

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2022

privind aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 60

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 81603/14.03.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 19698/M1/14.03.2022,

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

Ținând seama de adresa unei persoane fizice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 81603/25.10.2021, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 19206/134699/15.03.2022 privind încasarea TVA,

Conform extrasului de carte funciară nr. 350904 Arad, nr. cad. 350904 Arad,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 284/2017 privind dezlipirea unui imobil situat în Municipiul Arad, cartierul Aradul Nou,

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020,

Ținând cont de Certificatul de Urbanism nr. 2306/09.12.2021,

Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 97849/28.12.2021 întocmit de evaluator autorizat Buftea Marius, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a contravalorii anuale datorate de beneficiar de 188,40 lei, respectiv 15,70 lei/lună,

Raportul de verificare a valorii echitabile și redevenței nr. 1.4/21.02.2022 teren intravilan 91 mp, categoria curți construcții – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare EXEPI 125/24.12.2021 Curți construcții în intravilan CF nr. 350904 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii anuale datorate de beneficiar de 383,28 lei, respectiv 31,94 lei/lună,

Ținând cont de art. 617- 619 și art. 755, art. 762, art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) 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 raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTED], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 23.12.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr.60, înscris în CF nr. 350904 în suprafață de 91 mp, conform căruia s-a determinat contravaloarea anuală datorată de

beneficiar de 188,40 lei, respectiv 15,70 lei/lună, fără TVA anexa 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii echitabile și redevenței nr. 1.4/21.02.2022 teren intravilan 91 mp, categoria curți construcții – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare EXEPI 125/24.12.2021, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 21.02.2022, ce determină o valoare a contravalorii anuale datorate de beneficiar de 383,28 lei, respectiv 31,94 lei/lună, fără TVA, anexa nr. 2, care face parte integrantă la prezenta hotărâre:

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de servitute de trecere cu mijloace auto și cu piciorul cu titlu oneros, pe o perioadă de 12 luni, asupra terenului înscris în C.F. nr. 350904 Arad nr. cad. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 60, în suprafață de 91 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea domnului [REDACTED] proprietarii imobilului înscris în CF nr. 351304 Arad, nr. cad 351304, la prețul de 31,94 lei/lună. Prețul nu conține TVA.

Art. 4. Se aprobă modelul contractului de servitute cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 5. În situația în care terenul ce face obiectul servituții de trecere, nu este întreținut ori va fi afectat de proiecte ale Municipiului Arad, dreptul de servitute se poate retrage în baza unei notificări prealabile.

Art. 6. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina beneficiarului.

Art. 7. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de servitute cu titlu oneros.

Art. 8. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 81603/14.03.2022

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, constituirii dreptului de servitute cu titlu oneros în favoarea domnului [REDACTED] proprietarii imobilului înscris în CF 351304 Arad, nr. cad 351304, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea [REDACTED] prin care solicită acordul Municipiului Arad în vederea instituirii unui drept de trecere la calea publică asupra imobilului înscris în CF nr.350904 Arad, nr. cad. 350904 în favoarea imobilului înscris în CF. nr. 351304 Arad, nr.cad.351304. În conformitate cu prevederile art. 617 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Proprietarului fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu". La art. 755 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar".

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, constituirea dreptului de servitute cu titlu oneros asupra terenului înscris în C.F. nr. 350904 Arad nr. cad. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr.60, în suprafață de 91 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea [REDACTED] proprietarii imobilului înscris în CF 351304 Arad, nr. cad 351304 situat în Arad, str. Pandurilor, nr.6-8/a.

P R I M A R

Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat
Nr. 19698/M1/14.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea privind aprobarea constituirii unui drept de servitute cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CFnr. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr.60

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 81603/14.03.2022, a domnului Călin Bibart, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de servitute cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp, teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr.60 ;

Considerente generale:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTED], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 23.12.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 60, înscris în CF nr. 350904 în suprafață de 91 mp, conform căruia s-a determinat căruia s-a determinat o valoare a redevenței anuale datorate de beneficiar de 188,40 lei, respectiv 15,70 lei/lună, fără TVA;
- 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 verificarea valorii a valorii echitabile și redevenței nr. 1.4/21.02.2022 Teren intravilan 91 mp categoria curți construcții – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare EXEPI 125/24.12.2021, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 21.02.2022, ce determină o valoare a redevenței anuale datorate de beneficiar de 383,28 lei, respectiv 31,94 lei/lună, fără TVA;
- Facem precizarea că acest teren este cuprins în lista L1 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3601203, cu o valoare de 78,46 lei/mp.

- prevederile art. 617 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, " Proprietarului fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu" ;
- prevederile art. 755 alin. (1) din Codul civil " Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar ";
- **Considerente juridice:**
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 284/17.08.2017 privind dezlipirea unui imobil situat în Municipiul Arad, cartierul Aradul Nou;
- art. 617- 619 și art.755, art.762, și art. 1170-1179 din Legea nr. 287 / 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), alin. (3) lit. g, art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUNEM

- **Însușirea** raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat [REDACTED], - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 11022, la data de 23.12.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 60, înscris în CF nr. 350904 în suprafață de 91 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a redevenței anuale datorate de beneficiar de 188,40 lei, respectiv 15,70 lei/lună, fără TVA anexa 1:
- **Aprobarea** Raportului de verificarea valorii a valorii echitabile și redevenței nr. 1.4/21.02.2022 Teren intravilan 91 mp categoria curți construcții – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare EXEPI 125/24.12.2021, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., la data de 21.02.2022, ce determină o valoare a redevenței anuale datorate de beneficiar de 383,28 lei, respectiv 31,94 lei/lună, fără TVA anexa nr. 2:
- **Aprobarea** constituirii dreptului de servitute auto și cu piciorul cu titlu oneros, pe o perioadă de 12 luni, asupra terenului înscris în C.F. nr. 350904 Arad nr. cad. 350904, situat în Arad, str. Ștefan cel Mare, nr.60, în suprafață de 91 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea [REDACTED] proprietarii imobilului înscris în CF 351304 Arad, nr. cad 351304 situat în Arad, str. Pandurilor, nr.6-8/a la prețul 31,94 lei/lună, fără TVA ;

- **Aprobarea** modelul contractului de servitute cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3;
- **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de servitute cu titlu oneros;

DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,
Ec. Linda Ocenic

Avizat
Cj. Florin Miheț

ANEXA 1

CABINET DE AVOCAT
TRÎNC FLORIN IONEL
Nr./an ORC: Hot. nr. 6/12.01.2007
C.I.F 20875671
Arad, str. Vasile Milea, nr. 5-7, Sc. B, Ap. 5
Tel. 0745116778
Email: av_trinc@yahoo.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. I
28 DEC. 2021
Nr. 94219 data.....
2249.

29. DEC. 2021

Către ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Direcția Patrimoniu
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Referitor la adresa dvs. cu nr. 94508/16.12.2021, prin care ne solicitați efectuarea unui raport de evaluare, având ca obiect imobilul înscris în CF nr. 350904 Arad, alăturat prezentei anexăm Raportul de Evaluare, întocmit de domnul expert [REDACTED].

