466498)

<https://www.olx.ro/oferta/ocazie-vand-teren-aradul-nou-zona-industrial-a-IDdvGv7.html#2d7cb095b0>



## CONSTRUEȘTE DE AZI- Teren cu PUZ

Arad, zona Sud - Vezi harta

Modificat în 18.01.2024

### 245.000 EUR

10 EUR / mp

Comisioane standard



24500 mp | fs. 60 m | intravilan | constructii

### Detalii

Se oferă spre schimbare un teren de 24.500 Arad - Eșaparea, având suprafața de 24500 mp cu o deschidere de 60 m la drumul principal și soluție de trafic auto data.

Destinația terenului este de IPTA și PUZ, reglementat prin PUZ și proiect final prezentat pentru proiectarea planșelor.

Pentru mai multe detalii, te rugăm să vizualizăm planșele și să adăugăm o adresă de contact în numărul de telefon afișat.

07100071

### Caracteristici

Suprafață	24500 mp	Stare	Constructii
Tip teren	3000	Tip teren	Industrial
Utilizabil	100%	Utilizabil	100%

Arad, zona Sud - Teren



ANDREI BALUȘOIU  
Imobiliare

PROPERTY LAB

**0753.934.085**

Alte telefoane:

0374 484 484

Pentru o identificare ușoară a conținutului anunțului X511300K de pe imobiliar.ro

E-mail

Telefon

Variantele tale

Acum poți primi cea mai bună informație despre oportunitatea cu ID-ul X511300K găsită pe imobiliar.ro

Este în acord cu termenii și condițiile imobiliar.ro

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-X511300K?lista=2350061&harta=1>

## Teren industrial 8.340 mp

Arad, zona Nord-Vest - [vezi narră](#)

ACTUALIZARE DE OBIECT



Proprietate intermediată exclusiv de agenție **PROPERTY LAB**

### 150.120 EUR

18 EUR / mp

(Comision standard)



#### Detalii

- Teren industrial de la zona Nord-Vest în curs de construcție
- Zona de lucru
- Arad, zona Nord-Vest, zona Nord-Vest, zona Nord-Vest
- La intravilan, în zona de lucru
- Suprafață: 8340 mp
- 55 m înălțime
- Proiect de construcție este în curs de lucru
- 200 m înălțime
- Teren disponibilă până la 2025 în construcție

#### Caracteristici

Tip	Suprafață	Construcție
18000	8340 mp	150.120 EUR

Anunț publicat de



FLORIN MOC  
PROPERTY LAB

**0357.780.021**

Alte telefoane:  
0374 484 484

Pentru o ofertă personalizată comunică id-ul anunțului X5113001 de pe imobiliare.ro

• Email

• Telefon

• Formulare tău

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X5113001 de pe imobiliare.ro

Vezi și anunțurile similare pe imobiliare.ro

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-X5113001?lista=26754149>

## Teren cu potential industrial, 4,35 in Arad Zadareni

Arad, zona Centrala - **Vezi harta**

### 348.000 EUR

8 EUR / mp

Comision 3%



Tăierea arbuștilor | Distanțe | Adăugarea arbuștilor | Sezizează o problemă

Anunț publicat de



**CEZAR STEFANOVICI**

Broker

BRAND-ROBILITARE

**+40-786.171.717**  
**(+4)0-359.800.130**

Alte telefoane:

0359 800 130

0786 171 717

0759 300 21 (Fax)

Pentru o identificare ușoară comenzi din anul  
scutului **X7V31300C** de pe mobil este ro

Email

Telefon

Numerele tale

As dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea cu  
ID-ul **X7V31300C** găsită pe  
Imobiliare.ro

Cu un clic pe acest buton îți vom trimite  
immediat e-mail

TRIMITTE MESAJ

### Caracteristici

Suprafata teren	43500 mp	Tip teren	construcții
Suprafata teren	155 m	Tip teren	extravilan
Tip teren	155 m	Tip teren	155 m

De vânzare teren cu caracter industrial în Arad (Zadareni) între Calea Arad - Zadareni și Calea 1001100. Suprafata 43500 mp.

COORDONATE în Arad Zadareni: latitudine 46°07'30" N, longitudine 21°07'30" E. Adresa: Calea Arad - Zadareni, Arad.

Dimensiunile terenului sunt de 155 m x 282 m. Este un teren extravilan.

Tipul terenului: teren extravilan.

Tipul terenului: teren extravilan.

Starea terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

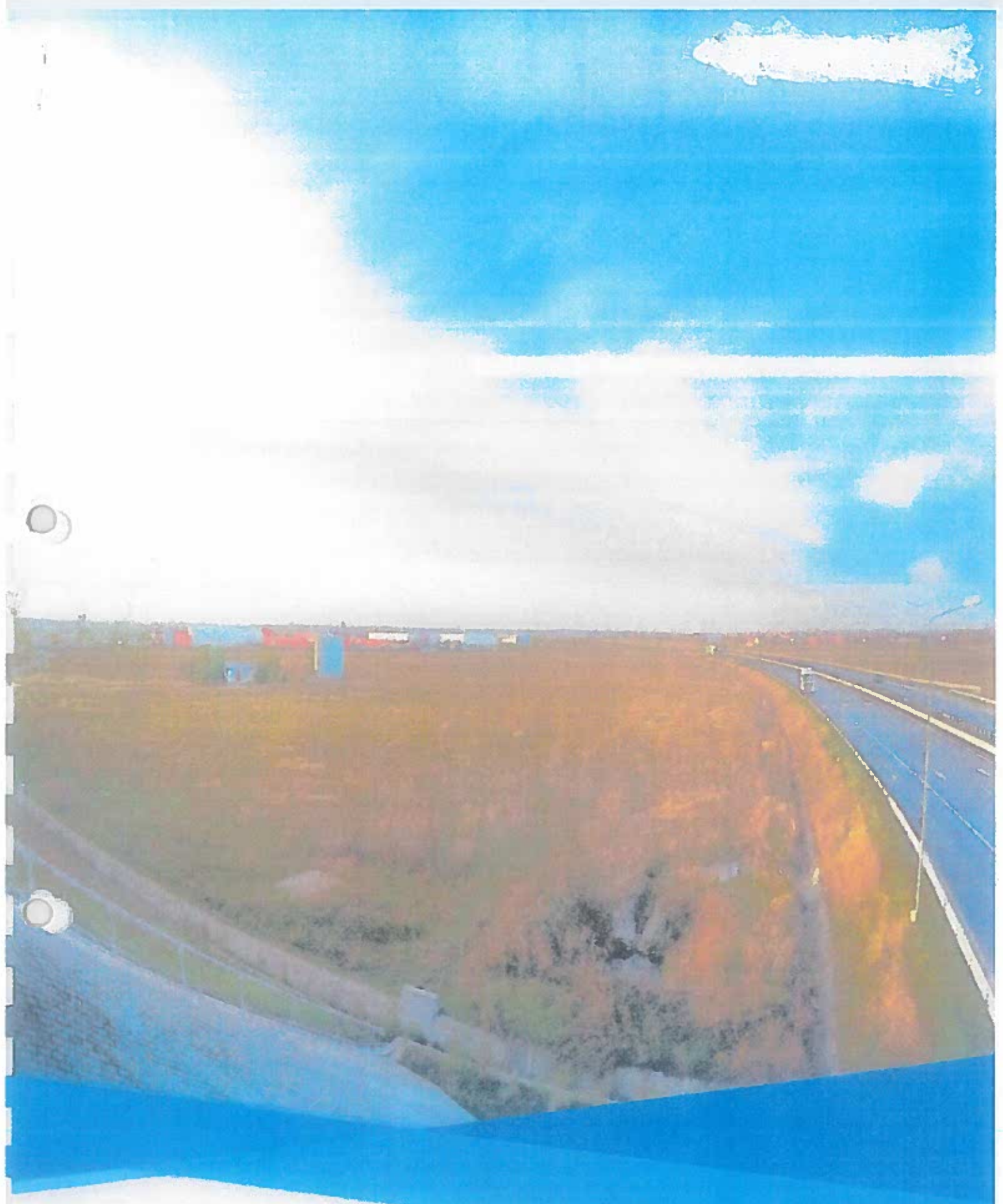
Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

Tipul terenului: teren extravilan, în stare bună, cu toate utilitățile necesare.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/arad/central/teren-construcții-de-vanzare-X7V31300C?lista=2350061&harta=1>







# Raport de evaluare

## Municipiul Arad

Teren intravilan – CF nr. 352108 dezmembrat în parcela cu nr. cad. 357281 (1.539 mp), respectiv parcela cu nr. cad. 357282, (33.576 mp), Arad, jud. Arad



# CUPRINS

<b>Sinteza evaluării</b>	<b>4</b>
Obiectul evaluării	4
Beneficiarul raportului	4
Scopul evaluării	4
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	4
Data evaluării	4
Opinie evaluator	4
<b>Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>5</b>
Identificarea și competența evaluatorului	5
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	5
Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării	5
Moneda în care este exprimată valoarea	5
Scopul și utilizarea evaluării	5
Tipul valorii estimate	5
Data evaluării	5
Natura și amploarea investigațiilor și limitări ale acestora	6
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	6
Ipoteze și ipoteze speciale	6
Tipul raportului	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
Conformitatea evaluării cu SEV	7
Valabilitatea raportului	7
<b>Prezentarea datelor</b>	<b>8</b>
Identificarea proprietății	8
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	8
Date zonă, vecinătăți și amplasare	8
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	8
Descrierea terenului	8
Date privind impozitele și taxele	8
Istoric	8
Probleme de mediu	8
<b>Analiza pieței imobiliare</b>	<b>9</b>
<b>Analiza celei mai bune utilizări</b>	<b>13</b>
<b>Evaluarea proprietății</b>	<b>15</b>
Evaluarea terenului	15
<b>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b>	<b>17</b>
<b>Anexe</b>	<b>18</b>
Anexa 1 – Metoda comparației vânzărilor	19
Anexa 2 – Extrase de Carte Funciară	22
Anexa 3 – Harta zonei	26
Anexa 4 – Extras de Plan Cadastral	30
Anexa 5 – PAD dezlipire	34
Anexa 6 – Referat de admitere	37
Anexa 7 – Fotografii	38
Anexa 8 – Extrase privind prețurile	40

## Municipiul Arad

RE – Raport de evaluare

Nr. 983/15.12.2020

Teren intravilan – CF nr. 352108 dezmembrat în parcela cu nr. cad. 357281 (1.539 mp), respectiv parcela cu nr. cad. 357282, (33.576 mp), Arad, jud. Arad

Stimate Domn,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții proprietarului, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

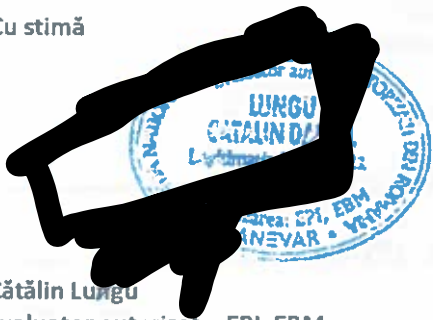
Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție a fost obținută prin aplicarea abordării prin piață. Astfel, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, valoarea de piață estimată este:

**537.216 euro, echivalent a 2.615.490 lei (16 euro/mp)**

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota tva și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Cu stimă



Cătălin Lungu  
evaluator autorizat – EPI, EBM  
membru titular ANEVAR



# Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorii au respectat Codul Deontologic al ANEVAR. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR absolvenți ai cursurilor specializate în domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'ROMANIA EVALUATOR', 'Evaluator al', 'LIMBA ROMANA', 'Nr. 13721', 'Anul 2020', 'Categorie: EPI, EBM', and 'ANEVAR - ROMANIA'.

Cătălina Iugu

evaluator autorizat – EPI, EBM  
membru titular ANEVAR



# Sinteza evaluării

## Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, în imediata apropiere a autostrăzii A1, în zona industrială Zădăreni, înscris în CF nr. 352108, nr. cadastral 352108, în suprafață totală de 35.115 mp, dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 357281 cu suprafața de 1.539 mp, respectiv nr. cad. 357282, cu suprafața de 33.576 mp, din care doar parcela cu nr. cad 357282 (33.576 mp) face obiectul evaluării. Terenul se află în proprietatea Municipiului Arad, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate.

## Beneficiarul raportului

Această lucrare se adresează Municipiului Arad, în calitate de client și Municipiul Arad în calitate de destinatar.

## Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop, proprietatea imobiliară poate avea o altă valoare.

## Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii de piață a imobilului analizat, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 104 - Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## Data evaluării

Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 15.12.2020. Inspecția s-a realizat pe baza documentației pusă la dispoziție de beneficiarul lucrării în data de 15.12.2020, raportul de evaluare fiind întocmit la aceeași dată și este actualizat ulterior pe baza

extrasului de plan cadastral de Carte Funciară, PAD dezlipire și referat de admitere.

## Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, respectiv scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, a fost estimată următoarea valoare:

**537.216 euro, echivalent a 2.615.490 lei**  
(16 euro/mp)



# Termenii de referință ai evaluării

## Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI, EBM – Cătălin Lungu, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 13721.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

## Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează Municipiului Arad în calitate de client și Municipiului Arad în calitate de destinatar. Lucrarea s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar persoanelor menționate anterior doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

## Identificarea activului sau a pasivului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, în imediata apropiere a autostrăzii A1, în zona industrială Zădăreni, înscris în CF nr. 352108, nr. cadastral 352108, în suprafață totală de 35.115 mp, dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 357281 cu suprafața de 1.539 mp, respectiv nr. cad. 357282, cu suprafața de 33.576 mp, din care doar parcela cu nr. cad 357282 (33.576 mp) face obiectul evaluării., aflat în proprietatea Municipiului Arad, cu

drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate.

## Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data de 15.12.2020, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,8686 lei. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

## Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea transferului de proprietate prin schimb. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. Valoarea de piață se referă la proprietatea considerată în întregime și nu la valori obținute pentru elementele constitutive ale bunului, acestea neputând fi utilizate în alte evaluări.

## Tipul valorii estimate

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată valoarea de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 104 – "Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

## Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs, dată la care se

consideră valabile ipotezele considerate și valoarea estimată de evaluator. Evaluarea proprietății s-a făcut la data de 15.12.2020 și este actualizat ulterior pe baza extrasului de plan cadastral de Carte Funciară, PAD dezlipire și referat de admitere. La momentul efectuării inspecției imobilului evaluat, s-a efectuat și o analiză a zonei. Limitele imobilului au fost identificate în baza planurilor și informațiilor furnizate de beneficiar. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.

#### **Natura și amploarea investigațiilor și limitări ale acestora**

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării: "Inspecția proprietății a fost realizată la dată menționată mai sus. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate: caracteristicile fizice ale acesteia și s-au realizat fotografii. Fotografii atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit de la solicitant și a celorlalte documente avute la dispoziție. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpușe sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

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

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extrase de carte funciară;
- Planurile de situație;
- Certificat de Urbanism
- Constatări efectuate în teren;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR;
- Ziare de mică publicitate;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, publicațiile de profil, privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;

#### **Ipoteze și ipoteze speciale**

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele

ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Proprietarul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factive din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor privind bunurile evaluate. Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;



- Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai de către beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, în scopul precizat;
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

#### Tipul raportului

Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul. În aceste context 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.

#### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum 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. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

#### Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2020:
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru General)

- SEV 101 – Termeni 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
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### Valabilitatea raportului

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. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiu 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.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

# Prezentarea datelor

## Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, în imediata apropiere a autostrăzii A1, în zona industrială Zădăreni, înscris în CF nr. 352108, nr. cadastral 352108, în suprafață totală de 35.115 mp, dezmembrat în parcelele cu nr. cad. 357281 cu suprafața de 1.539 mp, respectiv nr. cad. 357282, cu suprafața de 33.576 mp, din care doar parcela cu nr. cad 357282 (33.576 mp) face obiectul evaluării. Terenul se află în proprietatea Municipiului Arad, cu drept de proprietate integral, conform actelor de proprietate furnizate.

## Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

## Date zonă, vecinătăți și amplasare

Parcela de teren ce face obiectul raportului de evaluare este situată în intravilanul municipiului Arad, în zona de sud, la o distanță de cca. 5 km de centrul orașului (Primăria Municipiului Arad). Amplasamentul este situat la limita dintre zona rezidențială Aradul Nou și zona industrială Sud, predominând la vest spațiile pentru logistică și cele de producție. Astfel în imediata apropiere, în zona industrială vest există numeroase spații de producție și logistică precum CTPark Arad, International Alexander, Polach Logistics &Transport, Gebruder Weiss, Gefco, Quehenberger Logistics, Gala Vestrade, Wexa International, Duvenbec Logistic, SMC Romania, Raben Logistics etc.

## Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Pe teren nu există construcții

## Descrierea terenului

Accesul la parcela de teren se face din DJ682, este liberă de construcții, în acest moment fiind utilizată ca pășune.

Terenul are o formă care se alungește de-a lungul autostrăzii, iar pe mijlocul frontului stradal există parcela dezmembrată cu nr. cad. 35728, în suprafața de 1.539 mp. Acest fapt conduce la o reducere a valorii acestuia, întrucât o parte din suprafața sa nu va putea fi utilizată, din cauza restricțiilor de natură fizică (teren îngust) și a restricțiilor cauzate de proximitatea cu autostrada.

Utilitățile de care dispune zona analizată sunt cele prezente în zona industrială sud.

## Date privind impozitele și taxele

Normale

## Istoric

Nu se cunosc tranzacții anterioare.

## Probleme de mediu

În urma discuțiilor cu clientul, evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.



# Analiza pieței imobiliare

Începutul anului 2020 a fost unul promițător pentru piața rezidențială. Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel național 67.512 de locuințe pe parcursul anului trecut, cel mai mare număr de locuințe finalizate în cursul unui singur an în ultimii 30 de ani.

Atât comparativ cu trimestrul anterior, cât și cu perioada similară a anului trecut, România a consemnat creșteri mai mari decât media Uniunii Europene, ocupând locul al șaselea și, respectiv, al optulea în clasamentul scumpirilor la nivel de regiune.

În primul trimestru din 2020, prețurile de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din România au fost mai mari comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior, relevă cele mai recente date publicate de Eurostat. Această marjă de creștere s-a situat atât peste media consemnată la nivelul Uniunii Europene (+5,5%), cât și peste cea valabilă în zona euro (+5%).

Dintre statele membre ale UE, cele mai mari scumpiri au fost înregistrate în Luxemburg (+14%), Slovacia (+13,1%), Estonia (+11,5%), Polonia (+11,3%) și Portugalia (+10,3%); România s-a situat pe locul al optulea în clasamentul anual al celor mai mari creșteri de prețuri, fiind precedată și de Cehia (+9,5%) și, respectiv, de Croația (+9,1%).

Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au avut loc în Irlanda (+1%), Cipru (+1,1%), Finlanda (+1,4%) și Italia (+1,7%). Ungaria a fost singura țară din UE care a înregistrat o scădere de preț în decurs de 12 luni, anume un minus de 1,2%, în vreme ce în Bulgaria a avut loc un avans de 4,7%.



Cererea a înregistrat valori peste cele din anul anterior. În primul trimestru, au fost înregistrate la ANCPI peste 133.000 de imobile vândute, o creștere

anuală de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vândut, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu 3.813 în plus față de perioada similară din 2019, în contextul în care existau tranzacții într-un stadiu avansat și care urmau să fie închise.

De asemenea, numărul persoanelor cu intenție de achiziție din cele șase orașe mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similară a anului anterior, depășind 171.000 în primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decât oferta la vânzare în orașele mari: pe piața veche există 14.000, iar, pe piața nouă, există 17.000 de locuințe la vânzare.

Efectele COVID-19 asupra pieței imobiliare s-au resimțit începând cu data de 9 martie a.c., prin scăderea abruptă atât a intenției de achiziție, cât și a numărului de locuințe scoase la vânzare. În perioada 9 martie - 29 martie, s-au înregistrat scăderi ale cererii cu până la 70% și au fost scoase la vânzare cu până la 60% mai puține apartamente și case, comparativ cu începutul lunii, în cele mai importante șase orașe. Totuși, începând cu 30 martie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția de locuințe, la acest capitol fiind consemnată o creștere medie săptămânală de 10%.

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor.

Deficitul de proprietăți disponibile spre vânzare exista și înainte de declanșarea crizei. Este de așteptat ca acest deficit să crească, de aceea este important ca dezvoltatorii proiectelor rezidențiale și băncile creditoare să continue să investească în construcțiile noi. Cererea nu a dispărut complet, iar cumpărătorii și investitorii aflați în stadii avansate de achiziție au în continuare încredere în piață.

Totuși, reducerea volumului tranzacțiilor în următoarele luni va face dificilă măsurarea evoluției prețurilor și estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Datele publicate de Eurostat relevă evoluția prețurilor cerute de vânzătorii de locuințe din România a fost destul de apropiată de cea a valorilor efective de tranzacționare. Astfel în primul trimestru din 2020, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,7% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși ceva mai redusă, această marjă de creștere este foarte apropiată de cea consemnată în cele trei luni anterioare, anume 2,9%. Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de 9,5% – ceea ce reprezintă un avans de circa două puncte procentuale față de T4 2019.

De menționat ar fi că, la început de 2020, avansul anual al prețurilor apartamentelor din București s-a situat sub media valabilă la nivel național, anume la 7,8%. Spre comparație, apartamentele disponibile spre vânzare în restul țării, erau, trimestrul trecut, cu 9,7% mai scumpe decât în urmă cu 12 luni. Pe segmentul caselor și vilelor, ecartul dintre piața bucureșteană și restul țării este, de data aceasta, ceva mai redus: în cel dintâi caz, imobilele sunt cu 7,7% mai scumpe decât în urmă cu un an, iar, în cel de-al doilea, cu 9,1%.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimele trei luni din 2019, un avans trimestrial de 0,7% și, respectiv, unul anual de 4,2% la nivelul Uniunii Europene (incluzând Marea Britanie). Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 1,6%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 4,7%. Rămâne, desigur, de văzut cum vor evolua lucrurile în contextul măsurilor luate de autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19.

Totuși piața imobiliară este mult mai pregătită decât în 2008-2009 să facă față unei eventuale crize determinată de pandemia de COVID-19, pornind de la jucătorii care activează acum în acest sector și până la abordarea rezervată a băncilor vizavi de finanțările acordate proiectelor imobiliare, conform specialiștilor din cadrul JLL România.

Dezvoltările speculative, care nu se bazează pe precontracte de închiriere, sunt foarte puține, oferta este adaptată cererii pe toate segmentele pieței.

Finanțările sectorului au fost acordate cu mare grijă și cu o analiză amănunțită și nu au acoperit mai mult de 65% din valoarea totală a proiectului, suficient încât să țină dezvoltatorii sau proprietarii interesați de viitorul produsului respectiv, iar băncile relaxate.

Acestea arată că avem capital local puternic care investește în imobiliare de anvergură, cum ar fi Dedeman și alți dezvoltatori care sunt aici pe termen lung, iar sectorul rezidențial a evoluat mult mai prudent decât față de perioada premergătoare crizei din 2008 și de aceea este mai bine pregătit pentru a face față unor eventuale derapaje.

Anul 2007 a fost cel mai bun din punctul de vedere al volumelor investiționale, însă era vorba despre o bulă imobiliară, pentru că într-un interval de 2-3 ani în care nu s-a întâmplat nimic s-a ajuns la o creștere foarte mare a pieței, urmată de o scădere și mai mare, arată JLL România.

Pe piață există lichiditate, iar volumul redus al investițiilor nu are la bază lipsa de interes din partea investitorilor, care în 2019 a fost la cel mai ridicat nivel de după 2007, ci abordarea dezvoltatorilor de a păstra în portofoliu proiectele construite. Astfel, avem mult mai puțin la vânzare din ceea ce se construiește.

De asemenea, dacă ne uităm la prețuri, România are o poziție foarte conservatoare, comparativ cu 2007-2008, dar și cu regiunea.

Creșterea prețurilor a fost moderată și a venit din comprimarea ușoară a yieldurilor. Prețul de vânzare este dat de combinația între valoarea chiriilor și valoarea yieldurilor. Chiriile au fost stabile și au rămas la nivelul minim, iar yieldurile au scăzut, dar de asemenea nesemnificativ, ceea ce înseamnă că prețul pe metru pătrat într-o tranzacție este acum mai mare cu până la 20% față de 2015, creștere sub media europeană.

Combi-nația risc/return pe care o oferă real estate-ul rămâne una foarte bună, mai ales în România, unde prețurile pe mp pentru birouri sunt undeva la jumătate față de ce este în Varșovia".

Stocul este de trei ori mai mare pe office acum față de 2007, la fel și cel de industrial, de 5-6 ori mai mare, dar și produsele sunt de o calitate mult mai bună".

În perioade de incertitudine, capitalul local devine foarte important, apreciază specialiștii JLL. Potrivit acestora, în țara noastră, 25% din volumul tranzacțiilor de anul trecut a fost realizat de investitori români, dar este o diferență semnificativă față de 2%, în 2007.

De asemenea, felul în care s-au comportat băncile este important. În 2007 aveam bănci care finanțau și terenuri și proprietăți care nu aduceau niciun venit, acum acest lucru nu se mai întâmplă. Băncile

finanțau până la 85% din valoarea proiectului, astfel că în momentul în care piața scădea cu mai mult de 15%, orice equity (capital) al proprietarului era diluat complet și restul pierderii începea deja să se simtă în buzunarul băncii. Acum, avem finanțări de 65% pentru cele mai bune proiecte, dar media pieței este mult mai jos. Au dispărut băncile cu apetit pentru risc, care conduceau piața și puneau presiune pe piață. Au apărut jucători locali, precum Banca Transilvania, cu o vedere foarte precaută în materie de finanțări. Și asta va juca un rol foarte important în ceea ce se va întâmpla în perioada următoare indiferent de desfășurarea evenimentelor, subliniază consultanții din cadrul JLL România.

Segmentul de retail a fost cel mai mult lovit de situația actuală, însă comparativ cu 2008 piața este stabilă. Se apreciază că, din 2008, chirii au scăzut și s-au stabilizat la 75 euro/mp/lună, de la 115 euro/mp/lună în 2008. Stocul a crescut sănătos și, de asemenea, s-a stabilizat, atât în București, cât și în România.

Retailul era afectat și înainte de Covid-19 de evoluția vânzărilor online și, în acest context, trebuia să se reinventeze, conform JLL. Criza a accelerat anumite evoluții pe partea de comportamente în centrele comerciale.

În segmentul de birouri, în 2008 ne uităm la o piață în boom: comisioane mari, chirii mari, se livrau foarte multe proiecte. Cererea era la 250.000 metri pătrați, iar stocul de 1,2 milioane de metri pătrați și erau în construcție proiecte de 600.000 metri pătrați, atunci, se construia speculativ, erau puține sedii centrale, iar restul spațiilor erau ocupate de activități de call center. În acea perioadă, "erau puțini dezvoltatori, mulți locali și puțini cu experiență".

În 2019, cererea era mult mai mare, stocul a ajuns la 3 milioane mp, însă este mult mai mic decât în alte orașe din CEE.

Circa 500.000 mp sunt în construcție, dar comparativ cu cererea de circa 400.000 mp, situația este echilibrată. Prin comparație, în 2008 se livra de 3 ori mai mult decât era cererea.

Rata de neocupare se menține sub 10% pe acest segment, un nivel sănătos pentru o piață normală, care permite o chirie corectă și dezvoltări sănătoase, consideră sursele citate.

În momentul de față avem o piață stabilă din punct de vedere al birourilor, spun consultanții JLL, care nu pot estima ce se va întâmpla cu cererea, de unde va veni ea, dacă vor fi scăderi sau nu: "Sunt tot felul de supoziții aici, însă putem spune că tranzacțiile pe

care lucrăm noi merg mai departe, sunt și unele care mai așteaptă. Cert este că, în acest moment, cu informațiile pe care le avem, și fiind vorba de o criză pe care nu am mai cunoscut-o până acum, nu se poate face o estimare clară cu privire la ceea ce se întâmplă cu cererea totală.

Deși mai puțin afectată de epidemia de Covid-19 decât alte sectoare imobiliare, și piața spațiilor industriale și logistice se adaptează la noul context de business. Astfel, tot mai multe companii caută soluții în mediul online, în contextul în care vânzările online au crescut pentru 75% dintre companii în această perioadă.

În paralel, jucătorii din piață se îndreaptă către soluții locale sau de proximitate pentru materii prime (19%), pentru a nu mai depinde de importurile efectuate din țări îndepărtate, își restructurează proiectele și procesele (46%) sau chiar pun în așteptare unele proiecte (33%), arată un studiu realizat de Colliers International în rândul a 76 companii din sectorul industrial și logistic din România. Circa 59% dintre companiile participante se așteaptă la o scădere a chiriilor în următoarele 12 luni, pe fondul încetinirii operațiunilor logistice.

Fundamentele sunt diferite pe partea de industrial - piața este mai matură, investitorii și dezvoltatorii fac planuri pe termen lung și consideră că România are potențial. Acestea apreciază că afirmațiile lor se traduc prin continuarea șantiierelor deschise: "Șantierele nu au fost închise și se continuă construcția în ciuda condițiilor grele legate de forță de muncă.

85% dintre companiile din domeniu spun că au fost afectate de contextul actual, dar 54% consideră că efectele sunt minore prin comparație cu alte piețe. 29% au resimțit efecte ca urmare a absenței angajaților, 28% pe fondul restricțiilor de livrare, 16% ca urmare a problemelor întâmpinate în fluxul de aprovizionare și 13% de stoparea producției, potrivit studiului Colliers International efectuat în rândul companiilor active în logistică/transport, dezvoltatorilor, companiilor din retail și comerț online, producție și investitorilor din sectorul industrial și de logistică.

Piața terenurilor tocmai și-a încheiat cel mai bun an în ultimul deceniu. Două treimi din totalul veniturilor au provenit din tranzacții în București.

Cu segmentul rezidențial reprezentând aproape jumătate din tranzacțiile din capital, restul este aproape egal împărțit între segmentul comercial și cel de birouri.

Economia vibrantă, venitul brut disponibil, creșterea economică și ratele scăzute ale dobânzilor (pentru cea mai mare parte a anului) au împins intențiile de



cumpărare pe segmentul rezidențial către nivelul de înaintea de criză, așa cum arată sondajele Comisiei Europene.

#### **Analiza zonei**

Proprietatea supusă evaluării se situează în zona de sud a municipiului Arad, zonă care în ultimii ani înregistrează un număr mediu de tranzacții și de regulă acestea au ca obiect proprietățile de tip industrial și comercial.

Astfel, în zona vest există numeroase spații de producție și logistică precum CTPark Arad, International Alexander, Polach Logistics & Transport, Gebruder Weiss, Gefco, Quehenberger Logistics, Gala Vestrade, Wexa International, Duvenbec Logistic, SMC Romania, Raben Logistics etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare pentru proprietăți similare situate în zona din care face parte proprietatea subiect se diferențiază în funcție de suprafață, acces, utilități.

#### **Cererea**

În actualul context, producătorii se vor orienta tot mai mult spre soluții locale pentru materia primă, pentru a nu mai depinde de importurile din țări mai îndepărtate, cum este China, de exemplu, și pentru a evita blocaje în lanțul de aprovizionare. Astfel, în perioada următoare, specialiștii estimează că terenurile destinate spațiilor de producție și logistică locale vor cunoaște o creștere. Potențialii cumpărători fiind persoane juridice, care doresc dezvoltarea de centre comerciale sau spații de logistică sau producție. Astfel, pe fondul cererii în creștere, rata de neocupare a spațiilor industriale a scăzut, la nivel național, spre nivelul de 4%, în timp ce în Capitală gradul de neocupare este de 3%, ținând cont că dezvoltatorii nu mai au spații mari disponibile spre închiriere. În prima jumătate a anului trecut, cererea a venit în special din sectoarele de retail și comerț electronic (35%), respectiv logistică și distribuție. Chiriile solicitate au urcat ușor și variază între 3,5 și 4,5 euro/mp/lună.

Taxa cu serviciile administrative (service charge), care acoperă impozitul pe proprietate, polița de asigurare, paza, mentenanța tehnică și peisagistica spațiilor exterioare, variază între 0,5 și 1 euro/mp/lună.

Partea de vest a țării reprezintă în continuare zona cea mai atractivă din punct de vedere a dezvoltărilor industriale, după București, datorită căilor de comunicație rutiere dezvoltate și a apropierii de graniță.

#### **Oferta competitivă**

Oferta de terenuri se manifestă în special din partea persoanelor fizice sau societăți comerciale private care au ca obiect de activitate investiții imobiliare. Oferta existentă pe piață în prezent se situează în intervalul 10 – 40 euro/mp în funcție de suprafață, acces, utilități. Zonele cu cea mai importantă ofertă sunt: zona industrială vest, cu prețuri pentru parcele de până în 10 ha cuprinse între 15 și 40 euro/mp sau care depășesc 50 euro/mp pentru suprafețe mai mici sau situate în zonele deja dezvoltate; zona industrială sud, cu prețuri cuprinse între 15 și 40 euro/mp.