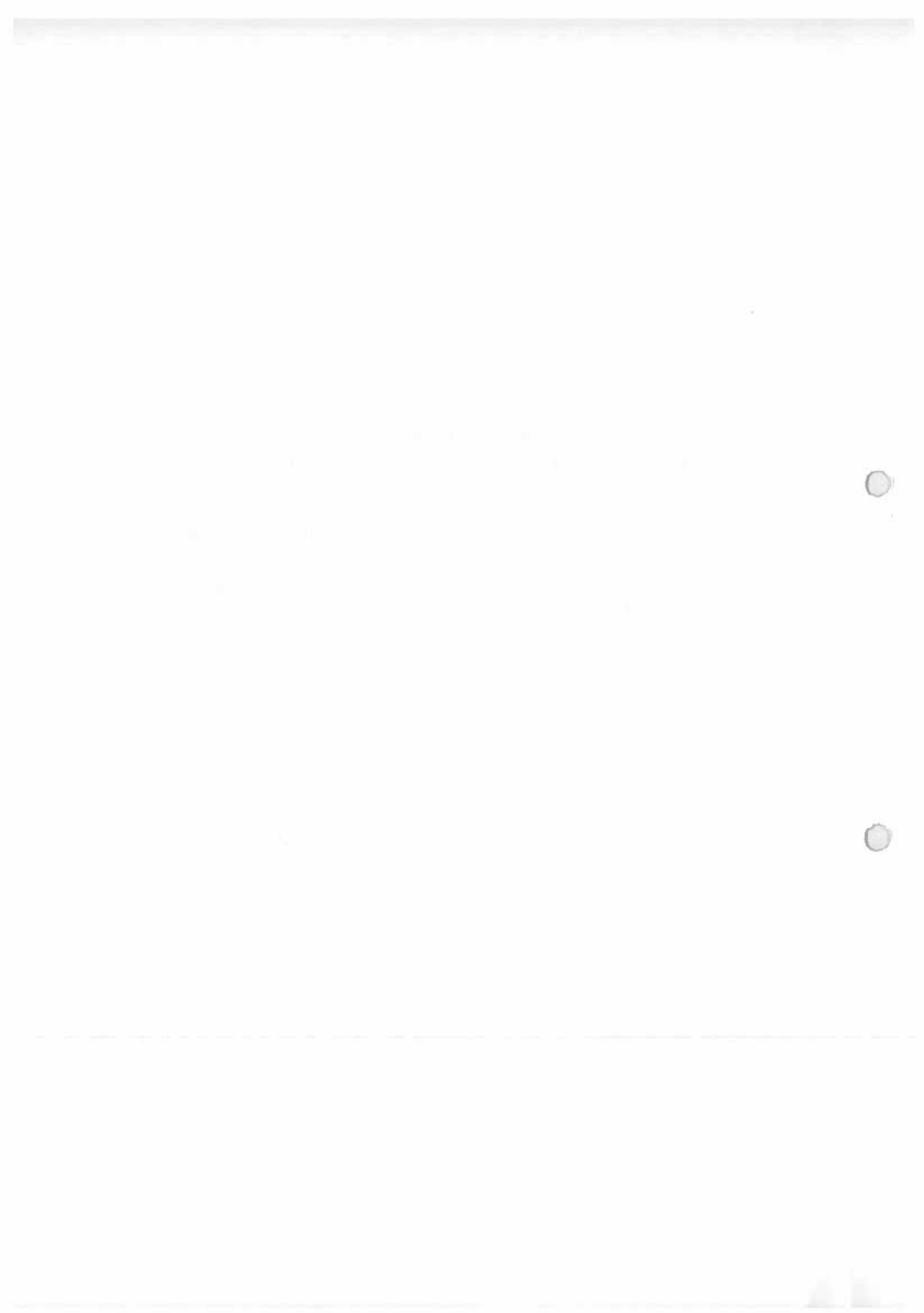
Cu stimă,

prin av. [REDACTED]

Arad, la 28.12.2021



NR: 97849
DATA: 28/12/2021
COD: 63206

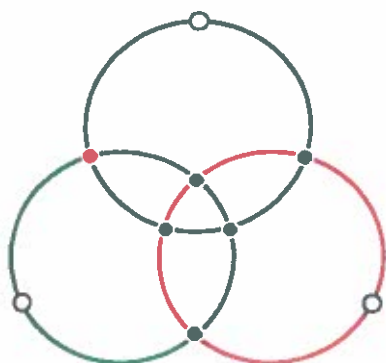


RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

Obiectul evaluării: _Curti constructii in intravilan

Tip: Obiectul de evaluat este un activ asupra caruia exista drept de proprietate deplin
Proprietatea este situată în județul _Arad, UAT _Arad, _Arad, str. St cel Mare 60
și identificată prin CF _350904 și număr cadastral _350904



NR RAPORT EXEPI_125 DIN 24/12/2021 ȘI DATA EVALUĂRII:23/12/2021

[REDACTED]
Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36
0748 252 301

Cuprins

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul.....	3
Sinteza evaluării	4
Termeni de referință.....	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5
Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată	5
Scopul evaluării și limitări ale acesteia.....	6
Tipul valorii	6
Data evaluării.....	6
Documentarea necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.	6
Ipoteze ale evaluării.....	7
Tipul raportului. Descrierea raportului	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Declarația de conformitate	8
Utilizarea desemnată.....	8
Abordarea/abordări utilizate	8
Metoda/metodele aplicate	9
Datele principale de intrare utilizate	9
Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe).....	9
Aplicarea abordărilor în evaluare.....	9
Analiza de piață	12
Analiza datelor	13
Valoarea/valorile obținute	16
Prezentarea valorilor	16
Alegerea valorii urmărite	16
A N E X E.....	17
SFÂRȘIT	22

Nota de comunicare a valorii estimate prin prezentul

Redeventa

Adresa administrativa	Arad, str. St cel Mare 60
Numar de Carte Funciara	350904
Utilizare imobil / obiect de evaluat	Curti constructii in intravilan
Suprafata teren	91
Durata concesiunii (ani)	49
V aloarea redeventei lunare *	RON 15,70
- redeventa unitara (mp) lunara	RON 0,17
V aloarea redeventei anuale	RON 188,40
- redeventa unitara (mp) anual	RON 2,07

*Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

*asupra valorilor s-au operat rotunjiri

∴ Tipul valorii

Valoarea oe (oe = obiectul evaluării, reprezintă bunul, bunurile, drepturile sau obligațiile a căror valoare este estimată prin prezentul raport) definită prin prezentul raport este Valoarea echitabila.

Definiția acesteia: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Motivatia clientului/proprietarului/vanzatorului:

Estimarea valorii folosintei, drept de trecere (obiectul evaluării va fi notat în continuare - oe)

∴ Data evaluării

Data evaluării este 23/12/2021 .

Copyright @ 2021-v1 - Drepturile de a reproduce, controla produse sau părți private din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Semnătura

CI BUFT [redacted] CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, N [redacted] 36 [redacted] 301



Sinteza evaluării

Numele clientului	Croitoriu Mircea si Stefanica	
Data evaluarii	23/12/2021	
Tipul proprietatii	_Curti constructii in intravilan	
Adresa proprietatii	_Arad, str. St cel Mare 60, _Arad, _Arad	
Proprietar (i) si drepturi	Proprietar este utilizator desemnat avand drepturi de proprietate depline	
Numar cadastral	_350904	
Numar Carte Funciara	_350904	
Lista actelor de proprietate	Extras de Carte Funciara	
Situatia / utilizarea actuala a imobilului	_Curti constructii in intravilan	
Cea mai buna utilizare		
Suprafete	Imobil	Imobil situat in _Arad, str. St cel Mare 60 identificat prin CF _350904
	Aria construita	0
	Aria desfasurata	0
	Aria utila	0
	Teren intravilan	91
	Teren extravilan	0
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat	Proprietatea se află la periferia municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera secundara, in vecinatatea unei cai ferate, in spatele unei spalatorii auto. Lotul 2, ce face obiectul prezentului, a fost dezlipit pentru a putea acorda acces rutier spre imobilul din Arad, str Pandurilor, nr. 8A, CF 351304 Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe este delimitat de calea de acces spre depozitul GI Motor SRL, Lot 1 din acelasi CF, proprietatea pentru care se solicita dreptul de trecere.	
Anul construirii (punerii in functiune)	Nu este cazul	
Structura	Nu este cazul	
Finisaje (descriere imobil)	Nu este cazul	
Descriere teren	Teren partial imprejmuit	
Utilitati edilitare si instalatii existente	Electrice	Nu este cazul
	Termice	Nu este cazul
	Alimentare cu apa	Nu este cazul
	Alimentare cu gaze	Nu este cazul
	Canalizare	Nu este cazul
Concluzie privind imobilul evaluat	_Curti constructii in intravilan	
Gradul de finalizare al constructiei	0%	
Valoarea costurilor de finalizare	0%	
Gradul de lichiditate	Mediu	
Metode de evaluare utilizate	Metoda comparatiei vanzarilor	
Valoarea echitabila	4.700 RON	
	950 EUR	



Termeni de referință

Prezentul a fost realizat având în vedere cerințele SEV 101 (*Termeni de referință ai evaluării*), SEV 230 (*Drepturi asupra proprietății imobiliare*), precum și a altor standarde naționale de evaluare, după caz. În ce privește condițiile de formă și cerințele de raportare a concluziilor asupra valorii, acest raport s-a întocmit cu respectarea prevederilor SEV 103 (*Raportare (IVS 103)*).

Identificarea și competența evaluatorului

[REDACTAT] evaluator membru ANEVAR, posesor al legitimației nr. 11.022, calificat pentru realizarea de evaluări de Proprietăți Imobiliare (EPI) și evaluări de Întreprinderi (EI), având și calitatea de expert tehnic judiciar în materia evaluărilor imobiliare, în temeiul Autorizației Ministerului Justiției cu Nr. 7418072014, din 18/07/2014, cu adresă de corespondență în mun. Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, jud. Arad, prin Cabinet Individual [REDACTAT], având Cod Fiscal 30634247, afirm următoarele:

· Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară evaluată, de natură a influența opiniile conținute în raport.

· Onorariul evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

· Opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

· În conceperea și realizarea acestui raport evaluatorul nu a apelat și nu a folosit alte surse sau asistența altor persoane, fără celor precizate în prezentul.

· Evaluatorul are calificarea necesară și este competent să efectueze evaluarea.

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Datele de identificare ale clientului și ale utilizatorilor desemnați:

Identificare client / utilizator

Denumire / Nume Prenume client	[REDACTAT]
Adresa sediu / domiciliu	Arad
CUI/CF/CNP	0
Utilizator desemnat	Mun, Arad
Adresa sediu / domiciliu	Bd. Revoluției 75
CUI/CF/CNP	3519925

Informațiile conținute în prezentul raport sunt destinate utilizării de către client și utilizator. Nu există alți utilizatori desemnați.

Identificarea obiectului evaluării (oe) – activul sau datoria evaluată

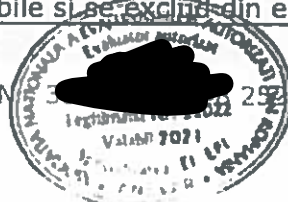
Identificarea obiectului de evaluat

Proprietar	Mun. Arad
Identificare Carte Funciara	350904
Identificare cadastrala	350904
Localitate	Arad
Localizare UAT	Arad
Adresa administrativa	Arad, str. St cel Mare 60

Descriere
Proprietatea se află la periferia municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutiera secundara, in vecinatatea unei cai ferate, in spatele unei spalatorii auto. Lotul 2, ce face obiectul prezentului, a fost dezlipit pentru a putea acorda acces rutier spre Imobilul din Arad, str Pandurilor, nr. 8A, CF 351304. Accesul la oe se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto. Terenul oe este delimitat de calea de acces spre depozitul GI Motor SRL, Lot 1 din acelasi CF, proprietatea pentru care se solicita dreptul de trecere.

Natura oe Curti constructii in intravilan

Obiectul de evaluat este un activ	Da
Obiectul de evaluat este un drept de proprietate sau un dezmembramant	Da
- posesie	Da
- folosinta	Da
- dispozitie	Da
Obiectul de evaluat se utilizeaza in combinatie cu alte active (terenuri, constructii, etc)?	Da
Activele utilizate in combinatie cu oe se includ in evaluare(terenuri, constructii, etc)?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun disponibile si se exclud din evaluare ?	Nu
Activele utilizate in combinatie cu oe se presupun indisponibile si se exclud din evaluare ?	Da



Proprietatea este descrisă în capitolul 2, în anexa *Termeni de referință* și în *Fișa de inspecție* (la dosarul de lucru) prin atestare sub semnătură privată, de către client.

∴ **Drepturi**

Atestarea drepturilor sa realizat prin extras CF iar funcțiunile au fost confirmate prin declarații ale clientului.

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, ori obținute de evaluator din surse publice de informare, împreună cu informații culese la inspecție. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul "Ipozeze ale evaluării", nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

∴ **Moneda raportului**

Sumele sunt exprimate în moneda RON, la data raportului, dată la care cursul leu/euro era de 4,9489 lei pentru 1 euro.

Acolo unde valorile sunt exprimate în altă monedă, raportul va specifica aceasta.

Scopul evaluării și limitări ale acesteia

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, care precizează scopul estimării valorii proprietății/lor: „Estimarea valorii folosinței, drept de trecere „ – notat în cele ce urmează "oe". Raportul trebuie să definească o valoare conformă prevederilor OUG 57/2019, art. 363.

Prin prisma standardelor de evaluare și a înțelegerii profesionale, scopul prezentei se definește ca fiind: „Estimarea pretului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două parti specifice, pentru schimbul unui activ.”

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Sunt aplicabile prevederile legale incidente:

ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019

ART. 363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

...
(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Tipul valorii

∴ **Premisele valorii/Utilizarea presupusă**

Condițiile în care oe este utilizat sunt cel mai bine descrise utilizând ca premise ale evaluării - Utilizare curenta/existenta .

Prin aplicarea acestor premise, utilizarea rezultată este cea rezidentiala (vezi Cap. 2).

∴ **Tipul valorii**

Valorile recunoscute explicit de către standardele de evaluare naționale sunt: Valoarea de piață, Chiria de piață, Valoarea echitabila, Valoarea de investiție, Valoarea de sinergie, Valoarea de lichidare, Valoarea justa IFRS, Valoarea justa de piață.

Tipul valorii determinate prin prezentul este Valoarea echitabila iar metoda/metodele prin care se va urmări determinarea ei este/sunt Metoda comparatiei vanzarilor (vezi Cap. 2).

Data evaluării

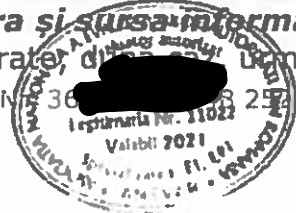
Data evaluării este 23/12/2021 . Informațiile privind condițiile fizice ale oe, condițiile pieței, ale zonei și locației, precum și ipotezele formulate plecând de la acestea și, care stau la baza fundamentării opiniei și la estimarea valorii din prezentul, au ca dată de referință, această dată.

Inspecția proprietății a fost realizată de către autor în data de 22/12/2021 .

Documentare necesară pentru evaluare. Natura și sursa informațiilor.

Pentru determinarea valorii au fost folosite / considerate, următoarele:

CI BUF [redacted] CUI 30634247, Arad, str. Ghibă Birta, Nr. 36 [redacted] 297301



Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluare

Informații obținute direct cu ocazia inspecției oee și cele furnizate și consemnate în Fisa de inspecție;	Da
Extras de Carte Funciara a oee;	Da
Documente de reglementare urbanistică;	Da
Curs BNR pentru valuta EURO;	Da
SEV100 – Cadrul general;	Da
SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;	Da
SEV102 – Implementare;	Da
SEV103 – Raportare;	Da
SEV 104 – Tipuri ale valorii;	Da
SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;	Da
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.	Da

Ipozeze ale evaluării

∴ Ipozeze generale

- Informațiile privitoare la drepturile asupra oee, precum și alte aspecte juridice, au fost preluate din documentele referite în raport. Nu se asumă responsabilități privind situația juridică și/sau drepturile de proprietate, altele decât cele definite în prezentul, pe baza declarațiilor și documentelor prezentate de client/utilizator/părți.
- Proprietatea a fost evaluată pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/utilizator/părți și a informațiilor de piață la care evaluatorul a putut avea acces, existând posibilitatea ca să existe și alte informații din piață la care evaluatorul nu a avut acces.
- Datele și informațiile furnizate cu ocazia inspecției oee, consemnate în Fisa de inspecție, sunt considerate corecte.
- Informațiile primite despre proprietate au fost considerate autentice dar NU garantăm exactitatea lor. Menționăm că evaluarea s-a efectuat pe baza unei atestări a proprietății realizate pe baza de documente și declarații prelevate de la client/utilizator/părți. Toate informațiile privitoare la suprafețe și caracteristici ale obiectului de evaluat au fost obținute astfel.
- Se presupune o administrare competentă și o posesie și dispoziție responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Nu au fost observate în timpul inspecției materiale periculoase prezente pe proprietate, dar nu se asuma responsabilități privitor la eventuale riscuri ecologice.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor doar informațiile pe care le-a avut la dispoziție dar e posibil ca să existe și alte informații relevante pentru valoare de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Presupunem ca legislația incidentă nu se va modifica în perioada următoare, așa cum presupunem și lipsa unor cauze de forță majoră, modificări economice și/sau sociale majore.
- Estimările privitor la Premisele valorii, Utilizarea presupusă, alegerea Metodelor de estimare a valorii, precum și Tipul valorii definit în raport, sunt considerate rezonabile, considerând informațiile, condițiile și limitările existente la data evaluării.