În zonă oferta cuprinde foarte multe oferte speculative cu prețuri ce depășesc 30-40 euro/mp, dar cu proprietăți care sunt pe piață de mai mult de 5-6 ani, valorile tranzacțiilor efective nedepășind 15-30 euro/mp.

#### **Echilibrul pieței**

Piața locală a terenurilor industriale din Arad a cunoscut în anii 2009-2014 un regres în ceea ce privește dinamica. Ultimii 3 ani au adus însă o revitalizare a cererii pentru aceste proprietăți. Cu toate acestea, piața înregistrează încă fluctuații ale prețurilor în sensul alternării perioadelor de creștere cu cele de revenire la nivelurile anterioare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Putem afirma că momentan piața terenurilor industriale înregistrează un dezechilibru, caracterizându-se ca o piață a vânzătorilor.





**claudia**  
 Profil online  
 Pe site din Oct 2016  
 Anunturi utilizatorului

[Dupa vacatiilor](#) [Trimite mesaj](#)

Loc de inchiriere  
 Arad, Judet Arad

**Teren zona Industriala Sud**

**125 000 €** Negotiabil

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#) [ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

[Oferta de Proprietar](#) [Escavator / letravala: Escavator](#) [Suprafata teren: 4 700 m²](#)

**Descriere**

Vand teren in Zona Industriala Sud, 0,5ha, chiar la 4 benzi spre Zadarani si 300m de incalzire pe cursoara de la parcela cleserita cu albastru in pozati valtarie la drum. pret 125000€ neg.tel 744275430

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-industrial-a-sud-IDcUjBS.html#0cce23f576>

**regnor**  
 servicii online  
 REGISTRUL COMERCIAL

Modificări SRL de la 249 Lei  
 Serviciu Profesional și Complet al Grupului Eurocom  
 și furnizare de contabilitate

[ACTIA regnor](#) [Contactați-ne](#)

Inapoi la cautare Teren de Vanzare Arad (judet) Arad Teren intravilan langa Aeroport si autostrada - ID MCA480

**Teren intravilan langa Aeroport si autostrada - ID MCA480**

Arad (judet) Arad

**112 000 €**  
16 €/m<sup>2</sup>



MCA Arad Imobiliare  
0770 288 203

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

Administrarea acestor date este S.C. CLUX Online Services S.R.L. (Citeste mai mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

**MCA Arad Imobiliare**



+40 **Adauga numarul**

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 7 000 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

Teren intravilan in Arad, la coborarea de pe autostrada, langa Aeroport, zona Industriala Nord, teren in suprafata totala de 7000 mp, cu front la sosea de 25 ml atat pe Calea Bedrogului cat si la drumul de acces la Bos Automotive, toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent electric in zona, Certificat de Urbanism, PUG aprobat. Pret: 16 euro/mp negociabil

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-langa-aeroport-si-autostrada-id-mca480-idij4u.html>



< > 03

Fotografii mele



**Build. Man Solutions**

Pe site din 14 Ian 2019

[Anunturile utilizatorului](#)

[Suna vanzatorul](#)

[Trimite mesaj](#)

Loc de întâlnire


 Arad, judet Arad



## Teren de vanzare în Zona Industrială Sud ARAD, lângă Autostrada



**12 €** Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

[Ofert de Agentie](#)

[Extindere / intravilan, intravilan](#)



Switch POE 4 porturi Gigabit 57W TP...  
168 55 lei

[Ajută! Asa Tech](#)

[Viză Sto](#)

### Descriere

Dezvoltatorul imobiliar BUILD.MAN SOLUTIONS va pune la dispoziție spre vânzare parcele cu suprafețe de teren de 5000m2 și 1 hectar.

Terenul parcelat este situat lângă autostrada în Zona Industrială Sud Arad cu acces imediat spre:

- Drumul județean 682 către Zădăreni la o distanță de aproximativ 500 m
- Autostrada A1 se află la o distanță de 2 km cu acces spre Vama Năclac (aprox. 55 km), respectiv Timișoara (aprox. 40 km)
- Accesul către calea Timișoară (aprox. 4 km) respectiv centrul orașului (aprox. 6 km) se face pe sub pasajul via străzii Constituției

Preț: 12 eur/ m2 + TVA  
Comision: 0%

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-industriala-sud-arad-langa-autostrada-IDdegQh.html#3f307f88c>

• Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Arad (judetul) • Arad • Vand teren 3.3 ha. langa Aeroport - ID : RH-10899-property

**Vand teren 3.3 ha. langa Aeroport - ID : RH-10899-property**

Arad (judetul) Arad

**429 000 €**

13 €/m<sup>2</sup>



Real Investments  
0744 555 443

Numele Tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

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

Adresa companiei este S.C. CLX Ordine Servicii S.R.L. Cluj Napoca

Vreau sa primesc oferte similare

Tras la mine

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Agente imobiliare

Real Investments

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 33 000 m<sup>2</sup>

**Descriere anunt**

Vand teren langa Aeroport, in suprafata de 3,3 ha, f.s. 100 ml, utilitati: apa, curent, gaz.

<https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-3-3-ha-langa-aeroport-id-rh-10899-property-IDfbro.html>



## Teren ideal pentru o zona rezidentiala sau de agrement

Arad, Zona Aradul Nou | Vezi harta

Proprietate intermediata exclusiv de agentia



Proprietate intermediata exclusiv de agentia **PROPERTY LAB**

### 450.000 EUR

19,65 EUR / mp

Comisioane standard



Iti place proprietatea?  
Salveaza la favorite si  
primesti alerte in timp real



Salveaza



Adauga alerta

Realizata de



**FLORIN MOS**  
PROPERTY LAB

**0357.780.021**

Alte telefoane:

0371-484-484

Pentru o identificare usoră comunică id-ul  
anunțului X511130177 în pe imobiliare.ro

Email:

Telefon:

Telegrame:

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre această ofertă cu  
ID-ul X511130177 găsiți pe  
Imobiliare.ro

Sursa de date cu termenii și condițiile  
Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipul terenului:  Distribuie

Tipul terenului:  Distribuie

Detalii

Terenul de afis în Aradul Nou este investit în cu o utilitate de teren care are o suprafață de teren de  
max. 100 de metri

Cu deosebire de terenul este ideal pentru construirea de terenuri rezidentiale în zona  
de afis în constructii mai multe obiective de agrement sau de agrement

Pentru informații sunați la [0357780021](tel:0357780021)

#### Caracteristici

Suprafata teren	42254 mp	Tipul teren	constructii
Front strada	300 m	Tipul terenului	intravilan
Tipul terenului	2	Compartimentat teren	Da
Utilitate teren	6 m		

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/teren-constructii-de-vanzare-X511130177?lista=26754149>

• Inapoi la cautare • Teren de Vanzare • Arad (judet) • Arad • Teren intravilan 14 ha langa autostrada Arad - Timisoara

**Teren intravilan 14 ha langa autostrada Arad - Timisoara**

Arad (judet), Arad

**1 120 000 €**

B €/m<sup>2</sup>



RIG Imobiliare  
0744 241 122

Numele Tau \*

Email \*

Numarul tau de telefon

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

Adresa e-mail a persoanelor din echipa S.C. CLJ Drive Services S.R.L. (E-mailul meu)

Vreau sa primesc oferta scrisa

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

Raporteaza

Agentie Imobiliara

RIG Imobiliare



+40 Adresa numeru

Bulevardul Revoluției, nr. 99, etaj 1, ap. 5,  
Arad, Arad (localitate)

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 140.000 m<sup>2</sup> Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

RIG Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan cu PUZ in curs de aprobare, situat langa autostrada Arad - Timisoara.

**CARACTERISTICI:**

Suprafata totala: 140.000 mp, front scadal 400 ml.

**ALTE INFORMATII:**

Teren situat in cartierul Aradul Nou, in partea de sud a raului Mures la o distanta de 400 m. Este la o distanta de 10 minute (cu masina) de centrul orasului.

Utilizat la 300 m.

Utilizare posibila: rezidential, retail (mall, outlet center), comercial, logistic, industrial, amenajari sportive si agrement.

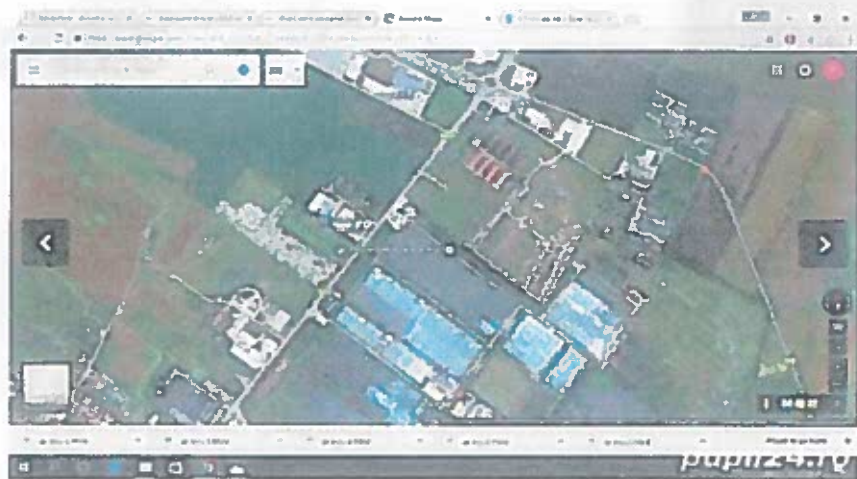
[https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-14-ha-langa-autostrada-arad-timisoara\\_ID3hip.html](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-14-ha-langa-autostrada-arad-timisoara_ID3hip.html)

### Vand teren intravilan, zona sere

📍 Zona Sere | 📍 Vezi pe harta

**20 EUR**

Viewed on 17.08.2020 12:39:00



175



#### Specificatii

Suprafata terenului: 11500.0 m<sup>2</sup>      Front stradal: 100.00

#### Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan zona sere aproape de cartiera si de zona Romaria Residence, frontul 100x100, suprafata totala: 11500. Front stradal: 100

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-zona-sere/7b0065777d68645e.html>

0722294634

Mesaj

#### Adauga foto

Fa o poza acceptata jpg, png, gif, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, rar, xls, docx, xlsx, ppt, pptx, mp4, cu o dimensiune maxima de 10MB

Fa o poza

Monica 54

Reportaza



Monica

online

Te telefonam

Vezi toate anunurile

Conectare

Distribuie anunțul pe





Vanzator

**Niculescu Daniel**  
MEMBER SINCE 2016  
PUBLISHED 2016

Anunțurile utilizatorului

0742.486.488 Totul pe mesaj

Loc de încazare

Arad, judet Arad

## OCAZIE Vând teren Aradul nou zona industrială

310 000 €

PROMOVEAZA ANUNȚUL  ACTUALIZEAZA ANUNȚUL

Totul pentru siguranța ta

### Descriere

Vând teren Aradul nou zona industrială toate utilitățile în apropiere în front strada 143 ha, metru la telefon 742 - [arata telefon](#) -

<https://www.olx.ro/oferta/ocazie-vand-teren-aradul-nou-zona-industrial-a-IDdvGv7.html#2d7cb095b0>



## CONSTRUEȘTE DE AZI- Teren cu PUZ

Arad zona Sud - Vezi hartă

### 245.000 EUR

10 EUR/mp

Comision standard



Îți place proprietatea?

Salvează la favorite și  
primește alerte în timp real!



Salvează



Aziușă nouă

24500 mp | fs 60 m | intravilan | constructii

### Detalii

Vi oferim spre achiziție un teren pe DJ 692 Arad - Zădăreni, având suprafața de 24500 mp cu o deschidere de 60 m la drumul principal și soluție de trafic autorizată.

Destinația terenului este de INTRAVILAN, reglementat prin PUZ aplicat. Fiți pregătiți pentru construcție care planșonă.

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon alături.

0769688998

### Caracteristici

Suprafață teren	24500 mp	grazdă	constructii
fs (deschidere)	60m	subsolul amen	intravilan
Tip teren	fs	subsolul amen	fs

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-X5111300K?lista=2350061&harta=1>

Agent imobiliare



ANDREI CIOBANU

0769688998

PROPECTY LAB

### 0753.934.085

Alte telefoane:

0874.484.484

Pentru identificarea ușorii comunică cu  
tranzacții X511300K de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numerele tău

As dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea cu  
ID-ul X511300K găsită pe  
Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
Imobiliare.ro

## Teren industrial 8.340 mp

Arad, zona Nord-Vest • Vezi hartă



Proprietate intermediată exclusiv de agenția PROPERTY LAB

### 150.120 EUR

16 EUR / mp

Comision standard



8340 mp | f.a. 55 m | intravilan | construcții



#### Detalii

Teren industrial de vânzare în tranșe, curți construite

#### Localizare

Arad, DN 7, Zona Industriale Vest - lângă Fild Speedion Arad

La intrarea de Autostradă A - lângă Dispozitivul Energetic

Suprafață 8340 mp

Lățimea f.a. 55 m

Utilități în proiectare sau gata puse în

Preț 150.120 EUR

Reprezentăm și apelăm [www.propertylab.ro](#)

#### Caracteristici

Suprafață teren	8340 mp	Suprafață construită	Construcții
Utilități	55 m	În proiectare	În tranșe
Preț	150.120 EUR	16 EUR/mp	Nu

Un anunț publicat de



FLORIN MOȘ  
PROPERTY LAB

0357.780.021

Alte telefoane:  
0374.454.454

Pentru o identificare ușoară comunicați ID-ul anunțului X5113001 de pe [imobiliare.ro](#)

E-mail

Telefon

Numărul tău

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X5113001 găsită pe [imobiliare.ro](#)

Îți sunăm pe mobil cu telefonul tău din poșta electronică

## Teren cu potential industrial, 4,35 in Arad Zadareni

Arad, zona Central - Veșnică

### 348.000 EUR

8 EUR / mp  
Comision 1%



Tipareste anuntul Distribuie Adauga la favorite Sesizeaza o problema

AGENT DE IMOBILIARE



CEZAR STEFANOVICI

BRUCELIN IMOBILIARE (EU)

**+40-786.171.717**  
**(+4)0-359.800.130**

Alte telefoane:

0359 800 130

0726 171 717

0359 800 131 (fax)

Pentru identificare la parca concuri ca al  
anuntului X7V31300C de la imobiliar.ro

E-mail

Telefon

Trimește-mi

As dori să primesc mări multe  
informații despre oferta de  
imobiliar.ro

Sunt de acord să primesc informații  
imobiliare

TRIMITE MESAJ

### Caracteristici

Suprafata teren	43500 mp	Tip teren	constructii
Alte caracteristici	155 m	Tipul teren	extravilan
Statut		Constructii existente	NU

De vanzare teren cu potential de dezvoltare in Arad (Zadareni) - zona Zona Industriala Sud - Suprafata: 4,35 ha

LOCALIZARE: Intra Arad si Zadareni, la Sud-vest de Arad. Se afla pe DJ682 la 2 - km de intrarea pe autostrada A1 BUCUREȘTI - BUDAPEȘTA - Condroiu - Pan-Eurodobry

DIMENSIUNI: 155 m lungime (front comercial) cu 221 m latime.