Ipozeze fundamentale de cuantificare a valorii

Natura tranzacției presupuse este	ipotetica	Nu
	reală	Da
	de achiziție	Da
	de cedare	Nu
Relația dintre părți este	pe o piață specifică	Da
	ipotetica	Nu
Motivația proprietarului/clientului/vanzatorului este cea de	sunt cunoscute	Da
	sunt membri ai unui grup	Nu
	sunt supuse unor condiții sau motivații	Da
	vanzare	Nu
Motivația utilizatorului/beneficiarului/cumparatorului	inchiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	garantare	Nu
Expunerea pe piață a oee va fi	cumparare	Nu
	inchiriere	Nu
	concesionare	Da
	schimb	Nu
	gajare	Nu
	suficienta	Nu
	insuficienta	Da

∴ Ipozeze speciale

Ipozeze speciale

Proprietarul/vanzator ar avea beneficii fiscale în urma tranzacției	Da
Utilizatorul/beneficiar/cumparator are drept de preempțiune	Da
Este oee într-o sinergie cu alte proprietăți/posesii ale utilizatorului/beneficiar/cumparator	Da
oe este considerat ca o entitate aflată în exploatare/folosință	Nu
oe este considerat ca o entitate separată, indiferent de sinergiile sale	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupată de proprietar/vanzator	Da
oe este considerat ca o proprietate ocupată de utilizator/beneficiar/cumparator	Nu
Altele	Nu

Tipul raportului. Descrierea raportului

Raportul va fi redactat și transmis clientului/utilizatorului în formă scrisă, cuprinzând următoarele capitole:

- Nota de comunicare a valorii
- Sinteza evaluării
- Termeni de referință ai evaluării
- Abordarea în evaluare și rationamentul (profesional)
- Desfășurarea evaluării
- Valoarea și sursele obținute

CI BUFT [redacted] CU1 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 [redacted] 259 [redacted] 301



- Data raportului de evaluare
- Anexe (foi de calcul, documente, fotografii, declaratii, etc)

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Orice parte a raportului sau raportul integral **nu pot fi** publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat la *Scopul evaluării*.

Datele și informațiile continute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricărui informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Copyright © 2021 – Drepturile de a reproduce, controla produse sau parti derivate din acesta, de a distribui, de a prezenta public, precum și cele morale și de atribuire sunt rezervate autorului.

Declarația de conformitate

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2020. Orice referire, în cuprinsul raportului, la standarde, face referire la acestea.

Utilizarea desemnată

Raportul va fi utilizat pentru realizarea scopului desemnat al acestuia, de către persoana/persoanele, entitatea/entitățile desemnate prin Termenii de Referință și, în condițiile definite de către aceștia.

Abordarea/abordări utilizate

Așa cum se arată în Termenii de referință natura este de Teren intravilan iar valoarea estimată prin prezentul este Valoarea echitabilă.

Definiția tipului de valoare aleasă: Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauza și hotarate, pret care reflectă interesele acelor parti. - SEV 104 : 50.1

Premisele valorii

Putem pleca de la una din cele patru premise: Cea mai bună utilizare – CMBU, Utilizare curentă/existentă, Vânzare ordonată sau Vânzare forțată.

Premisele definirii valorii este, în acest raport, pleacă de la Utilizare curentă/existentă. Rațiunile pentru care aceasta a fost aleasă sunt la dosarul de lucru.

Conform datelor extrase din evidențele cadastrale și de carte funciară, din Planul de Urbanism General al unității administrativ teritoriale, precum și din informațiile prelevate cu ocazia inspecției proprietății (prezentate de către client și consemnate de evaluator) și din calculele efectuate de evaluator pentru estimarea productivității maxime (aflate doar la dosarul de lucru), rezultă următoarele:

Utilizarea permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă este cea rezidențială.

*Utilizarea rezidențială este maxim productivă însă condițiile existente (destinația strictă de cale de acces) precum și limitările impuse de condițiile fizice, indică o utilizare specifică, limitată.

Astfel, considerând ipotezele, condiționările și informațiile disponibile, avem:



Abordari posibile

Teren intravilan

Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin COST ?	
-se poate determina Cost de Reconstructie - CR ?	NU
-se poate determina Cost de Inlocuire Net - CIN?	NU
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin PIATA ?	
-exista suficiente tranzactii pe piata specifica ?	DA
-Suprafata terenului are o marime normala in piata specifica / aria pietei oe ?	DA
-Terenul este amenajat ?	NU
-Exista terenuri libere vandute pe piata specifica / aria pietei oe ?	DA
-Se poate determina cu acuratete CIN ?	NU
-Valoarea constructiilor este mica ?	NU
-Cunoastem CIN ?	NU
-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?	NU
-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
-Exista informatii despre rente/chirii funciare pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
Exista informatii pentru estimarea valorii prin abordare prin VENIT ?	
-Cunoastem Venitul Net din Exploatare - VNE ?	NU
-Putem obtine rate de capitalizare credibile de pe piata specifica / aria pietei oe ?	NU
-Cunoastem costurile de exploatare ale oe ?	NU

Abordarea/abordările ce vor fi utilizate sunt: Abordarea prin PIATA .

Metoda/metodele aplicate

Încând de la cele de mai sus, în baza raționamentelor profesionale avem:

Metode si tehnici de evaluare aplicabile

Cost de Reconstructie	Nu este aplicabila
Cost de Inlocuire Net	Nu este aplicabila
Metoda comparatiei vanzarilor	Este aplicabila
Metoda alocarii	Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate
Metoda extractiei	Nu este aplicabila deoarece exista proprietati libere ofertate
Metoda capitalizarii directe	Nu este aplicabila deoarece scopul nu este cedarea folosintei
Metoda Reziduala	Nu este aplicabila deoarece fluxul de venit nu este dependent si de constructie si de teren
Metoda parcelarii	Nu este aplicabila deoarece suprafata de teren nu permite dezvoltare imobiliara
Capitalizarea venitului	Nu este aplicabila din lipsa de informatii
Actualizarea fluxului de numerar	Nu este aplicabila din lipsa de informatii

Metoda/metodele aplicabilă/e în determinarea valorii oe este Metoda comparatiei vanzarilor

Datele principale de intrare utilizate

Culegerea datelor și descrierea proprietății (oe)

Evaluatorul a inspectat personal imobilul/imobilele specificate în raport, care i-au fost prezentate ca obiect al evaluării de către client.

Date de identificare obiect de evaluat

Identificare obiect de evaluat	Imobil situat în _Arad, str. St cel Mare 60 identificat cu CF _350904 având ca proprietar Mun. Arad
Componenta	Teren intravilan în suprafata de (mp) 91
Judet	_Arad
Unitate Administrativ Teritoriala	_Arad
Adresa	_Arad, str. St cel Mare 60
Numar Carte Funciara	_350904
Numar cadastral	_350904
Numar topografic	0
Utilizare observata la inspectie	_Curti constructii în intravilan
Suprafata teren intravilan - mp	91
Suprafata teren extravilan - mp	0
Suprafata constructie - mp	0
Suprafata anexe - mp	0

Aplicarea abordărilor în evaluare

Metoda Comparăției (Directe) Vânzărilor.

Conform raționamentelor de mai sus :

CI BURETULUI EVALUATORILOR AUTORIZATI
 CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36, 2500301



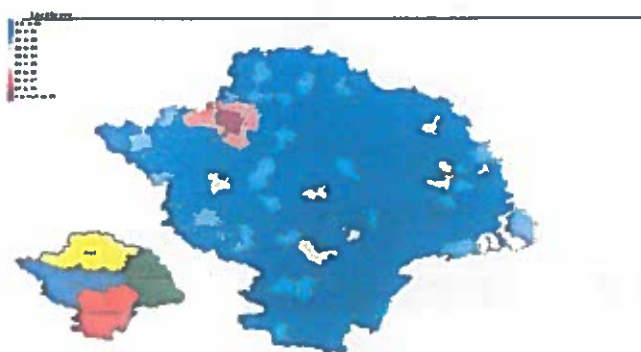
Metoda comparatiei vanzarilor

Este aplicabila

se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Localizare și Zonă

Locația (amplasare sa geografică și administrativă) este descrisă sintetic în harta și tabelul de mai jos:



Zona	
Tipologia zonei	Urban mare
Tipologia locatiei	Resedinta de judet
Amplasament in zona	intravilan
Aria pietei	Arad
Amplasament in aria pietei	Periferic
Modalitati de acces	rutier
Proximitate unitati comerciale - km	0,5
Proximitate unitati educationale - km	1
Proximitate unitati medicale - km	1,5
Proximitate unitati culturale - km	2,5
Proximitate unitati de cult - km	1
Proximitate sedii SPL - km	5
Proximitate zone de agrement - km	1

*Proprietatea are adresă administrativă pe strada Ștefan cel Mare însă are o rețrage față de aceasta, fiind situată, în fapt, pe o cale de acces la un depozit, fizic fiind între străzile Ștefan cel Mare și Pandurilor.

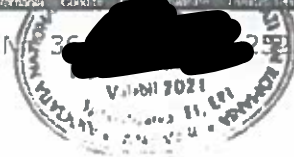
Terenul ce face obiectul evaluării este viran și, la inspecție, s-au observat diferite deșeuri depozitate pe teren. Nu putem estima natura acestora și nici costuri sau riscuri de mediu.

Accesul la teren se poate face atât din proprietatea clienților cât și de pe calea de acces spre depozitul SC GI Motor SRL.

Identificarea locației:



CI BUF [redacted] CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 36 [redacted] 301



Localizare utilizând aplicația ANCPPI:

Termeni și condiții de utilizare



Terenul este delimitat de calea de acces spre depozitul GI Motor SRL, Lot 1 din același CF, proprietatea pentru care se solicită dreptul de trecere.

Conform PUG avem:

POT nu există, **CUT** nu există

*Terenul este liber. Este în fază de elaborare un CU pentru a defini utilizarea acestuia și cale de acces.

În aceste condiții, sintetic, avem următoarea situație a Locației și Zonei:

Poziționarea și facilitățile obiectului de evaluat

- Zona	Zona este Buna
- Locația	Locația este Buna
- Amplasament	Amplasamentul este Bun
- Aria pietei	Aria pietei este Mare B
- amplasament în aria pietei	Amplasamentul este Satisfacător
- Acces	Accesul la este Satisfacător
- Proximități	Proximitățile sunt Satisfacătoare
concluzie	Starea și locația sunt BUNE

∴ Descrierea proprietății / proprietăților

Proprietatea se află la periferia municipiului Arad, cu acces auto la o cale rutieră secundară, în vecinătatea unei cai ferate, în spatele unei spalatorii auto.

Lotul 2, care face obiectul prezentului, a fost dezlipit pentru a putea acorda acces rutier spre imobilul din Arad, str. Pandurilor, nr. 8A, CF 351304. Accesul la este se poate face pietonal și cu mijloace de transport auto.





*Terenul este ocupat de diferite materiale depozitate, a căror natură nu este cunoscută. De asemenea, pe proprietate sunt mai mulți câini, legați.

Descrierea obiectului de evaluat	
Localizare	Proprietatea evaluata este situata in Arad avand adresa _Arad, str. St cel Mare 60 si numar de CF 350904
Suprafata terenului intravilan	terenul intravilan are o suprafata de 91 mp
Suprafata terenului extravilan	terenul extravilan are o suprafata de 0 mp
Suprafata construita	nu exista constructii
Suprafata anexe	nu exista anexe
Forma si deschiderea	Forma terenului este poligonala acesta avand o deschidere de 20 mp
Solul	In elaborarea raportului nu a fost intocmita o analiza a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este ca amplasamentul reprezinta un teren adecvat utilizarii prevazute.
Structura	Nu este cazul
Drepturi de servitute	Pe baza analizei documentatiilor cadastrale, pe proprietate nu exista servitute
Utilitati	Situatia racordarii la utilitati este urmatoarea: Energie electrica nu exista; Apa potabila nu exista; Canalizare nu exista; Gaze naturale nu exista; Telefonie fixa nu exista; Internet nu exista
Restrictii	Datorita situatiei urbanistice si de mediu exista urmatoarele restrictii: NU exista existand urmatoarea situatie a utilitatilor :Energie electrica NU exista; Apa potabila NU exista; Canalizare NU exista; Gaze naturale NU exista; Telefonie fixa NU exista; Internet NU exista
Elemente de mediu inconjurator	Evaluatorul, prin prezentul raport nu poate garanta ne existenta unor minerale, deseuri periculoase sau alte substante pe proprietate

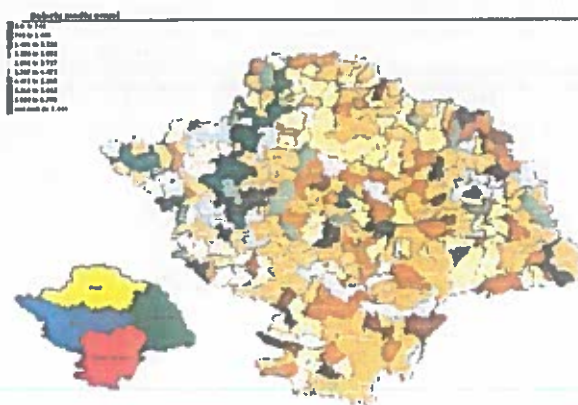
Analiza de piata

"Nu din bunăvoința măcelarului, a berarului sau a celui care face pâine așteptăm masa, ci din atenția pe care aceștia o acordă propriului lor interes." - Adam Smith

Nivelul veniturilor

Principala oportunitate investițională în regiunea VEST, este dată de costurile mici ale forței de muncă și proximitatea față de piețele europene. Acest trend încă se păstrează și, în lipsa unei mai bune conectivități a infrastructurii naționale cu cea europeană, el va continua. Nivelurile de salarizare în toată regiune de dezvoltare VEST sunt mici și foarte miciși, acolo unde există investiții ele tind spre minimele la nivel european.

Singurul pol de dezvoltare al câștigurilor salariale rămâne Timișoara (doar cu Giroda și Remetea Mare), care se poate apropia de nivelurile europene de salarizare(deși media nu depășește 2.000 euro/salariat).



Aria de piață este definită de localitățile Arad, în regiunea de dezvoltare VEST. Pe această piață avem următoarea situație a veniturilor și a valorilor medii de tranzacționare (Valori indicative pentru pietele imobiliare în regiunea VEST):

Judet	Localitate	Tip	Venituri din afaceri	Salariu mediu anual	Teren extravilan	Teren intravilan	Constructii
AR	ARAD JUD	CJ	60.885.834	3.248	5.042	8	276
AR	ARAD	Municipiu	3.264.599.977	6.483	30.000	180	700
CS	CARAS SEVERIN	CJ	13.569.771	3.980	2.618	8	316
CS	RESITA	Municipiu	467.352.312	4.313	3.000	45	700
HD	HUNEDOARA	CJ	31.906.551	4.902	7.113	2	127
HD	DEVA	Municipiu	785.207.327	4.428	12.552	19	335
TM	TIMIS	CJ	88.383.255	6.425	7.876	23	469
TM	TIMISOARA	Municipiu	5.797.708.412	7.006	35.000	650	820

∴ Activitatea pe piața locală

Piața locală are un nivel al ofertei mediu, iar nivelul cererii este mediu. Activitatea pieței locale este medie. Pe tipuri de proprietati se observa urmatoarele tendinte ale pieței locale: Teren extravilan -crestere moderata; Teren intravilan -crestere moderata; Constructii -crestere moderata.

*NU există o piață specifică a proprietăților similare oe (teren intravilan, cedarea DOAR a dreptului de folosință).

Analiza datelor

*Pornind de la constatările și ipotezele prezentate mai sus, observăm că oe are o piață foarte specifică, limitată, el fiind comparabil cu terenuri cu destinație publică (drumuri, căi de acces), în intravilan.

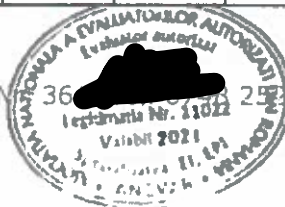
Din aceste motive (limitări și condiționări expuse mai sus) nu se poate determina o valoare de piață a oe, tipul valorii pe care prezentul raport îl va determina, conform Standardelor, va fi Valoarea Echitabilă.

Pentru că nu putem încadra estimare de valoare în definiția valorii de piață: *Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.* – Valoare de piață, determinăm valoarea echitabilă: *Pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta intreresele acelor parti.* – Valoare echitabilă, această definiție pentru valoarea estimată prin prezentul fiind mai apropiată de descrierea situației de fapt.

Pornind de la această valoare, aplicând prevederile Legii 50/1991 (Art. 17), estimăm valoarea folosinței terenului.

Așa cum am văzut, ca premisă a evaluării a fost aleasă Utilizare curenta/existenta, aplicarea căreia a definit utilizarea rezidentiala. În procesul de documentare au fost identificate proprietăți comparabile ofertate spre vânzare.

Proprietati identificate si comparabile din : Arad			Teren intravilan				
Nr	Indicatori	OE	1	2	3	4	5
1	Sursa	-	Storia	Storia	Storia	Storia	Storia
2	Link						
3	Data		20/12/2021	20/12/2021	20/12/2021	20/12/2021	20/12/2021
4	Localie	Arad, str. Si cel Mare 60	Colonistilor	C lea Timisorii	Ariului	Ar Nou	Zimbrului
5	Distanta fata de OE (m)	1	3500	1500	1500	2000	500
6	Suprafata teren (mp) - intravilan	91	5049	6330	1339	4500	2254
7	Suprafata teren (mp) - extravilan	0	0	0	0	0	0
7	Suprafata construita (mp)	0	0	0	0	0	0
8	Pret (EURO)	-	75.735	430.000	60.000	69.900	90.160



Pentru determinarea unității comparabile care are cele mai asemănătoare caracteristici față de oea am realizat grile de comparație. Vom utiliza metoda profilogramelor pentru a determina unitatea comparabilă cea mai asemănătoare cu oea.