SUBSOL: Fiecare

UTILITATI: Apa, Canalizare, Curent

SITUATIE: Extravilan

Este situat la 3 km Sud-vest de intrarea in municipiul Arad pe DJ682 care face legatura intre municipiul Arad

si zona Condroiu (granda cu Ungaria) care la 2,4 km de intrarea pe autostrada A1 Bucuresti -

Budapesta care permite un acces rapid la zona Nadlac sau in municipiul Timisoara

Este situat in Zona Industriala Sud care este polul logistic al municipiului Arad in imediata apropiere fiind situate numeroase firme de transport (Wera Logistic), depozite logistice (Questenberg

Logistica) PDU si parcare privata de camioane (Parcare TIP Satul) iar in vecinatate de parcela proprietara

Zona este in plina dezvoltare iar utilitatile cum ar fi apa si curentul care sunt la 20 m chiar langa

DJ682. Curentul electric este foarte aproape de stația de alimentare de parcare de parca

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren-constructii-de-vanzare-X7V31300C?lista=2350061&harta=1>





**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ nr. 1.1.1/28.05.2021**  
**Teren cedat de Municipiul Arad 42.118 mp (suprafață măsurată)**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 984/15.12.2020 Teren intravilan**  
**CF307560 Arad (RESV1)**

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

Autor Raport evaluare verificat PF Lungu Cătălin Daniel  
prin Evaluator VE EPI / legitimație Lungu Cătălin Daniel (EPI, EBM) / 13721  
Clientul raportului verificat Municipiul Arad  
Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad  
Clientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și  
Administrație Domeniu Privat

Data evaluării 15.12.2020

Data raportului de evaluare verificat 15.12.2020

Data de referință a VOE 28.05.2021

Data raportului de verificare 28.05.2021

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

ANEYA NR. 2

**Termenii de referință ai verificării**

<b>Identificarea evaluatorului verficator</b>	• Adresa	Arad str Ștefan Cicio Pop, nr. 20
Denumire	•	•
VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	•	•
CUI	•	•
20303980	•	•
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR	•	•
MANAȚE DANIEL / 13 804	•	•
<b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b>	• Adresa	Timșoara, str. Silistra, nr. 23, Bl. A73, sc. B, ap. 9
Denumire	•	•
PF Lungu Cătălin Daniel	•	•
CUI	•	•
37504031	•	•
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	•	•
Lungu Cătălin Daniel (EPI, EBM) / 13721	•	•

<b>Raportul de evaluare supus verificării</b>	<b>Dreptul de proprietate evaluat</b>
<b>RAPORT DE EVALUARE 984/15.12.2020 Teren intravilan CF307560 Arad (RESV1)</b>	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, iniabuliat în CF307560 Arad, în suprafață de 42 602 mp, în proprietatea <b>MUNICIPIULUI Arad, din care se cedează întreaga cotă</b>

<b>Cliantul raportului verificat</b>	• Tip	Persoana Juridica
Municipiul Arad	•	Proprietar teren
Cod fiscal	•	Calitatea
3519925	•	
<b>Utilizator desemnat al evaluării</b>	Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
<b>Cliantul verificării</b>	Cod fiscal	
Municipiul Arad	3519925	
<b>Utilizator desemnat al verificării</b>	Adresa	
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
	Judet	
	Arad	

**Scopul verificării**

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV 1 pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat în privința schimbului imobilului cu alte imobile de valoare de piață similară. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

<b>Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)</b>			
<b>Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:</b>			
<b>Adresă</b>	<b>Denumire, tip și categorie teren</b>	<b>Suprafața înscrisă în CF (mp)</b>	<b>Drept de folosință</b>
CF307560 Arad	Teren intravilan, pășune	42.602	Deplin, Municipiul Arad
			<b>Valoare de piață din RESV 1</b>
			758.124 €
			<b>Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite</b>
			Teren intravilan, categoria pășune, neamenajat și utilitățile zonei, suprafața

Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV 1	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	măsurată care urmează să fie cedată = 42.118 mp
15.12.2020	Piață, Comparații directe		Estimarea valorii de piață în vederea schimbului de terenuri	18,00 €	87,63 lei	S-a completat cercetarea de piață prin identificarea datelor de contact pentru Comparațiile utilizate (excepând C3); a fost extinsă cercetarea și identificate comparabile noi, în locul C1 (cu localizare complet diferită), în locul C2 (nu s-a găsit nici o actualizare; în plus, prețul utilizat în grila de comparații nu era cel din captura din cercetarea de piață), în locul C4 (inadecvată deoarece terenul este extravilan)

**Tipul valorii estimate**

\* Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datone ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. \* si reprezinta rezultatul evaluarii in 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 nationale sau alte referențiale profesionale.

**Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE**

RESV 1 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 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 și prin telefon.  
Evaluatorul a colaborat cu verificatorul

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

RESV 1 cu toate anexele sale. Părțile din RESV 1 preluate de verificator sunt: RESV 1, cu excepția comparabilelor 1, 2 și 4  
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare (ex. olx.ro, imobiliare.ro, stori.ro, teren-arad.ro, lajumate.ro, homezz.ro etc.), agenții imobiliare (ex. Property Lab, Real Investments).  
Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV 1; comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.  
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 1	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.05.2021)
15.12.2020	28.05.2021	4,8686	28.05.2021	4,9190

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

**Declararea conformității cu SEV**

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020  
Tip verificare  
Cu inspecție  
Inspecția a fost realizată în prezența doamnei

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatorii autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoartele de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

**Ipozeze VOE**

Verificarea are la bază RESV 1 cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV 1 cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiuni care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

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

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

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

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

**Ipozeze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinat 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**

- Afirmățiile 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 supus vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii determinate.
- 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 legală de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea

**Cuprins**

Coperta  
 Termenii de referință ai verificării  
 Rezultatele VOE  
 Anexa (RESV 1)  
 Adeverință 5201/A2/28.01.2021 emisă de Municipiul Arad; Certificat de urbanism 242/08.02.2021 emis de Primăria Municipiului Arad  
 Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

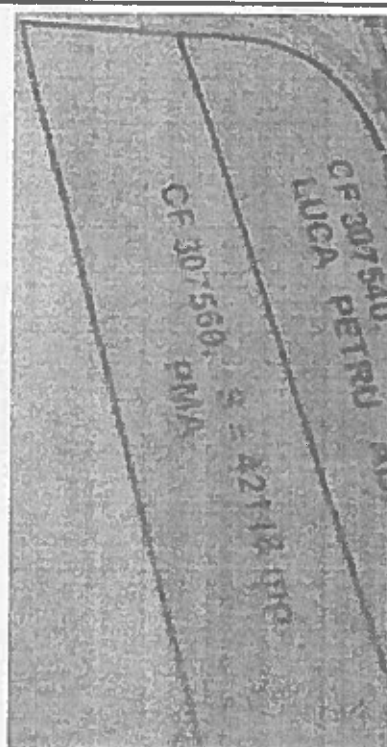
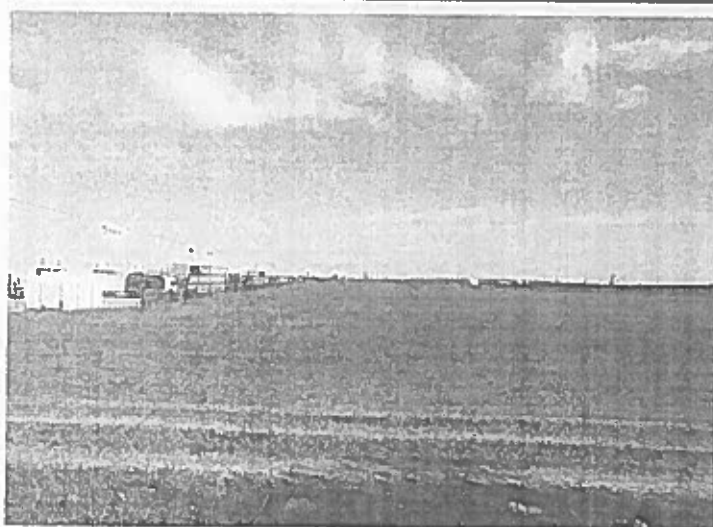


Semnatura  
 Stampila

Tip verificare

Cu inspecție

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



## Rezultatele verificării

### Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarea opinie în privința valorii de piață

Denumire Imobil evaluat	Suprafață propusă a fi cedată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, pășune	42.118	Arad	CF307560 Arad	4.564.832 lei

Semnatura  
Stampila





Terenuri de comparație						
Unități de comparație	Intravilan CF307560 Arad	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț ofertă inițială		920.000 €	1.089.900 €	449.500 €	320.000 €	330.000 €
Preț ofertă inițială unitar		40,0 €/mp	35,0 €/mp	29,0 €/mp	32,0 €/mp	33,0 €/mp
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Suprafața totală teren*	42.118 m.p	23.000 m.p	31.140 m.p	15.500 m.p	10.000 m.p	10.000 m.p
Ajustări specifice tranzacționării						
Unități de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, CF307560 Arad, Nr. cad. 13480, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, cu FS la DJ682, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, la capătul de sud al str. C. Bodea, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, lângă BNB, Raben și SMC, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm și DB Schenker, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona BNB, Raben și SMC, proximitate A1
Data	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Suprafața cotă parte cedată din Cărțile funciare identificate (suprafață măsurată)	42.118 m.p.	23.000 m.p.	31.140 m.p.	15.500 m.p.	10.000 m.p.	10.000 m.p.
Preț ofertă ajustată	920.000 €	920.000 €	1.089.900 €	449.500 €	320.000 €	330.000 €
Preț pobabil de tranzacționare	40 €/mp	40 €/mp	35 €/mp	29 €/mp	32 €/mp	33 €/mp
Preț de vânzare / ofertare unitar	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)	-184.000 €	-184.000 €	-217.980 €	-89.900 €	-64.000 €	-66.000 €
Cuantum total ajustare	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro	32,0 €	32,0 €	28,00 €	23,20 €	25,60 €	26,40 €
Preț unitar estimat de tranzacție	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%) / euro	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Preț ajustat	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de vânzare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Ajustări specifice proprietății						
Localizare	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, CF307560 Arad, Nr. cad. 13480, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, cu FS la DJ682, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, la capătul de sud al str. C. Bodea, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, lângă BNB, Raben și SMC, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm și DB Schenker, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona BNB, Raben și SMC, proximitate A1
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Caracteristici fizice						



Suprafața	42.118 m.p.	23.000 m.p.	31.140 m.p.	15.500 m.p.	10.000 m.p.	10.000 m.p.
Quantum ajustare unitară (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	-5%
Acces și amenajări exterioare	acces indirect, din str. Stelelor, pe un drum de pământ, prin sudul DB Schenker	acces direct din DJ682, asfaltat, iluminat	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată și din str. Stelelor	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată
Quantum ajustare unitară (%) / euro	-10%	-3,2 €	-5%	-5%	-1,2 €	-5%
Topografie / relief	drept	0 €	drept	drept	-1,3 €	drept
Quantum ajustare unitară (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Utilități disponibile	industriale, în zonă	trase	trase	industriale, în zonă	trase	trase
Quantum ajustare unitară (%) / euro	-22%	-7,0 €	-25%	0%	-7,0 €	-27%
Forma în plan	regulată / construitibil	regulată / construitibil	regulată / construitibil	regulată / construitibil	regulată / construitibil	regulată / construitibil
Quantum ajustare unitară (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime	FS depinde de configurația viitoare a parcelelor; un FS posibil este în partea de sud a parcelei, cca 100 ml	2 FS	FS depinde de configurația viitoare a drumului de acces	~ 170,0 ml	1 14/16	2FS
Quantum ajustare unitară (%) / euro	-5%	-2 €	0%	0%	0 €	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro	-37%	-11,8 €	-30%	-5%	-1,2 €	-42%
Preț ajustat	20,20 €	19,60 €	19,60 €	22,04 €	14,76 €	16,76 €
<b>Caracteristici economice</b>						
Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Total ajustare caracteristici economice (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Preț ajustat	20,20 €	19,60 €	19,60 €	22,04 €	14,76 €	16,76 €
<b>Utilizare</b>						
Utilizare	actuală Neutilizat / în perspectivă Logistică (CU prestări servicii, depozitare, industrie)	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect
Total ajustare utilizare (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Preț ajustat	20,20 €	19,60 €	19,60 €	22,04 €	14,76 €	16,76 €
<b>Componente non-imbiliare</b>						
Componente non-imbiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Total ajustare componente non-imbiliare (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Preț ajustat	20,20 €	19,60 €	19,60 €	22,04 €	14,76 €	16,76 €
<b>Cheltuieli pentru aducerea la stadiu de teren construibil</b>						
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Total ajustare Ch. pentru aducere la stadiu de teren construibil (%) / euro	0%	0 €	0%	0%	0 €	0%
Preț ajustat	20,20 €	19,60 €	19,60 €	22,04 €	14,76 €	16,76 €
Ajustare netă (%) / euro	-37%	-11,8 €	-30%	-5%	-1,2 €	-42%
Ajustare totală brută	€ 11,8	€ 8,4	€ 8,4	€ 1,2	€ 10,84	€ 9,64
Ajustare brută procentuală	37%	30%	30%	5%	42%	37%
Suprafața totală	42.118 m.p.	Opinie unitară, rotund	Opinie unitară, rotund	Opinie unitară, rotund	Opinie unitară, rotund	Opinie unitară, rotund
Valoare de piață estimată, rotund	928.000 €	echivalent a	echivalent a	echivalent a	echivalent a	echivalent a
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9190 lei	la data de	la data de	la data de	la data de	la data de
*Suprafața terenului subiect luat în calcul în evaluare este cea măsurată, înscrisă în cartea funciară						
Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -20%, adecvată perioadei de incertitudine indusă de pandemie						
Ajustarea Suprafaței reflectă diferența dintre subiect și C4/C5, mai mici, estimată relativ la -5% pe baza datelor de piață						

Ajustarea Acces și amenajări exterioare reflectă diferența de acces și amenajări dintre Subiect și comparabile estimată relativ la -10% față de C1, cu acces direct din DJ682, respectiv la -5% la celelalte comparabile, cu acces mai  
facil din străzi asfaltate.

Ajustarea Utilități reflectă diferența de preț unitar între Subiect și C1 / C4 / C5, cu utilități industriale, estimată absolut la 7 euro/mp pe baza datelor de piață (comparabilă suplimentară)  
Ajustarea Front stradal dintre parcelele cu 2FS (C1 / C4) și Subiect, estimată relativ la -5%, pe baza datelor de piață

**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ nr. 1.1.2/28.05.2021**  
**Teren cedat de Municipiul Arad 33.576 mp**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 983/15.12.2020 Teren intravilan**  
**CF357282 Arad (RESV2)**

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

Autor Raport evaluare verificat PF Lungu Cătălin Daniel  
prin Evaluator VE EPI / legitimație Lungu Cătălin Daniel (EPI, EBM) / 13721  
Clientul raportului verificat Municipiul Arad  
Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad  
Clientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și  
Administare Domeniu Privat

Data evaluării 15.12.2020

Data raportului de evaluare verificat 15.12.2020

Data de referință a VOE 28.05.2021

Data raportului de verificare 28.05.2021

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

ANEXA NR 2

**Termenii de referință ai verificării**

<b>Identificarea evaluatorului verificator</b>	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUJ	20303980
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	
	MANATE DANIEL / 13.804
<b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b>	
Denumire	PF Lungu Cătălin Daniel
CUJ	37504031
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	
	Lungu Cătălin Daniel (EPI, EBM) / 13721

<b>Raportul de evaluare supus verificării</b>	<b>Dreptul de proprietate evaluat</b>
<b>RAPORT DE EVALUARE 983/15.12.2020 Teren intravilan CF357282 Arad (RESV2)</b>	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intravilan în CF357282 Arad, în suprafață de 33 576 mp, în proprietatea <b>MUNICIPIULUI</b> Arad, din care se cedează întreaga colă

<b>Cliantul raportului verificat</b>	<b>Municipiul Arad</b>	<b>Tip</b>	<b>Persoana Juridica</b>
Cod fiscal	3519925	Calitatea	Proprietar teren
<b>Utilizator desemnat al evaluării</b>	<b>Adresa</b>		
<b>Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat</b>	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
<b>Cliantul verificării</b>	<b>Cod fiscal</b>	<b>Adresa</b>	
<b>Municipiul Arad</b>	<b>3519925</b>	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
<b>Utilizator desemnat al verificării</b>	<b>Adresa</b>		
<b>Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat</b>	Arad		

<b>Scopul verificării</b>	Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV 1 pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat în privința schimbului imobilului cu alte imobile de valoare de piață similară. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.
---------------------------	--

<b>Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)</b>			
<b>Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:</b>			
<b>Adresă</b>	<b>Denumire tip și categorie teren</b>	<b>Suprafața înscrisă în CF (mp)</b>	<b>Suprafața măsurată de teren înscrisă în CF (mp)</b>
CF357282 Arad	Teren intravilan, pășune	33.576	33 576
		<b>Drept de folosință</b>	<b>Valoare de piață din RESV 1</b>
		Deplin, Municipiul Arad	537.216 €
		<b>Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite</b>	<b>Teren intravilan, categoria pășune, neamenajat și utilitățile zonei, suprafața</b>
			2.615.490 lei



Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV 2	Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	măsurată care urmează să fie cedată =
15.12.2020	Piață, Comparații directe		Estimarea valorii de piață în vederea schimbului de terenuri	16,00 €	77,90 lei	33 576 mp

S-a completat cercetarea de piață prin identificarea datelor de contact pentru Comparabilele utilizate (excepționând C3); a fost exmină cercetarea și identificate comparabile noi, în locul C1 (cu localizare complet diferită), în locul C2 (nu s-a găsit nici o actualizare, în plus, prețul utilizat în gila de comparații nu era cel din captura din cercetarea de piață), în locul C4 (inadecvată deoarece terenul este extravilan)

**Tipul valorii estimate**

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărinitoare, 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 2 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 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 și prin telefon.

Evaluatorul a colaborat cu verificatorul.