Nivelul de credibilitate al informațiilor:

A Sursa (tranzacției sau ofertei), credibilitatea ei								
Nr	Denumire indicator de corectie	UFI	Proprietate obiect	Comparabila 1 Colerilor	Comparabila 2 Ilea Timisoara	Comparabila 3 Anului	Comparabila 4 Nou	Comparabila 5 Zimbry
	Sursa			Storia	Storia	Storia	Storia	Storia
	Link							
	Credibilitate			3,00	2,00	3,00	4,00	2,00
	Credibilitate			Mica	Mare	Mica	Foarte mica	Mare

Intervalul de expunere al unităților comparabile:

B Data (nivelul de actualitate)								
Nr	Denumire indicator de corectie	UFI	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	- valabilitatea la data evaluării	0/1	1	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil	Valabil
	- distanța, în zile, fata de data evaluării	zile	22/12/2021	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Nivelul de substituibilitate, asemănare, al unităților comparabile față de oea:

C Substituibilitatea - Abordarea prin plata								
Nr	Denumire indicator de corectie	UFI	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	1 Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	5	oe	1 15,00	2 67,93	3 44,81	4 15,53	5 40,00
	Indicatorul definește valoarea maxima a pretului unitar pentru fiecare metru patrat ce poate fi construit pe unitatea comparabila							
	2 Drepturi de proprietate transmise	5		-9,38	-9,38	-9,38	-9,38	-9,38
	Indica diferentele afectari ale dezmembramentelor dreptului de proprietate al unitatilor comparabile							
	3 Conditii de finantare	3		-0,64	-2,60	-1,90	-0,59	-1,45
	Indica modalitatile de plata (numerar, rate, credit, ga), etc)							
	4 Conditii de vanzare	3		-0,01	0,00	-0,02	0,00	0,00
	Indica existenta unor angajamente, relatii speciale, conditionari, intre parti, in cazul vanzarii/tranzacției							
	5 Cheltuieli necesare după tranzacție	2		-1,21	-4,94	-3,62	-1,13	-2,75
	Indica necesitatea efectuării unor cheltuieli după momentul tranzacționării pentru normalizarea proprietatii (ingradiri, acorduri, avize, etc)							
	6 Conditii de plata	4		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Indica starea cererii si ofertei de proprietati similare pe piata							
	7 Localizare - Amplasament/Vecinatati	3		0,00	2,22	1,63	-0,51	0,00
	Indica dezirabilitatea zonei, proximitatea facilitatilor si functiunilor urbane, elemente de mediu si ambianta, gradul de urbanizare si confort urban							
	8 Caracteristici fizice	3		0,55	2,33	1,71	0,48	1,24
	Indica adecvarea proprietatii pentru utilizările desemnate							
	9 Caracteristici economice	3		0,00	2,45	0,00	0,51	1,30
	Releva capacitatea economiei locale si impactul acesteia asupra preturilor							
	10 Componente non imobiliare	1		-0,57	-5,14	-1,80	-1,06	-2,72
	Indica raritatea, caracteristici artistice, istorice, de conjunctura si/sau mediu speciale							

Relevanța caracteristicilor unităților comparabile în determinarea valorii oea:

D Relevanța - prima iteratie								
Nr	Denumire indicator de corectie	UFI	Proprietate obiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Intervalul de valori	Eur/MP		0,40	2,28	0,32	0,37	1,23
3	Numar de ajustari			7,00	8,00	8,00	8,00	7,00
4	Totalul ajustarilor in valoare absoluta			5,22	35,65	17,40	7,93	20,55
5	Totalul ajustarilor in valoare bruta			-11,26	-15,05	-13,37	-11,68	-13,76
6	Ajustari deosebit de mari			9,00	5,00	9,00	9,00	9,00
				10,37	39,88	21,34	13,63	24,02

CI BUFT

CUJ 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, Nr. 30634247, 2500 301



Astfel, au fost selectate, ca fiind cele mai asemănătoare, comparabilele (în această ordine a gradului de similaritate) Comparabila 1, Comparabila 4, Comparabila 3 . Acestea sunt proprietățile comparabile considerate în aplicare metodei de evaluare.



Pe imagine este figurată poziționarea celor trei proprietăți comparabile (Comparabila 1 pătrat verde, Comparabila 4 pătrat albastru și Comparabila 3 pătrat galben) față de oie (cerc roșu).

Grila de comparație a celor 3 proprietăți este prezentată în Anexa.

Valoarea unitară rezultată prin aplicarea metodelor și procedurilor descrise și definite în prezentul raport este de 10,45 euro/mp, respectiv 51,70 lei/mp.

Valoarea/valorile obținute

Prezentarea valorilor

Concluziile raportului sunt rezultatul ipotezelor de lucru și condițiilor limitative specificate în lucrare și reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra valorilor prezentate. Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Naționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat Valoarea echitabilă a proprietății imobiliare ce este obiectul acestei evaluări.

Mai jos sinteza valorilor rezultate prin aplicarea metodei alese:

Piata - valori in Lei (RON)		aplicabila
Valoare teren intravilan	4.704	
Valoare teren extravilan	0	
Valoare constructii	0	
Valoare anexe	0	

Prezentarea raționamentelor profesionale și a calculelor se regăsește în dosarul de lucru și în fișiere specifice, ale evaluatorului. Valoarea unitară rezultată:

	Comparabila 1	Comparabila 4	Comparabila 3
Valoare (EUR/MP)	10,45	0,00	0,00
Valoare (RON/MP)	51,70	0,00	0,00

Alegerea valorii urmărite

Alegerea si concilierea valorii	
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Cost - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	4.704
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Piata - valori in Lei (RON)	RON 4.704,37
Valoare teren intravilan	0
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0
Venituri - valori in Lei (RON)	RON 0,00
Valoare teren intravilan	4.704
Valoare teren extravilan	0
Valoare constructii	0
Valoare anexe	0

Valoarea aleasă este cea cu cea mai mare probabilitate de realizare, conform cu scopul și definiția valorii urmărite prin prezentul. Asupra acestor valori s-au operat rotunjiri.

* Fișa de inspecție a oei, prezentări ale unităților comparabile, interviuri și cercetări ale pieței, orice alte documente, informații și analize, se regăsesc la dosarul și/sau fișierele de lucru.

ANEXE

Fișa Evaluare - Teren
 _Ared, str. St cel Mare 60 Inscris In CF _350904 situat in _Ared format din _Curtii constructii In intravilan
 Metoda comparatiei directe

incluzand elemente de comparatie relevante, fata de care proprietatea obiect se distinge, avand caracteristici superioare sau inferioare.

Descrierea caracteristicilor de comparatie		Proprietatea obiect			Comparabile				
Pret de vanzare	EUR	10,45	75.735	69.900	66.000				
Suprafata teren	MP		5.049	4.500	1.339				
CUT			0,80	0,80	1,50				
Pret de vanzare/Suprafata teren/CUT	PSCUT		18,75	19,42	29,87				
Pret tranzactie sau oferta	Eur/MP		15,00	15,53	44,81			maxim superior 15	
Corectie %	%		0,00%	0,00%	0,00%			mediu superior 10	
Corectie	Eur/MP		0,00	0,00	0,00			min superior 5	
Pret corectat	Eur/MP		15,00	15,53	44,81			similar 0	
In urma discutiilor avute cu dezvoltatorul imobiliarei si/sau proprietarii/vanzatori au fost determinate diferite marje de negociere a preturilor de oferta. In functie de marginea de negociere acceptata de catre vanzatori au fost incadrate corectiile pentru fiecare unitate comparabila in parte.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
1 Drepturi de proprietate transmise		folosinta	depline	depline	depline			maxim superior 15	
Corectie %	%			-5,00%	-5,00%	-5,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-0,75	-0,78	-2,24			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			14,25	14,76	42,57			similar 0
1. In functie de afectarea proprietatii unitatii comparabile fata de oe, fie prin afectarea folosintei, a posesiei sau a dispozitiei, exprimate prin diferite forme (preemptiune, servitute, uzufruct, nude proprietate, etc), folosind rationamentul profesional, in baza experientei proprii, evaluatorul a estimat incidenta asupra valorii.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
2 Conditii de finantare		preemptiune	similare	similare	similare			maxim superior 15	
Corectie %	%			0,00%	0,00%	0,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			0,00	0,00	0,00			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			14,25	14,76	42,57			similar 0
Pornind de la conditia de finantare normala (Numerar-Cash), ce presupune plata la momentul tranzactiei, functie de modalitatile de finantare si plata asociate potentialelor tranzactii ale unitatilor comparabile, se estimeaza diferite corectii ale valorilor.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
3 Conditii de vanzare		Plata ofertei	similare	similare	similare			maxim superior 15	
Corectie %	%			-5,00%	-5,00%	-5,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-0,71	-0,74	-2,13			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			13,54	14,02	40,44			similar 0
3. Conditii de vanzare normale sunt considerate nepartinitoare, in care nu exista nici o ingerinta ce s-ar putea regasi/rasfrange asupra valorii. Diferentele afectari ale dezmembramintelor dreptului de proprietate nu fac obiectul acestei corectii. Conditii speciale de vanzare (pe loturi, licitatii, ordonat, fortat, etc) influenteaza aceasta corectie.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
4 Cheltuieli necesare dupa tranzactie		Nivelare si terasare	similare	superioare	superioare			maxim superior 15	
Corectie %	%			-5,00%	-5,00%	-5,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-0,68	-0,70	-2,02			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			12,86	13,32	38,42			similar 0
4. Acest element de comparatie estimeaza cat din valoarea de tranzactionare a unitatilor comparabile va fi slocat pentru cheltuieli de amenajare/constructii/avizare, dupa eventuala tranzactionare a oe. Natura acestor cheltuieli nu este una de dezvoltare imobiliara ci doar legata de functiunile oe (imprejmurii, avize pentru utilitati, documentatii urbanistice, etc).								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
5 Conditii de plata		Satisfacator	similare	similare	similare			maxim superior 15	
Corectie %	%			0,00%	0,00%	0,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			0,00	0,00	0,00			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			12,86	13,32	38,42			similar 0
5. Pe o plata a cererii valoarea oe va tinde sa fie mai mare iar pe o plata a ofertei valoarea oe va tinde sa fie mai mica decat valoarea normala a sa (pe o plata echilibrata). Concluziile Analizei de plata formeaza o imagine despre starea pietei oe tocmai pentru a putea determina impactul situatiei pietei asupra valorii oe								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
6 Localizarea		Cale ferata, Depozit, Spatarie auto	similare	similare	similare			maxim superior 15	
Corectie %	%			-5,00%	-10,00%	-10,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-0,64	-1,33	-3,84			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			12,22	11,99	34,58			similar 0
6. Acest criteriu de corectie ia in considerare pozitia geografica/administrativ teritoriala a oe raportat la unitatile comparabile. Caracteristicile urmarite sunt atat privitoare la utilizarea posibila (industrial, comercial, rezidential, agricol) cat si la conditiile vecinatilor (salubritate, criminalitate, educatie, cultura, etc)								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
7 Caracteristici fizice		Deponeu diverse	similare	similare	inferioare			maxim superior 15	
Corectie %	%			-5,00%	-10,00%	-5,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-0,61	-1,20	-1,73			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			11,63	10,79	32,85			similar 0
7. Forma, Topografia, Panta, Calitatea solului, Adecvarea pentru fundare, etc, sunt caracteristicile fizice ce pot afecta valoarea si, se estimeaza pe baza experientei profesionale sau a informatiilor disponibile, de catre evaluator.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
8 Utilitati disponibile		Nu este cazul	similare	similare	similare			maxim superior 15	
Corectie %	%			-10,00%	-10,00%	-10,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			-1,16	-1,08	-3,28			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			10,45	9,71	29,56			similar 0
8. Rețelele de apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie, televiziune, Internet si orice alte utilitati ce pot acoperi nevoi ale proprietarilor sunt cuantificate si sintetizate in acest element de comparatie.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15
9 Zona, Reglementari si functiuni ale Zonei		_Curtii constructii In intravilan	superior	superior	superior			maxim superior 15	
Corectie %	%			0,00%	-5,00%	0,00%			mediu superior 10
Corectie	Eur/MP			0,00	-0,49	0,00			min superior 5
Pret corectat	Eur/MP			10,45	9,22	29,56			similar 0
9. Reglementarile urbanistice (PUG/PUZ/PUD), functiunile asociate zonei oe, limitările de aceeași natură (POT,CUT) comparativ cu cele ale unitatilor comparabile, determina aceasta corectie, ce se bazeaza atat pe informatiile urbanistice existente/disponibile cat si pe rationamentul profesional si experienta evaluatorului.								min inferior	-5
								mediu inferior	-10
								max inferior	-15



Proprietăți comparabile:

C1

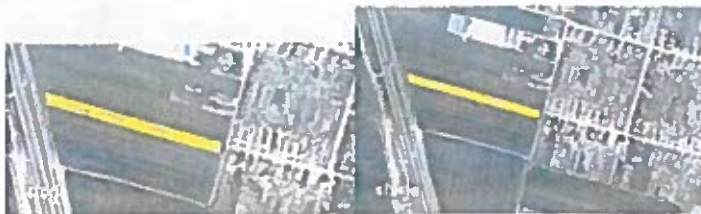
<https://www.storia.ro/ro/oferta/in-exclusivitate-vindem-teren-intravilan-5049-mp-str-colonistilor-ID|HRj.html#5531efbcdc>

In exclusivitate, vindem teren intravilan 5049 mp str Colonistilor

75 735 €

Arad (judet), Strada Colonistilor

15 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 049 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

De vanzare teren intravilan in suprafata de 5049 mp situat in Aradul Nou, la intersectia straziilor Colonistilor - Campia Turzii si str. Sigismund Borlea . Datorita pozitiei acest teren are potential de dezvoltare rezidentiala sau chiar industriala. Situat la 6 min de autostrada si la 10 min de centrul orasului, acest teren il puteti achizitiona ca o oportunitate de investitie.

Pentru detalii suplimentare ne puteti contacta la:

0722 253 173

.imotrustarad.ro

#terendevanzare #terenarad #investitie #devanzare #arad #teren #oportunitate #landforsale #investesteina rad

Mai mult

Localizare zone verzi

Particularitati

acces - drum asfaltat

apa curenta

Comoditati

conducta de gaze naturale

Infrastructura

canalizare

C2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-calea-timisorii-in-apropierea-statiei-de-tramvai-IDq3Y7.html#5531efbcdc>

Teren intravilan Calea Timisorii in apropierea statiei de tramvai 6330 mp

430 000 €

Arad (judet), Aradul Nou

68 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **6 330 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Agentia DAVELI IMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in Aradul Nou , cu acces din calea Timisorii , toate utilitatile, pretabil pentru diverse investitii .Suprafata terenului este de 6330 m patrati , frontul stradal de 122 ml cu o adincime de 52 mp.Pretul este 100 euro/mp speranta ca suntem solutia dumneavoastra, pentru o consiliere mai detaliata si prezentare de oferte va asteptam cu drag la biroul nostru situat in Arad, bulevardul Revolutiei, nr 12-18 sau la numarul de telefon : 0746549383.

CI BUF

CUI 30634247, Arad, str. Ghiba Birta, N



pag. 19/ 22

C3
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1339-mp-de-vnzare-n-aradul-nou-IDnLDY.html#5531efbcdc>

Teren intravilan 1339 mp de vânzare în Aradul Nou

60 000 €

Arad (judet), Strada Arinului

45 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 339 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic propune spre vânzare teren intravilan în suprafață de 1339 mp, pe strada Arinului, comision 0% la cumpărător.

Terenul are acces stradal propriu cu deschidere de 4,6 ml, pe o adâncime de 62ml, urmată de un platou dreptunghiular cu suprafață de 1055 mp, fiind împrejmuit parțial. Toate utilitățile sunt disponibile la poartă. Recomandăm terenul pentru locația sa, în apropiere de Calea Timișorii, accesul facil către centrul orașului și liniștea din zonă.

Detalii suplimentare se pot obține telefonic la numărul 0736050530.

Particularitati

acces - drum asfaltat

C4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-loc-de-casa-intravilan-4-500-mp-zona-aradul-nou-ID3zM7.html#5531efbcdc>

Teren- loc de casa intravilan, 4.500 mp, zona Aradul Nou

69 900 €

Arad (judet), Aradul Nou

16 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

4 500 m²

Tip proprietate: **teren rezidential**

scriere anunt

Profi Imobiliare va ofera loc de casa in Aradul Nou, 4.500 mp, front stradal 14 ml, strada larga si asfaltata, casa noua langa si vizavi, utilitati: fantana forata, curent trifazic si canalizare racordate, in fata gazul si apa, la pretul de 69.900 Euro sau exista posibilitate de a cumpara 3.800mp cu pretul de 58.000Euro, telefon 0752113315, Profi Imobiliare Arad



C5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-2-206mp-n-aradul-nou-IDq70j.html#5531efbcdc>

Teren de vânzare 2254 mp în Aradul Nou

90 160 €

Arad (judet), Strada Zimbrului 40 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **2 254 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Terenul oferă posibilitatea dezvoltării unui ansamblu rezidențial. Front stradal: 10 ml după care se lărgeste până la 25 ml Utilități existente în zonă: apă curentă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. POT maxim = 40% Regim înalțime maxim admis: P+2E+M; Amplasare: Aradul Nou Atenție: prețul nu include TVA! (se vinde de către persoană juridică)

Pentru vizionare, vă rog să mă contactați la 0753 934 085 Andrei Laluciu.