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

RESV 2 cu toate anexele sale. Părțile din RESV 2 preluate de verificator sunt: RESV 2, cu excepția comparabililor 1, 2 și 4.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare (ex. olx.ro, imobiliare.ro, stona.ro, teren-arad.ro, lajumezz.ro, homezz.ro etc.), agenții imobiliare (ex. Property Lab, Real Investments).

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV 2: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 1	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (28.05.2021)
15.12.2020	28.05.2021	4,8686	28.05.2021	4 9190

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

**Declararea conformității cu SEV**

pentru Raportul de evaluare verificat

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei

**Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verficator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatorii autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

**Ipoteze VOE**

Verificarea are la bază RESV 2 cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV 1 cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului

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

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

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

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

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Declarația privind verificarea

• Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

• Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite.

• Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.

• Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.

• Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite.

• Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

• Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

• Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neamențate în declarația privind verificarea.

#### Cuprins

Coperta

Termenii de referință ai verificării

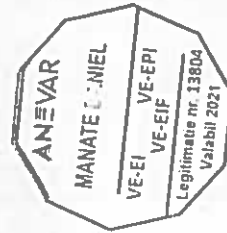
Rezultatele VOE

Anexe (RESV 2)

Certificat de urbanism 182/01.02.2021 emis de Primăria Municipiului Arad

Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

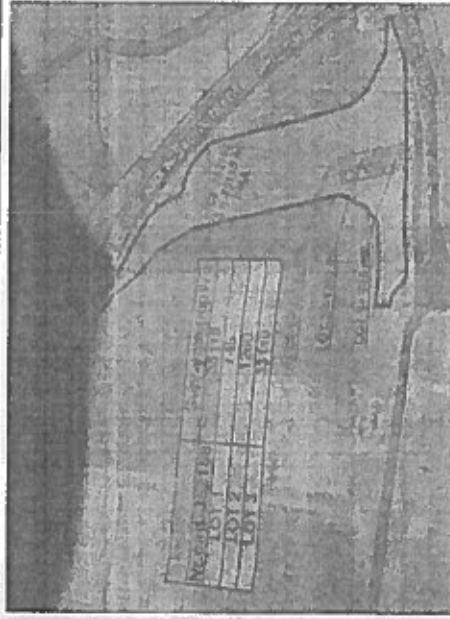
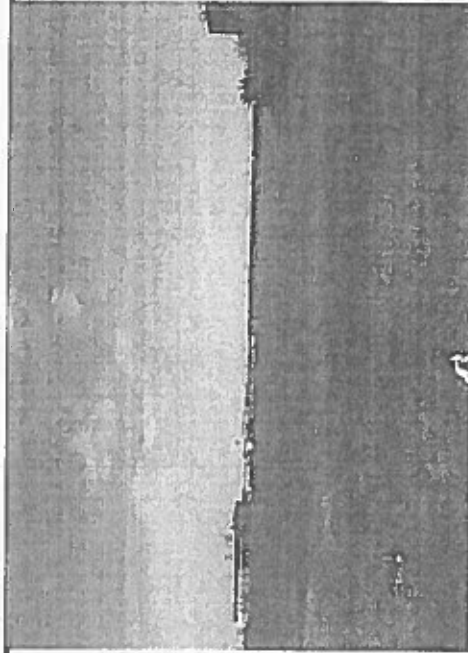
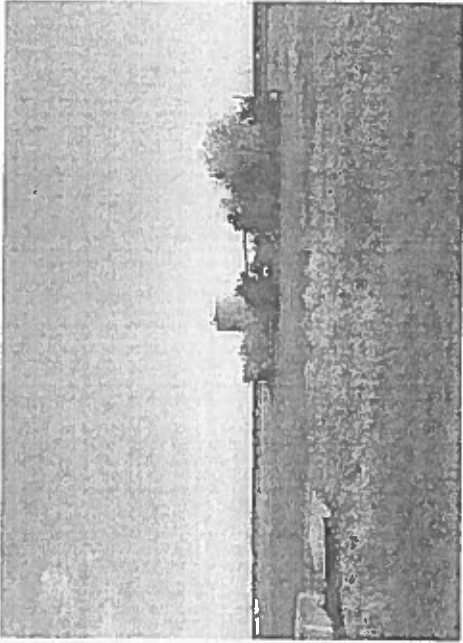
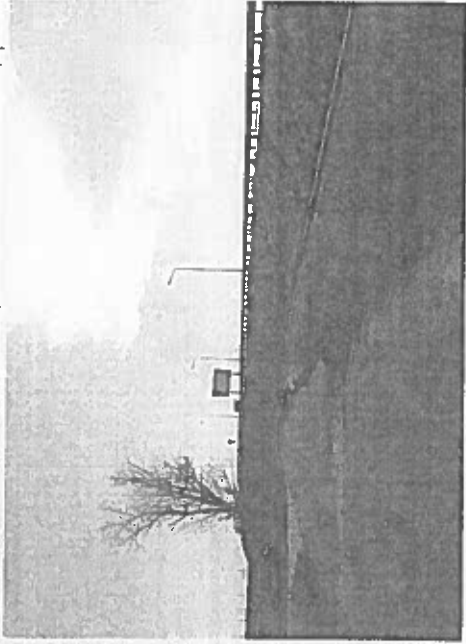
Semnatura  
Stampila



**Tip verificare**

**Cu inspecție**

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





**Rezultatele verificării**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarea opinie în privința valorii de piață**

Denumire Imobil evaluat	Suprafață propusă a fi cedată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, pășune	33.576	Arad	CF357282 Arad	3.256.378 lei

Semnatura  
Stampila



Unități de comparație	Terenuri de comparație				
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Intravilan CF357282 Arad	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț ofertă inițială	920.000 €	1.089.900 €	449.500 €	320.000 €	330.000 €
Prețul ofertă inițială unitar	40.0 €/mp	35.0 €/mp	29.0 €/mp	32.0 €/mp	33.0 €/mp
Suprafața totală teren	23.000 m.p.	31.140 m.p.	15.500 m.p.	10.000 m.p.	10.000 m.p.
Ajustări specifice tranzacționării					
Unități de comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, CF357282 Arad, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, la capătul de sud al str. C. Bodea, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, la capătul de sud al str. C. Bodea, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, lângă BNB, Raben și SMC, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm și DB Schenker, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona BNB, Raben și SMC, proximitate A1
Data	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Suprafața cotă parte cedată din Cărțile funciare identificate	33.576 m.p.	31.140 m.p.	15.500 m.p.	10.000 m.p.	10.000 m.p.
Preț ofertă ajustată	920.000 €	1.089.900 €	449.500 €	320.000 €	330.000 €
Preț probabil de de tranzacționare	40 €/mp	35 €/mp	29 €/mp	32 €/mp	33 €/mp
Prețul de vânzare / ofertă unitar	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)	-184.000 €	-217.980 €	-89.900 €	-64.000 €	-66.000 €
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Preț unitar estimat de tranzacție	32,0 €	28,00 €	23,20 €	25,60 €	26,40 €
Dreptul de proprietate transmis	similar	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Restricții legale (reglementări urbanistice)	similar	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0,0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de vânzare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Condiții de plată	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	25,60 €/mp	26,40 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, CF357282 Arad, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm, la capătul de sud al str. C. Bodea, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, lângă BNB, Raben și SMC, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona Larifarm și DB Schenker, proximitate A1	Intravilan Zona Industrială Sud Zădăreni, în zona BNB, Raben și SMC, proximitate A1
Cuantum ajustare (%) / euro	0%	0%	0,0%	0%	0%
Preț ajustat	32,0 €/mp	28,00 €/mp	23,20 €/mp	26 €/mp	26 €/mp
Caracteristici fizice					
Suprafața	33.576 m.p.	31.140 m.p.	15.500 m.p.	10.000 m.p.	10.000 m.p.
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	0%	0%	0%	-5%	-5%
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	Intravilan / utilizare industrială	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	0%	0%	0%	0%	0%

Amenajări exterioare (străzi, trotuare etc.)	din piciorul de urcare / coborâre A1, pe un drum de pământ, neasfaltat	acces direct din DJ682, asfaltat, iluminat	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată și din str. Stelelor	acces din strada Cornelia Bodea, asfaltată, iluminată
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	drept	-10%	-5%	-5%	-5%
Topografie / relief	drept	-3.2 €	-1.4 €	-1.2 €	-1.3 €
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	industrială, în zonă totală	0%	0%	0%	0%
Utilități disponibile	trase	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Cheieții introducere utilități	total	-€ 161.000.0	-€ 217.980.0	-€ 70.000	-€ 70.000
Cuantum ajustare unitară (%) / euro	neregulată	-22%	-25%	-27%	-27%
Forma în plan	FS depinde de configurația viitoare a parcelelor; un FS posibil este în partea de sud a parcelei, cca 280 ml	regulată /construib	regulată /construib	regulată /construib	regulată /construib
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-10%	-10%	-10%
Deschidere (front strada) / raport front adâncime		2 FS	FS depinde de configurația viitoare a drumului de acces	2FS	-100,0 ml
Cuantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-47%	-40%	-52%	-47%
Pret ajustat		17,00 €	16,80 €	19,72 €	14,12 €
<b>Caracteristici economice</b>					
Total ajustare caracteristici economice (%) / euro	intravilan	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		17,00 €	16,80 €	19,72 €	14,12 €
<b>Utilizare</b>					
Utilizare	actuală Neutilizat / în perspectivă Logistică (CU prestări servicii, depozitare, industrie)	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect	Neutilizat / Similar subiect
Total ajustare utilizare (%) / euro		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		17,00 €	16,80 €	19,72 €	14,12 €
<b>Componente non-imobiliare</b>					
Total ajustare componente non-imobiliare (%) / euro	nu e cazul	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		17,00 €	16,80 €	19,72 €	14,12 €
<b>Cheieții pentru aducere la stadiu de teren construib</b>					
Cheieții pentru aducere la stadiu de teren construib	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheieții totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Total ajustare Ch. pentru aducere la stadiu de teren construib (%) / euro		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		17,00 €	16,80 €	19,72 €	14,12 €
Ajustare netă (%) / euro		-47%	-40%	-52%	-47%
Ajustare totală brută		€ 15.0	€ 11.2	€ 3.5	€ 12.28
Ajustare brută procentuală		47%	40%	15%	47%
Suprafața totală	33.576 m.p.	Opinie unitară, rotund	19.72 €	52%	47%
Valoarea de piață estimată, rotund	652.000 €	echivalent a			3.256.378 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9190 lei	la data de			28.05.2021

Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -20% adecvată perioadei de incertitudine indusă de pandemie.

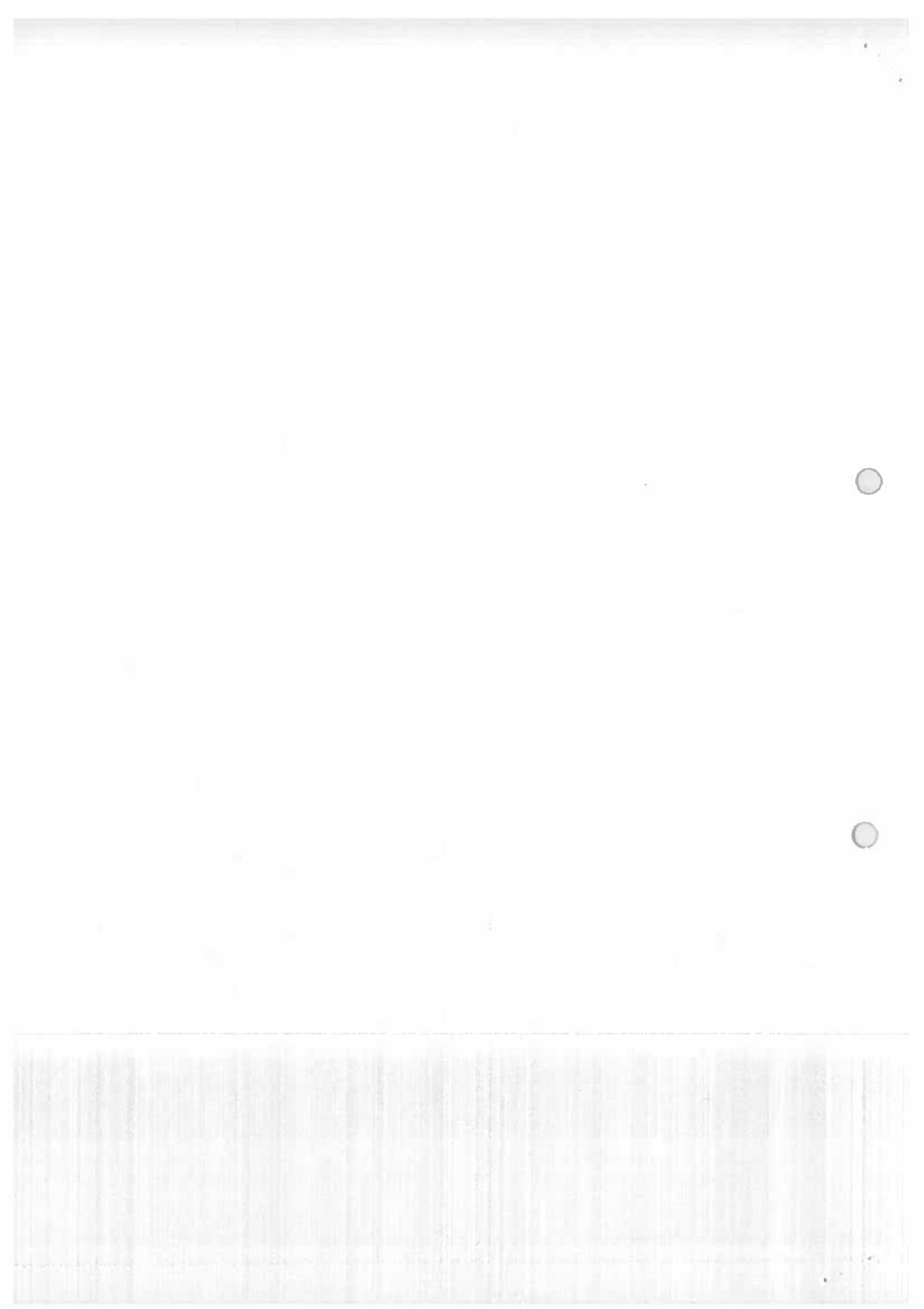
Ajustarea Suprafață reflectă diferența dintre subiect și C4/C5 mai mici, estimată relativ la -5% pe baza datelor de piață.

Ajustarea Acces și amenajări exterioare reflectă diferența de acces și amenajări dintre Subiect și comparabile estimată relativ la -10% față de C1, cu acces direct din DJ682, respectiv la -5% la celelalte comparabile, cu acces mai facil, din străzi asfaltate.

Ajustarea Utilități reflectă diferența de preț unitar între Subiect și C1 / C2 / C4 / C5, cu utilități industriale, estimată absolut la 7 euro/mp, pe baza datelor de piață (comparabilă suplimentară).

Ajustarea Forma în plan vizează diferențele dintre Subiect, cu formă neregulată, care conduce la pierderi posibile rezultate în urma realizării PUZ-ului, estimată relativ la -10%, pe baza datelor de piață.

Ajustarea Front stradați dintre parcelele cu 2FS (C1 / C4) și Subiect, estimată relativ la -5%, pe baza datelor de piață.





01/04.01.2022

Către

**Municipiul Arad****Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**În atenția doamnei **Linda Ocenic**, Șef Serviciu

Referitor la Rapoartele de verificare cu obiectiv extins VOE 1.1.1/28.05.2021 privind terenul în suprafață de 42.118 mp și VOE 1.1.2/28.05.2021 privind terenul în suprafață de 33.576 mp

Analizând comparabilele utilizate în raportul de verificare am constatat că:

- i. Comparabila 1 are *aceiași* preț de ofertă;
- ii. Comparabila 2 are *aceiași* preț de ofertă;
- iii. Comparabila 3 are *aceiași* preț de ofertă;
- iv. Comparabila 4 are un preț redus de ofertă cu 12,5%;
- v. La Comparabila 5 anunțul nu mai este actual la parametrii identici dar a apărut o altă comparabilă cu front stradal ușor mai mic, la care prețul de ofertă este redus cu 9%.

La data verificării cu obiectiv extins atât a terenurilor care urmau a fi primite cât și a celor care urmau a fi cedate de Municipiul Arad, s-a operat cu aceeași marjă de negociere, reflectând astfel o abordare unitară dpdv al participanților la piață vizavi de contextul complex al pandemiei ca efect asupra pieței imobiliare.

Considerăm în prezent că, în contextul unei ușoare îngustări a marjelor de negociere cu 5%, este posibil să înregistrăm o ajustare pozitivă de 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele 2 terenuri, comparativ cu concluzia asupra valorii formulată în data de 28.05.2021<sup>1</sup>.

Anexăm și Analiza actualizată a comparabilelor.

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

Cu stimă,

Administrator

Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF

<sup>1</sup> Această concluzie este una generică, fără a fi bazată pe o reevaluare completă la data curentă.

Comparabila 1 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web: <https://lajumate.ro/teren-23-ha-zona-industrial-a-spre-zadareni-15233-7853364.html> și pe portalul homezz.ro:

lajumate.ro/teren-23-ha-zona-industrial-a-spre-zadareni-15233-7853364.html

Terenul din: Județul Arad, Arad, Vădășeni

**Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property**

Arad, Arad

40 EUR

AMUR S.R.L.

Real Investments COMPANIE

0744555443

TRIMITI MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stă la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	23000
Utilități	Nu		

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren în suprafața de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare.

Pret : 40 euro/mp.  
ID : RH-8919-property

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Real Investments COMPANIE

0744555443

TRIMITI MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

homeZZ.ro

Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property

40 EUR

Real Investments COMPANIE

0744555443

TRIMITI MESAJ

ABONEAZĂ LA NEWSLETTER

per email vizionare

Tip	Aradul Nou	Suprafață teren	23000 m <sup>2</sup>	Tip teren	Intravilan
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren în suprafața de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare.

Pret : 40 euro/mp.  
ID : RH-8919-property

**Solicită vizionarea proprietății!**

Alege o dată disponibilă

Vineri	Sâmbătă	Duminică	Luni
54 euro	55 euro	56 euro	57 euro

Aplicatia HomeZZ.ro

## Verificare C1 – ianuarie 2022

<https://lajumate.ro/teren-23-ha-zona-industriala-spre-zadareni-15233-7853364.html>

The screenshot shows the Lajumate.ro website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and search options. The main content area displays the following information:

- Title:** Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property
- Location:** Arad, Arad
- Price:** 40 EUR
- Map:** A satellite map showing the plot's location near the intersection of the A10 and A101 highways, with a label '2,3 HA' indicating the plot size.
- Contact:** A sidebar on the right contains a phone number '0744555443', a 'TRIMITE MESAJ' button, and a 'SALVEAZĂ ANUNȚUL' button.

Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	2300
Utilități	Nu		

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren în suprafața de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare.

Pret : 40 euro/mp.

ID : RH-8919-property

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property, 40 eur - HomeZZ.ro

homeZZ.ro

[Joburi disponibile](#)
[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Anunțuri Județul Arad / Anunțuri Arad / Anunțuri Terenuri in Arad

Galerie   Descriere   Cerere vizionare   Localizare   Contact
< Anunțuri   Următorul >


**VÂNZARE** Teren, 23000 m<sup>2</sup>

## Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property

**40 EUR** ID 1183594


**40 EUR** Arad, Arad / Aradul Nou

1 imagine



Salvează anunțul

homeZZ.ro



**Real Investments**  
CONSULTANȚĂ IMOBILIARĂ

**0744555443**

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALAZĂ ACUM

Google Play   App Store

gratuit

Zona	Aradul Nou	Suprafață teren	23000 m <sup>2</sup>	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren in srafata de 23 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu in drum spre Zadareni, utilitati: apa, gaz, curent si canalizare

Pret : 40 euro/mp.  
ID : RH-8919-property

### Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Miercuri

05 Ianuarie

Joi

06 Ianuarie

Vineri

07 Ianuarie

Sâmbătă

08 Ianuarie

Preț neschimbat – 40 euro/mp



Comparabila 2 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-industrial-a-sud-zadareni-ID8Co5.html> și la agenția RIG Imobiliare:

**storia** Anunțuri • Anunțuri • Proprietate • Companii • Baza de date • My profile

Înapoi la căutare • Teren de vânzare • Arad (judet) • Arad • Teren intravilan de vânzare în zona industrială Sud Zădăreni

**Teren intravilan de vânzare în zona Industrială Sud Zădăreni** **1 089 900 €**  
25 €/m²

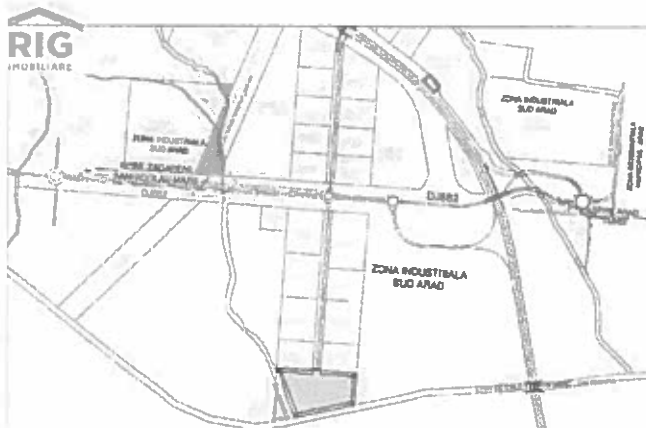
Arad (judet) Arad

RIG Imobiliare  
0744 241 122

Prezentare generala

Suprafața teren (m²): 31 140 m² Tip proprietate: teren intravilan

Reportează



**Descriere anunt**

RIG Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan situat în Zona Industrială Sud Zădăreni.

Suprafața totală: 31.140 mp

Terenul dispune de școli și acces la cale ferată, utilitate rețea electricitate, rețea apă și canalizare, rețea de gaz, drum asfaltat. Prețabil construcție hale industriale pentru depozitare și producție, parci logistice.

PREȚ: 35 euro/mp

TELEFON: 0744241122

RIG Imobiliare

**RIG**  
IMOBILIARE

0744 241 122

Bulevardul Revoluției nr. 90, etaj 1, ap. 5,  
Arad, Arad (Judet) Romania

Vezi toate ofertele





Comparabila 3 din RESV a fost identificată la verificare. Este o comparabilă adecvată și se păstrează și în VOE.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15500mp-zona-industrial-a-sud-zadareni-linga-autostrada-a1-IDhaRL.html>

storia
Costă 2 lei / Anunț

[Inapoi la cautare](#) > [Teren de Vanzare](#) > [Arad \(judetul\)](#) > [Arad](#) > [Aradul Nou](#) > [Strada \(const. teren\)](#) > [Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni Langa Autostrada A1](#)

**Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni Langa Autostrada A1** **449 500 €**  
29 €/mp<sup>2</sup>

Arad (judet), Strada Constantinei



**Petru Dorin Florin**  
0752 113 315

Numar telefon

Email

Numar telefon de contact

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
am dorit sa cunosc mai multe informatii.  
Intrare de a efectua o vizita. Multumesc!

Administrația sectorului este SC OLA  
Societate Servicii S.A. Strada Constantinei, Arad

Vreau să primesc oferte similare

Trimiteți mesajul

Salvează la favorite

**Prezentare generala**

Suprafata teren (mp): 15 500 mp      Tip proprietate: teren industrial



**449 500 €**      15 500 mp<sup>2</sup>      Arad (judet), Strada Constantinei      Salvează la favorite      Contact

Suprafata teren (mp): 15 500 mp      Tip proprietate: teren industrial

**Descriere anunt**

Profi Imobiliare va ofera spre achizitie teren cu zona industrială si cai de comunicare 15 500 mp cu frontul stradal la sosea asfaltata de 170 ml, situat in zona industrială Sud-estica spre Zadareni, pozitionat foarte bine si vizibil inclusiv de pe Autostrada A1, toate utilitatile sunt in fata terenului. Langa si vizavi sunt constructii industriale, pret 29 Euro/mp. telefon: 0722273759, Profi Imobiliare Arad

Agente imobiliare

**Profi Imobiliare Arad**



**0722 273 759**

Bulevardul Revolutiei, numărul 63, Arad,  
Arad (Județul Arad)

Telescrie oferte

**Particularitati**

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

**Comoditati**

- conducta de gaze naturale

**Infrastructura**

- electricitate
- iluminat
- apa caldă


## Verificare C3 (comparabila cea mai relevantă) – Ianuarie 2022

15.500 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Arad (judet), Strada Constitutiei - 4093349 • www.storia.ro

storia

[Samburii imobiliari](#)
[Compara](#)
[Ajut](#)
[Creatia](#)
[Logout](#)

[Incepe la inceput](#)
Teren de Vanzare
Arad (judet)
Arad
Arealul Nou
Strada Constitutiei
Teren 15500mp Zona Industriala Sud-Zadareni langa Autostrada A1



**Teren 15500mp Zona Industriala Sud-Zadareni langa Autostrada A1** **449 500 €**

Arad (judet), Strada Constitutiei 29 €/mp

**Prezentare generala**

Suprafata teren (mp): 15 500 mp    Tip proprietate: teren industrial

**Descriere anunt**

Profi Imobiliare va ofera spre achizitie teren cu zona industriala si cai de comunicatii 15.500 mp cu front stradal la sosea asfaltata de 170 m, situat in zona industriala Sud-vestica spre Zadareni, pozitionat foarte bine si vizibil inclusiv de pe Autostrada A1, toate utilitatile sunt in fata terenului. Inga si vizavi sunt constructii industriale, pret 29 Euro/ mp, telefon 022273750, Profi Imobiliare Arad

**Petia Darin Florin**  
Agentie  
0752 113 315

Numele tau\*

E-mail\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

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

120 | Profil

Adresa si numarul anuntului sunt cele ale S.C. Profi Imobiliare S.R.L. - Romania. Nu este un serviciu de intermediu.

Vreau sa primesc oferta privata

[Trimite mesajul](#)

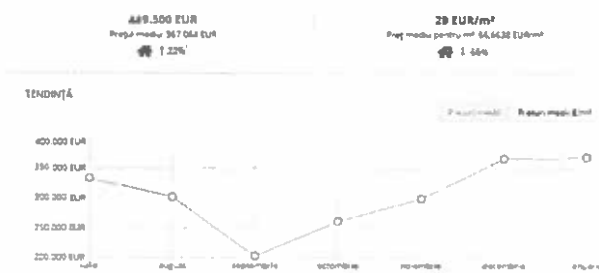
[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara  
Profi Imobiliare Arad  
**Profi Imobiliare**  
722 oferte imobiliare

## Raport de pret

Terenuri, Arad



## Vezi alte oferte imobiliare de la Profi Imobiliare Arad

			
<b>68.000 EUR</b> 300 mp - 200 EUR/mp Vand 2 Case pe teren de 1600 mp in Zamandu Nou	<b>150.000 EUR</b> 13000 mp - 12 EUR/mp Teren industrial la sosea la 7 km de Becau - Comasari DN la cumpara acor	<b>58.893 EUR</b> 5229 mp - 17 EUR/mp Teren industrial cu acces asfaltat la E68 Arad-Pecica - Curtizian DN	<b>115.000 EUR</b> 240 mp - 479 EUR/mp Casa 3 camere + 3 garajuri in Madernu esou TUR VSP*UAL

ID anunt Storia: 4093349  
ID e-venn: 4265968  
Data publicarii: acum 2 ani  
Data modificarii: acum 10 zile

Preț neschimbat – 29 euro/mp



Comparabila 4 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-zona-industrial-sud-aradul-nou-IDmGTM.html>:


storia
Anunțuri • Ansambluri rezidențiale • Companii • Blog • Hygge la noi


[Contul meu](#)
[Adaugă anunț](#)



[Inapoi la cautare](#)
[Teren de Vanzare](#)
[Arad \(Judetul\)](#)
[Arad](#)
[Teren în zona Industrială Sud- Aradul Nou](#)

### Teren în zona Industrială Sud- Aradul Nou

Arad (Judetul) Arad






315 000 €

32 €/m²



**Andrei Laluciu**  
 0753 934 085

Telefon  
 Email  
 Numar de telefon de rezervat

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii despre ea si efectua o vizita.

Adresa este la vedere sau este în C. DJR  
 Drumul Șoselei S.C. / Șoselelor S.C.

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favoriți

---

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m²): 10 000 m²      Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

Propertylab vă propune spre vânzare un teren cu o suprafață de 10 000 mp, prestat pentru construcția industrială. Terenul se află în Zona Industrială Sud în Aradul Nou și are acces direct la Centura Sud a Municipiului Arad și la autostrada A1. Accesul la teren se face pe drumul asfaltat și iluminat, iar utilitățile se află în zonă. Pentru vizionare și detalii vă sunt disponibil telefonice la numărul 0357 / 783 / 991 Andrei Caraceni Consultant Imobiliar Cod proprietate: CP1160306

A Mai multe


**Localizare**

- transport public

**Particularitati**

- acces - drum estilat



Property Lab





0374 484 484

Calea Romanilor 17-19, Arad, Arad  
 (localitate)

Vizitarea ofertei

Verificare C4 -- 03 ianuarie 2022

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-zona-industrial-sud-aradul-nou-IDmGTM.html>

storia

[Anunturi](#) - [Ansambluri rezidentiale](#) - [Companii](#) - [Blog](#) - [Creditare](#) - [Cartelca de biniște](#)

[Contul meu](#)   [Adauga anunt](#)

← Inapoi la lista

[Teren de Vanzare](#) > [Arad \(judetul\)](#) > [Arad](#) > **PRET REDUS - Teren în zona Industrială Zadareni**










**Andrei Laluciu**  
Agente  
0753 934 085

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

120 / 2000

Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

 Vreau sa privesc oferte similare

Trimite mesajul

**PRET REDUS - Teren în zona Industrială Zadareni**

Arad (judet), Arad

**280 000 €**

28 €/m<sup>2</sup>

**280.000 EUR**

Preț mediu: 248.528 EUR

↓ 1.23%

**28 EUR/m<sup>2</sup>**

Preț mediu pentru m<sup>2</sup>: 24.957 EUR/m<sup>2</sup>

↓ 1.48%

**TENDINȚĂ**



Prețul pieței bazat pe prețurile din Storia.ro

**Vezi alte oferte imobiliare de la Property Lab**



**115.000 EUR**  
120 m<sup>2</sup>, 891 EUR/m<sup>2</sup>  
Casă nouă renovată cu ter-en generoasă în Cartid



**84.000 EUR**  
100 m<sup>2</sup>, 840 EUR/m<sup>2</sup>  
Casă cu teren de 1.120mp.



**90.000 EUR**  
70 m<sup>2</sup>, 1199 EUR/m<sup>2</sup>  
Apartment 3 camere, 3M<sup>2</sup> inclus. Upove



**229.000 EUR**  
378 m<sup>2</sup>, 606 EUR/m<sup>2</sup>  
Imobil pe strada Adam M. Ciuraburcu

ID anunt Storia: 5408122  
ID extern: 1160306-1  
Data publicării: acum 9 luni  
Data modificării: acum 2 zile

Prețul a scăzut de la 32 la 28 euro/mp (-12,5%)

**Comparabila 5** din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web: <https://www.teren-arad.ro>

[/property/terenuri-intravilane-arad-zona-industrial-a-sud-spre-z](#) la agenția ARIMOB.

Deși este o parcelă de 10.000 mp, cu utilități, FS 100 ml, se poate vinde și împărțită în 2 parcele x 5.000 mp (FS = 50 ml).

+40 727305458 office@arimob.ro WhatsApp

ARIMOB

ACASA LINK WEB INFORMATII UTILE ADAUGA ANUNT BLOG CONTACT

Navigare la... Selectaaza categorie imobil

CAUTA

€ Pretul Minr la € Pretul Maxi m<sup>2</sup> minim la m<sup>2</sup> maxim Categorie Stelus Opretii contur

**LOCATIE SI INFORMATII**

**TERENURI INTRAVILANE ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD (SPRE ZADARENI)** 33 €

Terenuri Intravilane Arad,  
Zona Industriala Sud (spre  
Zadareni)  
33 €

- Categori Teren intravilan Arad
- Suprafata Teren 10000 m<sup>2</sup>
- Adaugat: 31 Ianuarie 2014

ID anunt : 9281



Teren intravilan  
Zona Industriala Sud (spre Zadareni)  
Suprafata 10 000 mp  
Front stradal 100 ml  
Posibilitate de a cumpara 5000 mp cu front stradal de 54 ml  
Utilitatile platite ( apa, gaz, curent , canalizare )  
Pret 33 euro / mp + TVA

### Comparabilă pentru ajustare de utilități

Această comparabilă identificată la adresa web <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-XV0103D9O> are utilități în valoare de 70.000 euro, executate de Primăria Arad. Costul unitar al utilităților este de 7 euro/mp.

VAND TEREN ZONA INDUSTRIALA ZADARENI (LANGA AUTOSTRADA ARAD TIMISOARA)

Arad, zona Sud - Vezi harta

**EXPIRAT** Acest anunț nu mai este activ. Click aici pentru a vedea anunțurile asemănătoare active!

280.000 EUR - TVA

28 EUR + TVA / mp

Comision 0% cumpărător



**Detalii**

Terenul este la 300 m de unirea căilor de pe autostrada Al Arad (intersecție utilitari) și are de acoperit cu două etaje pe solare nou, construite și proiectate pentru (2000 mp), hidroizolație pentru întreaga zonă, canalizare industrială, apă menajeră, gaz și cablu de curent 110 kVA. Toate aceste utilități se află în fața terenului. Costul utilitatilor a fost achitat către Primăria Arad, în valoare de 70.000 euro + TVA. Terenul are PUZ și P.U.Z., făcut atât de Primăria Arad cât și de cumpărător, întregul teren având aprobarea Consiliului Județean Arad de construire.

Terenul are suprafață de 10.000 MP cu front strada de 95,1m. Terenul se află în vecinătatea fabricii de pâine Zimovel, CEFPI (TELCEJ), IMOTRUST, Delta Inter-național, Sora și Ag. Astra Buz.

**Caracteristici**

Suprafata teren	10000 mp	Tip teren	construct
Intersectat	95 m	Utilizarea teren	industrial
		Construcție pe teren	NU

### Verificare Comparabilă ajustare utilități – ianuarie 2022

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sud/teren-constructii-de-vanzare-XV0103D9O>

**EXPIRAT** Acest anunț nu mai este activ. Accesează lista anunțurilor active asemănătoare

VAND TEREN ZONA INDUSTRIALA ZADARENI (LANGA AUTOSTRADA...) **280.000 € + TVA**

Arad, zona Sud - Vezi harta **28 € + TVA / mp**

10000 mp | 95 m | 10000 mp | Construct

Comision 0% cumpărător

Teren 10000 mp | 95 m | Construct

Notițe

Anunț expirat, dar indicația privind ajustarea de utilități este validă la data VOE

01/04.01.2022

Către

**Municipiul Arad****Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**În atenția doamnei **Linda Ocenic**, Șef Serviciu

Referitor la Rapoartele de verificare cu obiectiv extins VOE 1.1.1/28.05.2021 privind terenul în suprafață de 42.118 mp și VOE 1.1.2/28.05.2021 privind terenul în suprafață de 33.576 mp

Analizând comparabilele utilizate în raportul de verificare am constatat că:


- i. Comparabila 1 are *același* preț de ofertă;
- ii. Comparabila 2 are *același* preț de ofertă;
- iii. Comparabila 3 are *același* preț de ofertă;
- iv. Comparabila 4 are un preț redus de ofertă cu 12,5%;
- v. La Comparabila 5 anunțul nu mai este actual la parametri identici dar a apărut o altă comparabilă cu front stradal ușor mai mic, la care prețul de ofertă este redus cu 9%.

La data verificării cu obiectiv extins atât a terenurilor care urmau a fi primite cât și a celor care urmau a fi cedate de Municipiul Arad, s-a operat cu aceeași marjă de negociere, reflectând astfel o abordare unitară dpdv al participanților la piață vizavi de contextul complex al pandemiei ca efect asupra pieței imobiliare.

Considerăm în prezent că, în contextul unei ușoare îngustări a marjelor de negociere cu 5%, este posibil să înregistrăm o ajustare pozitivă de 6% a prețului ajustat în grilele de comparație utilizate la cele 2 terenuri, comparativ cu concluzia asupra valorii formulată în data de 28.05.2021<sup>1</sup>.

Anexăm și Analiza actualizată a comparabilelor.

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



Cu stimă,

Administrator

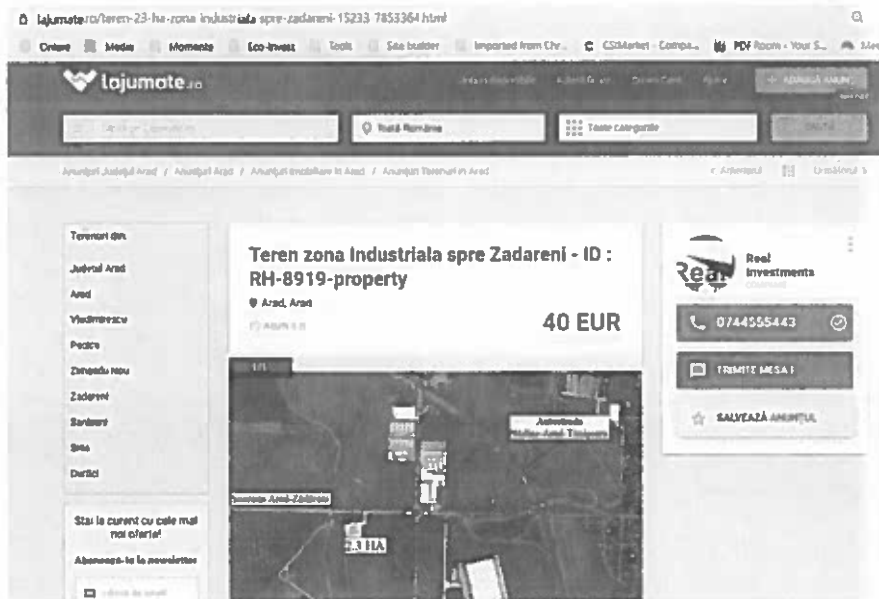
Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF

<sup>1</sup> Această concluzie este una generică, fără a fi bazată pe o reevaluare completă la data curentă.



Comparabila 1 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web: <https://lajumate.ro/teren-23-ha-zona-industrial-a-spre-zadareni-15233-7853364.html> și pe portalul homezz.ro:



Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	23000
Utilități	Nu		

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren în sprafata de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare.

Pret : 40 euro/mp.  
ID : RH-8919-property

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).



## Verificare C1 – ianuarie 2022

<https://lajumate.ro/teren-23-ha-zona-industriala-spre-zadareni-15233-7853364.html>

The screenshot shows the Lajumate.ro website interface. At the top, there is a search bar and navigation links. The main content area displays a listing for 'Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property' in Arad, Arad, priced at 40 EUR. A map shows the location near 'Autostrada Mălac-Arad-Timisoara'. A sidebar on the left lists various locations, and a contact box on the right provides a phone number (0744555443) and a 'TRIMITE MESAJ' button. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the date 03.01.2022.

Zona	Aradul Nou	Tip teren	Teren construit
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	2300
Utilități	Nu		

Vand teren zona Industrială spre Zadareni, teren în suprafața de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare.

Pret : 40 euro/mp.  
ID : RH-8919-property

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property, 40 eur - HomeZZ.ro

homeZZ.ro Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Anunțuri Județul Arad / Anunțuri Arad / Anunțuri Terenuri în Arad

Galere Descrere Cerere vizionare Localizare Contact Anterior Următor

VÂNZARE Teren, 23000 m<sup>2</sup>

## Teren zona Industrială spre Zadareni - ID : RH-8919-property

40 EUR

ID 1183594

Terenuri | 23000 m<sup>2</sup>

Arad, Arad / Arad, I. Nou

1 imagine



Real Investments  
CONSULTANT IMOBILIAR

0744555443

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Google Play App Store

Zona	Aradul Nou	Suprafață teren	23000 m <sup>2</sup>	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren zona industrială spre Zadareni, teren în suprafața de 2,3 ha cu 2 fronturi stradale, aflat la al doilea sens giratoriu în drum spre Zadareni, utilități: apă, gaz, curent și canalizare

Pret : 40 euro/mp  
ID : RH-8919-property

### Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă.

Miercuri 05 Ianuarie	Joi 06 Ianuarie	Vineri 07 Ianuarie	Sâmbătă 08 Ianuarie
-------------------------	--------------------	-----------------------	------------------------

**Preț neschimbat – 40 euro/mp**

Comparabila 2 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-industrial-a-sud-zadareni-ID8Co5.html> și la agenția RIG Imobiliare:

**storia** Anunțuri • Anunțuri imobiliare • Căutare • Casa • Pensiune

• [Intră în căutare](#) • [Teren de Vânzare](#) • [Arad \(judetul\)](#) • [Arad](#) • [Teren intravilan de vanzare in zona industrial-a sud Zadareni](#)

**Teren intravilan de vanzare in zona industrial-a sud Zadareni** **1 089 900 €**  
31 940 m²

9 Foto (judetul Arad)

**RIG Imobiliare**  
0744 241 122

Nume client:  
Căsuță:  
Adresa de livrare:

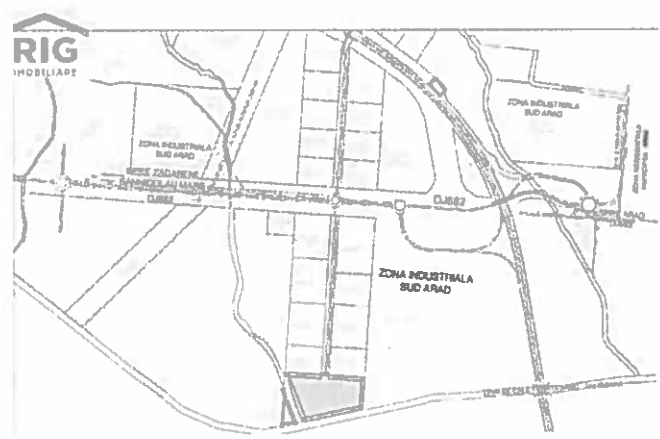
Sunt interesat de acest anunț deoarece  
 am dor să cumpăr în acest moment  
 doresc să știu mai multe despre  
 doresc să știu mai multe despre

Am văzut acest anunț pe site-ul  
 RIG Imobiliare  
 Webu sau pe alt site  
 Facebook

[Prezentare generala](#)

Suprafața teren (m²): 31 940 m²    Tip proprietate: teren intravilan

**RIG IMOBILIARE**



**Descriere anunt**

RIG Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in zona industrial-a sud Zadareni.

Suprafata teren: 31.940 mp

Terenul dispune de front stradal cu acces la cale ferata, utilitati rețea electricitate, rețea apă și canalizare, rețea de gaz, drum asfaltat. Prevede construcție hale industriale pentru depozitare, producție, parcare logistică.

PREȚ: 35 euro/mp

TELEFON: 0744241122

**RIG Imobiliare**

**RIG IMOBILIARE**

0744 241 122

Bulevardul Revoluției nr. 96, etaj 3, B. 3, Arad, Arad (Judet Arad)



Verificare C2 – ianuarie 2022

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-industrialia-sud-zadareni-ID8Co5.html>

**1,009 900 €**  
35 €/mp

**Prezentare generala**  
Suprafata terenului: 31 140 mp

**Descriere anunt**  
RIG Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in zona industrială Sud Zadareni.

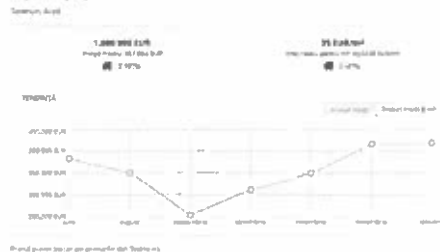
Descriere anunt

RIG Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in zona industrială Sud Zadareni.  
Suprafata totala: 31 140 mp  
Terenul dispune de front stradal cu acces la cale ferata, utilitati (etea electricitate, retea apa si canalizare, retea de gaz, drum asfaltat).Pr etabil constructie hale industriale pentru depozitare, productie, part-logistice.  
PREȚ: 35 euro/mp  
TELEFON: 0744241122

Agente Imobiliare  
RIG Imobiliare

744 adresa maramaui  
Bulevardul Revolutiei nr. 95 ct.1q | et. 5.  
Arad, Arad (Piața Alături)

Raport de pret



Vezi alte oferte imobiliare de la RIG Imobiliare

 <b>8 910 EUR</b> 1.228 mp, 2.115 mp Hale noua de productie in zona ITD - Nova	 <b>75 000 EUR</b> 30 mp, 832,15 mp Apartament 1 camera in zona Ultracentrala / 63 mp Bradea	 <b>1 120 000 EUR</b> 14.200 mp, 8.020 mp Teren parcului 14 ha ter. gaz actiuni ale Arad Tomisara	 <b>230.000 EUR</b> 800 mp, 491,05 mp Vap productie in zona in zona Maramba
---	---	--	--

© 2021, Storia, 2021-01-05  
ID anunț: 37-10916  
Data publicării: acum 6 ani  
Data modificării: acum 12 zile

Preț neschimbat la RIG Imobiliare – 35 euro/mp



Comparabila 3 din RESV a fost identificată la verificare. Este o comparabilă adecvată și se păstrează și în VOE.


<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15500mp-zona-industrial-a-sud-zadareni-linga-autostrada-a1-IDhaRL.html>


storia
Anunțuri • Anunțuri reduse • Compară • Blog • Ajută la noi
E-mail meu [Adaugă anunț](#)

[Înapoi la căutare](#) > [Teren de Vânzare](#) > [Arad \(județ\)](#) > [Arad](#) > [Aradul Nou](#) > [Strada Constituției](#) > [Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni lângă Autostrada A1](#)

**Teren 15500mp Zona Industrială Sud-Zadareni lângă Autostrada A1** **449 500 €**  
29 €/m<sup>2</sup>

Arad (județ), Strada Constituției





**Peta Dorin Florin**  
0732 113 313

Numele tau \*

E-mail \*

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de acest anunț și aș dori să obțin mai multe informații. Este de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Adresa este ascundă automat este S.C. S.C. Prima Servicii S.R.L. [storia@scprima.ro](mailto:storia@scprima.ro)

Vreau să primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la favorite](#)

[Raportează](#)

**Prezentare generală**

Suprafața teren (m<sup>2</sup>): 15 500 m<sup>2</sup>    Tip proprietate: teren industrial

ProfImobiliare

[Logare](#)

15 570 mp teren industrial 170 m zona industrială Sud care Zadareni  
\* teren 15 570 mp zona industrială Sud care Zadareni, 20 Sărb.





**Peta Dorin Florin**  
0732 113 313

Numele tau \*

E-mail \*

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de acest anunț și aș dori să obțin mai multe informații. Este de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Adresa este ascundă automat este S.C. S.C. Prima Servicii S.R.L. [storia@scprima.ro](mailto:storia@scprima.ro)

Vreau să primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la favorite](#)

[Raportează](#)

**449 500 €**    15 500 m<sup>2</sup>    Arad (județ), Strada Constituției

Suprafața teren (m<sup>2</sup>): 15 500 m<sup>2</sup>    Tip proprietate: teren industrial

#### Descriere anunț

ProfImobiliare va ofera spre achiziție teren cu zona industrială și care comunicată 15 500 mp cu front strădii la șosea asfaltată de 170 ml, situat în zona industrială Sud-vestică spre Zadareni, poziționat foarte bine și vizibil dinșv de pe Autostrada A1. Toate utilitățile sunt în fața terenului. lângă și lângă sunt construite industriale. preț 29 €/mp, telefon 0722273759, ProfImobiliare Arad

Agente imobiliare

ProfImobiliare Arad



0722 273 759

Bulevardul Revoluției, numărul 65, Arad, Arad (Județul)

Vizualizați oferta

#### Particularități

- acces - drum asfaltat
- apă curentă

#### Comodități

- conductă de gaze naturale

#### Infrastructură


- electricitate
- canalizare
- apă caldă caldă

Verificare C3 (comparabila cea mai relevantă) – Ianuarie 2022

15 500 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Arad (judet), Strada Constitutiei - 4093349 • www.storia.ro

storia
Compara

Inapoi la lista
Teren de Vanzare > Arad (judet) > Arad > Areei Nou > Strada Constitutiei > Teren 15500mp Zona Industriala Sud-Zadareni langa Autostrada A1



**Teren 15500mp Zona Industriala Sud-Zadareni langa Autostrada A1** **449 500 €**

Arad (judet), Strada Constitutiei 29 €/m<sup>2</sup>

**Pelaş Dorin Florin**  
 Agente  
 0732 113 315

Numărul telefonului

E-mail

+40 | Numărul tău de telefon

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

129 / 2000

Adresa email adresată agentului este S.C. CILIA Online Services S.R.L. - Romania. Intrați în contact

Vreau să primesc oferta e-mail

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

**Prezentare generala**

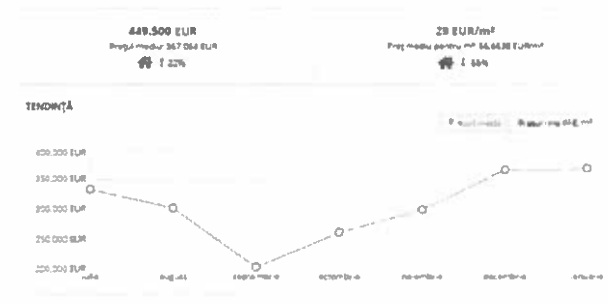
Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 15.500 m<sup>2</sup>    Tip proprietate: teren industrial

**Descriere anunt**





Profil Imobiliare va ofera spre achiziție teren cu zona industrială și raj de comunicații 15.500 mp cu front stradal la sosea asfaltata de 170 ml, situat in zona industrială Sud-vestra spre Zadareni, pozitional foarte bine și vizibil inclusiv de pe Autostrada A1, toate utilitatile sunt in fata terenului, linge și vizavi sunt constructii industriale, pret 29 Euro/ mp, telefon 0722273756, Profil Imobiliare Arad

18:15  
04.01.2022

**Raport de preț**  
Terenuri, Arad



**Vezi alte oferte imobiliare de la Profil Imobiliare Arad**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  <p><b>60.000 EUR</b><br/>                 200 m<sup>2</sup>, 230 EUR/m<sup>2</sup><br/>                 Vand 2 case pe teren de 1600 mp in Zimandu Nou</p> |  <p><b>150.000 EUR</b><br/>                 12000 m<sup>2</sup>, 12 EUR/m<sup>2</sup><br/>                 Teren intravilan la sosea la 7 km de Bacau - Comanesti DN la curtea actor</p> |  <p><b>88.893 EUR</b><br/>                 3229 m<sup>2</sup>, 17 EUR/m<sup>2</sup><br/>                 Teren intravilan cu a stes asfaltat la E55 Arad Procea - Caraculan 0%</p> |  <p><b>115.000 EUR</b><br/>                 240 m<sup>2</sup>, 479 EUR/m<sup>2</sup><br/>                 Casa 3 camere + 3 garsoniere in Vladimirescu TUR VIRTUAL</p> |
|--|---|---|---|

ID anunt Storia: 4093349  
 ID e-cern: 4265948  
 Data publicarii: acum 2 ani  
 Data modificarii: acum 10 zile

**Preț neschimbat – 29 euro/mp**

Comparabila 4 din VOE este o comparabilă nouă, amplasată în Zona Industrială Sud, în vecinătatea Subiectului. A fost identificată la adresa web:


<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-zona-industrial-sud-aradul-nou-IDmGTM.html>:



storia
Anunturi • Anunțabiluri • 1 • 2 • 3 • 4 • 5 • 6 • 7 • 8 • 9 • 10 • 11 • 12 • 13 • 14 • 15 • 16 • 17 • 18 • 19 • 20 • 21 • 22 • 23 • 24 • 25 • 26 • 27 • 28 • 29 • 30 • 31 • 32 • 33 • 34 • 35 • 36 • 37 • 38 • 39 • 40 • 41 • 42 • 43 • 44 • 45 • 46 • 47 • 48 • 49 • 50 • 51 • 52 • 53 • 54 • 55 • 56 • 57 • 58 • 59 • 60 • 61 • 62 • 63 • 64 • 65 • 66 • 67 • 68 • 69 • 70 • 71 • 72 • 73 • 74 • 75 • 76 • 77 • 78 • 79 • 80 • 81 • 82 • 83 • 84 • 85 • 86 • 87 • 88 • 89 • 90 • 91 • 92 • 93 • 94 • 95 • 96 • 97 • 98 • 99 • 100
Contul meu Adaugă anunț

• [Înapoi la căutare](#) • [Teren de Vânzare](#) • [Arad \(Judetul\)](#) • [Arad](#) • [Teren în zona Industrială Sud- Aradul Nou](#)


### Teren în zona Industrială Sud- Aradul Nou

**315 000 €**  
32 €/m<sup>2</sup>







**Andrei Lakarica**  
0755 954 085

Numere telefonice

Prețuri

Surse și tipuri de terenuri

Sunt interesat de aceasta proprietate și doresc să obțin mai multe informații cu privire la o vizionare și la prețurile de vânzare.

Am înregistrat acest anunț pe site-ul meu și îl voi publica în continuare pe site-ul meu.

Vreau să primesc alerte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

**Prezentare generala**

Suprafata teren (mp): 10 000 m<sup>2</sup>      Tip proprietate: teren intravilan

---

**Descriere anunt**

Proprietatea vă propune spre vânzare un teren cu o suprafață de 10.000 mp, potrivit pentru construcții industriale. Terenul se află în Zona Industrială Sud în Aradul Nou și are acces direct la Centura Sud a Municipiului Arad și la autostrada A1. Accesul la teren se face pe drumul asfaltat și iluminat, iar utilitățile se află în zonă.

Pentru vizionare și detalii vă sunt disponibile telefonice la numărul 0357 / 789 / 951 Andrei Caraceni Consultant Imobiliar

Cod proprietate: CP1160306


Mapa pe Google



**Localizare**

- Stații de transport public


**Particularități**

- acces - drum asfaltat



**Property Lab**



**0374 484 484**

Calea Romanilor 17-19, Arad, Arad (localitate)

Ves. toate ofertele

Verificare C4 – 03 ianuarie 2022

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-zona-industrial-sud-aradul-nou-IDmGTM.html>

← Inapoi la lista Teren de Vanzare > Arad (judetul) > Arad > PRET REDUS - Teren în zona Industrială Zadareni



**Andrei Laluciu**  
Agentie  
0753 934 085

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

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

120 / 2000

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

**PRET REDUS - Teren în zona Industrială Zadareni**

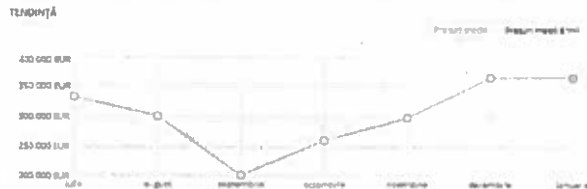
Arad (judetul), Arad

**280 000 €**

28 €/m<sup>2</sup>

**280.000 EUR**  
Preț mediu pe m<sup>2</sup> 280 EUR  
1 - 27%

**28 EUR/m<sup>2</sup>**  
Preț mediu pe m<sup>2</sup> 28 EUR  
1 - 6%



Prețul pe baza pe preturile din Stori.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la Property Lab



**115.000 EUR**

129 m<sup>2</sup>, 891 EUR/m<sup>2</sup>  
Casă nouă renovată cu arhitect generos în Cluj-Napoca

**84.000 EUR**

100 m<sup>2</sup>, 840 EUR/m<sup>2</sup>  
Casă cu teren de 1.130mp.

**90.000 EUR**

79 m<sup>2</sup>, 1129 EUR/m<sup>2</sup>  
Apartament 3 camere, garaj inclus, Lipova

**229.000 EUR**

378 m<sup>2</sup>, 606 EUR/m<sup>2</sup>  
Imobil pe strada Adam M. Gurebrunn

ID anunt Stori: 3406122  
ID extern 1162306-1  
Data publicării: acum 9 luni  
Data modificării: acum 2 zile

Prețul a scăzut de la 32 la 28 euro/mp (-12,5%)

### Comparabilă pentru ajustare de utilități

Această comparabilă identificată la adresa web <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/arad/sud/teren-construcții-de-vanzare-XV0103D90> are utilități în valoare de 70.000 euro, executate de Primăria Arad. Costul unitar al utilităților este de 7 euro/mp.

VAND TEREN ZONA INDUSTRIALA ZADARENI (LANGA AUTOSTRADA ARAD-TIMISOARA)

Arad, zona Sud - Vezi harta

**EXPIRAT** Anunț expirat, nu mai este activ. Click aici pentru a vedea anunțurile asemănătoare active!

**280.000 EUR** + TVA

28 € + TVA / mp

Comision 0% cumpărător



**Detalii**

Terenul este la 300 m de cartier. Echiparea de pe teren este: 41 A-e um și un set de iluminat. Este de an și se poate utiliza pentru construcție. Terenul este în zona de dezvoltare industrială. Este în apropierea străzii și a autostrăzii. Este în apropierea străzii și a autostrăzii. Este în apropierea străzii și a autostrăzii.

Terenul are suprafața de 10.000 m<sup>2</sup> cu front stradal de 95 m. Terenul de site în vecinătatea fabricii de polistiren Zepox, C&S și (R&C) JIMOTRUȘTI, Zăcămii Internaționale. Strada, stație de autobuz.

**Caracteristici**

Suprafață teren	10000 mp	Tip teren	construcție
Front stradal	95 m	Clasificare teren	industrial
		Construcție pe teren	Da

### Verificare Comparabilă ajustare utilități – ianuarie 2022

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/arad/sud/teren-construcții-de-vanzare-XV0103D90>

**EXPIRAT** Anunț expirat, nu mai este activ. Accesează lista anunțurilor active asemănătoare.

VAND TEREN ZONA INDUSTRIALA ZADARENI (LANGA AUTOSTRADA ARAD-TIMISOARA)

**280.000 €** + TVA

Arad, zona Sud - Vezi harta

28 € + TVA / mp

10000 mp | 95 m | Industrial | Construcție

Comision 0% cumpărător



Teren 10000 mp | 95 m | Construcție

Industrial

Vezi harta

**Notițe**



Anunț expirat, dar indicația privind ajustarea de utilități este validă la data VOE



Nr. \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad**

### **CUPRINS**

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – MODEL**
- IV. FORMULARERE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

# INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

## A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

**Vânzător:** Municipiul Arad,  
cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad  
tel.: 0040-257-281850, int. 145  
fax: 0040-257-284744  
e-mail: pma@primariaarad.ro  
persoană de contact: Ocenic Linda / Mitrache Dan Radu

## B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

- a) În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
- b) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- c) Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului - verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- d) Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
- e) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- f) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.
- g) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- h) Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- j) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- k) Autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare – cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în formă autentică.
- l) Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- m) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:
  - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- n) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

### **C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare – cumpărare este de competența instanțelor judecătorești competente de la sediul vânzătorului.

### **D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

**I. PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

*"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU VÂNZAREA terenului înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, nr. cad./top. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun. Arad, str. \_\_\_\_\_ și a terenului înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, nr.cad/top. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în Arad, str. \_\_\_\_\_.*

- *A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_*

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul ( Formularul nr. 1)
2. Declarație de participare ( Formularul nr. 2)
3. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor ( Formularul nr. 4)
4. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

#### **1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE**

1.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activității economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

1.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

1.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.1.6. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2020 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

## **1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE**

1.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;

1.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiile datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.2.4. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana fizică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.2.5. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

**II. PE PLICUL INTERIOR** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține oferta propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

### **E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro). Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_.

### **F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

#### **G. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Contractul de vânzare – cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de vânzare – cumpărare;
- modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică;
- data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.



**FIȘA OFERTANTULUI**

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I. ....
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social ( mil. lei).....
13. Cifra de afaceri ( mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
- 
- 
- 
- 

**Data,**

**Ofertant,**

**L.S.**

## FORMULARUL NR. 2

### DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Sud

*Către,*

*Primăria Municipiului Arad*

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.

Prin prezenta, \_\_\_\_\_ (denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, nr. cad./top. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun. Arad, str. \_\_\_\_\_ și CF nr. \_\_\_\_\_, nr.cad/top. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun.Arad, str. \_\_\_\_\_.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

*(persoana fizică)*

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Procura Notarială nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

*(persoana juridică)*

în numele societății comerciale va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Delegația nr. \_\_\_\_\_ sau Împuternicire nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

## FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. 357282 Arad și CF nr. 307560 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Sud

Cu privire la imobilul:

– teren situat în Arad, Zona Industrială Sud, înscris în CF nr. 357282 Arad, nr. cad. 357282, în suprafață de 33.576 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Municipiului Arad – Bulevardul Revoluției nr. 75.

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de \_\_\_\_\_ euro/mp(*suma în litere și cifre*)\*

Cu privire la imobilul:

- teren situat în Arad, Zona Industrială Sud, înscris în CF nr. 307560 Arad, nr. cad. 13400, în suprafață de 42.118 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Municipiului Arad – Bulevardul Revoluției nr. 75.

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație Este de \_\_\_\_\_ euro/mp(*suma în litere și cifre*)\*\*

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare/cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare – cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad, prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

-----  
L.S.

\*)având în vedere faptul că prețul minim de pornire a licitației este de 20,90 euro/mp, respectiv suma totală de 701.720euro fără TVA

\*\*)având în vedre faptul că prețul minim de pornire a licitației este de 23,36 euro/mp, respectiv suma totală de 983.680euro fără TVA

Ofertant,

---

**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,  
normelor de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea legii penale, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni proprietarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. \_\_\_\_\_ și Certificatul de Urbanism nr. \_\_\_\_\_, înțelegând că nu voi putea utiliza imobilele în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

---

Ofertant,

## CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisul, MUNICIPIUL ARAD, Unitate Administrativ - Teritorială, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr.75, jud.Arad, având Cod de Înregistrare Fiscală 3519925, reprezentată prin primar, Bibarț Laurențiu - Călin, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, prin delegat \_\_\_\_\_, cetățean român, născut/ă la data de \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, având CNP \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, conform delegației nr. \_\_\_\_\_ emisă de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, în baza actelor anexate, *vând* liber de sarcini anterioare Societății/persoanei fizice \_\_\_\_\_, imobilul - teren situat în loc.Arad, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud.Arad, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_ Arad, cu nr.cad. \_\_\_\_\_, și imobilul – teren situat în loc Arad, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. Arad, înscris în C.F. nr. \_\_\_\_\_, cu nr. cad. \_\_\_\_\_ dobândit prin lege, cota actuală de \_\_\_\_\_, de sub \_\_\_\_\_, conform încheierii de carte funciară nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, compus doar din teren intravilan fără construcții, având categoria de folosință pășune, pe care nu există edificată o construcție și consimt la intabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra terenului pe numele cumpărătoarei.

Prețul total de vânzare stabilit de noi, părțile, este de \_\_\_\_\_ EURO ( \_\_\_\_\_ ) (cu/fără TVA), echivalentul a \_\_\_\_\_ lei ( \_\_\_\_\_ ), achitat integral în lei, anterior semnării prezentului contract, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării, conform facturii fiscale seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, care a fost achitat conform chitanței pentru creanțele bugetelor locale seria \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ eliberată de Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Impunere.

Subscrisa, vânzătoare, prin delegat, declar că imobilul nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este revendicat, nu formează obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, nu este ipotecat, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu am încheiat niciun fel de acte de garantare, promisiuni de vânzare a imobilului în formă autentică sau sub semnătură privată cu o altă terță persoană fizică sau juridică, nu este schimbat sau donat, nu este supus nici unei forme de executare silită, nu este sediul principal sau secundar al vreunei societăți comerciale, filiale, agenții sau puncte de lucru și o garantez pe cumpărătoare de orice evicțiune, conform art.1695 Cod Civil și de orice vicii, conform art.1707 Cod Civil.

Subscrisa vânzătoare, prin delegat, declar că nu am datorii către stat privind plata taxelor și a impozitelor, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ eliberat de Municipiul Arad Direcția Venituri-Serviciul Impunere Persoane Juridice.

Subscrisa, cumpărătoare, intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului de mai sus, de azi, data încheierii prezentului act, fiind îndeplinite prevederile art.1672 și art.1685 Cod Civil cu privire la transmiterea și predarea imobilului, dată de la care va suporta toate sarcinile publice și taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act, respectiv onorariul notarului public și serviciile de publicitate imobiliară.

Subscrisa Societatea \_\_\_\_\_, persoană juridică română, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul \_\_\_\_\_ sub nr. \_\_\_\_\_, având Cod Unic de Înregistrare \_\_\_\_\_, reprezentată în baza Hotărârii \_\_\_\_\_ prin reprezentanți legali \_\_\_\_\_, cetățean român, născut la data de \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, avand CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_ *cumpăr* liber de sarcini,



imobilul mai sus descris, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract, declarând că am luat cunoștință de starea de drept și de fapt a imobilelor și mă oblig să respect regimul de construcție și aliniere.

Subscrisele, părți contractante, prin reprezentanți, declarăm că ni s-a pus în vedere obligația legală privind înregistrarea acestui act la direcția fiscală competentă în termen de 30 (treizeci) zile de la data semnării lui.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod civil, cu privire la faptul că vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit sau când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, ale Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, iar notarul public ne-a explicat consecințele juridice ce rezultă din semnarea prezentului înscris, pe care le-am înțeles și ni le asumăm, nefiind în vreo eroare de drept, așa cum este ea definită de art. 1207 alin 3 Cod Civil și constatând că actul corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord, stăruim la autentificarea lui, drept pentru care semnăm mai jos.

Lucrările de publicitate imobiliară aferente prezentului act se vor îndeplini de către notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996, modificată, completată și republicată.

VÂNZĂTOARE,  
MUNICIPIUL ARAD  
prin delegat

CUMPĂRĂTOARE,  
Societatea/persoana fizică \_\_\_\_\_

Nume și prenume

Nume și prenume

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_