Particularitati

acces - drum asfaltat

Comoditati

conducta de gaze naturale

Infrastructura

electricitate

canalizare

apa curenta

SFÂRȘIT



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

Nr. cerere 186445
Ziua 23
Luna 12
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350904 Arad

Cod verificare
100110838769



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cel Mare, Nr. 60, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350904	91	Teren imprejmuit; LOT 2 - Teren parțial imprejmuit cu gard plașa sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
13047 / 12/02/2019		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 284, din 17/08/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 350904 a imobilului cu numarul cadastral 350904/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 347665 inscris in cartea funciara 347665;	A1
Act Administrativ nr. 284, din 17/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 347665/Arad, inscrisa prin Inchelerea nr. 63083 din 12/06/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

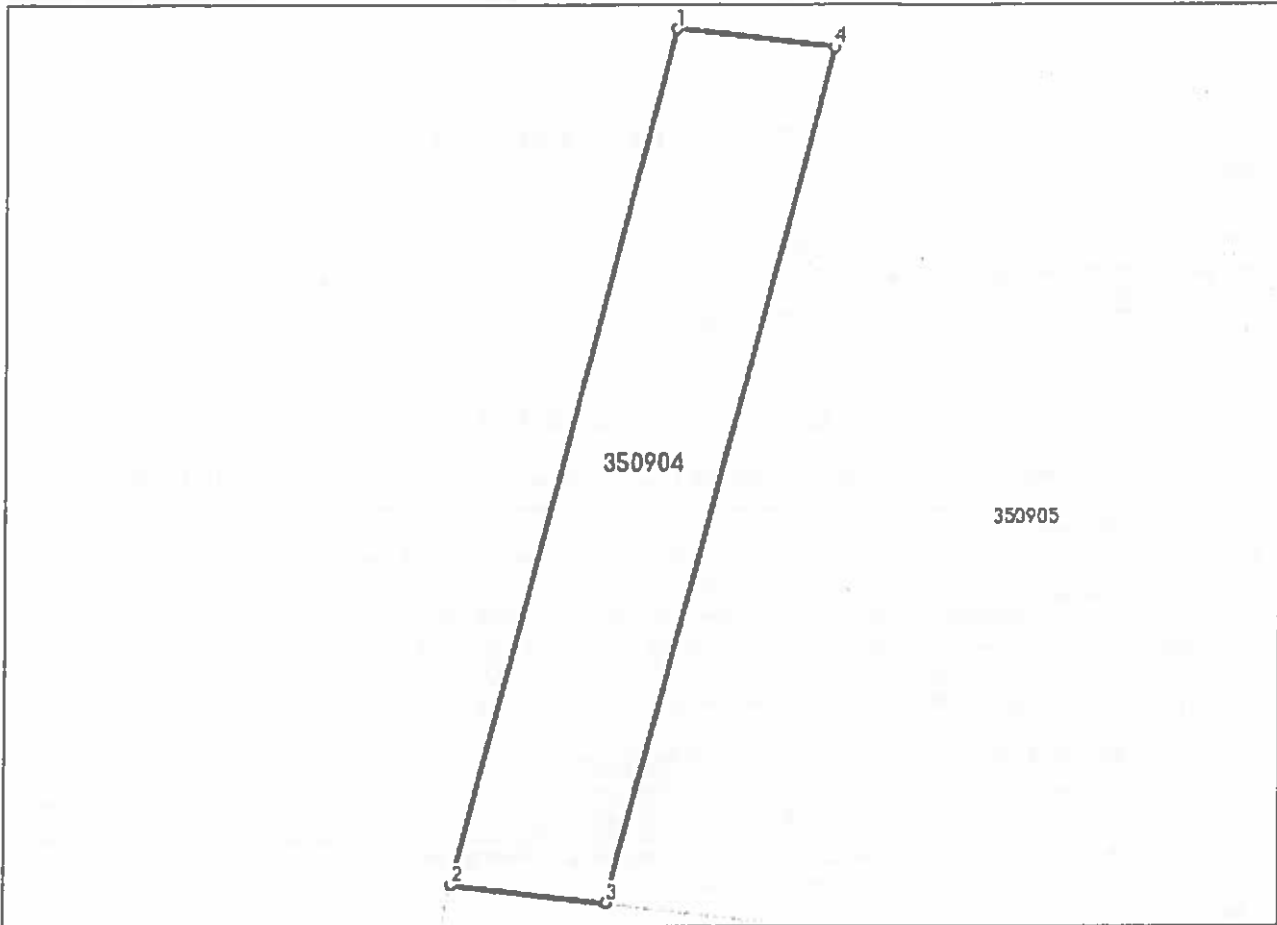
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
350904	91	LOT 2 - Teren partial imprejmuit cu gard plasa sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	91	-	-	1564-1565/a.1	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.772
2	3	4.039
3	4	22.772
4	1	4.039

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/12/2021, 12:42



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII ECHITABILE ȘI REDEVENȚEI
1.4/21.02.2022 Teren intravilan 91 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE EXEPI 125/24.12.2021 Curți construcții
în intravilan CF 350904 Arad (RESV)

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

Autor Raport evaluare verificat **CI BUFTEA MARIUS**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Buftea Marius (EI, EPI) / 11022**
Clientul raportului verificat **Croitoriu Mircea și Croitoriu Ștefănică**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat**
Data evaluării **23.12.2021**
Data raportului de evaluare verificat **24.12.2021**
Data de referință a VOE **21.02.2022**
Data raportului de verificare **21.02.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUJ	RO 9586710	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	[REDACTED] / 13.804		

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	[REDACTED]	Adresa	Arad, str. Ghibabirta nr. 36, jud. Arad
CUJ	[REDACTED]	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	- / 11022
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Butea Marius (EL EPI) / 11022		

Raportul de evaluare supus verificării

Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, înfățișat în extrasul CF350904 Arad, în suprafață de 91 mp, în proprietatea Municipiului Arad.	
Redevența aferentă concesiunii terenului pentru o perioadă de 49 de ani.	
RAPORT DE EVALUARE EXEPI 125/24.12.2021 Curți construcții în intravilan CF 350904 Arad (RESV)	

Cliantul raportului verificat			
Cliant	Croitorul Mircea și Croitoru Ștefănița	Tip	Persoana Fizică
CUJ / CNP	-	Calitatea	Proprietar imobil interesat de acces prin teren subiect al RESV, respectiv interesat de concesiunare.
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Cliantul verificării	Cod fiscal	Adresa	
Municipiul Arad	3518925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Cliantul verificării	Cod fiscal	Adresa	
Municipiul Arad	3518925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat			

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extras (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii echilabile a bunului evaluat în RESV și a redevenței aferente unei concesiuni pe 49 de ani, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului va fi la data evaluării cu obiectiv extras dar este dată considerând o durată de recuperare a valorii terenului în 25 de ani și nu în 49 de ani. Totodată, cum nu există o piață activă pentru terenul subiect, ceea ce a condus la estimarea unei valori echilabile în RESV, iar verificarea a relevat o valoare echilabilă mai mică decât valoarea de inventar, prețul de vânzare considerat în calculul redevenței a fost considerat la nivelul valorii de inventar. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea opiniilor rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția concesiunii bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare echitabilă teren Subiect din RESV	Redevență anuală	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Alte elemente relevante recuperate
str. Ștefan cel Mare, nr. 60	Teren intravilan, Cuișă construcții	91	91	Absolut, în favoarea Municipiciului Arad	950 €	38,1 € 188,4 lei	Teren intravilan, categoria Cuișă construcții, împreună parțial și liber de construcții, suprafața = 91 mp; utilizări: fără utilizări trase pe teren dar cu utilizările stradale ale zonei; formă teren: regulată; fără servitui și fără sarcini. Acces: din str. Ștefan cel Mare. Urbanistic: situat în UTR 33, subzona LM33a, preponderent rezidențială. Recuperarea valorii estimate pentru teren s-a realizat în ipoteza unei perioade de 49 de ani.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoare echitabilă teren Subiect din RESV	Redevență anuală unitară		Restricții: cf. extras CF, terenul are o deschidere (cu retragere de la strad) = 4 ml (inclusiv o lățime medie a parcele în jurul a 4 ml); această nu permite realizarea unei dezvoltări imobiliare directe (doar pe terenul subiect); în mod similar, forma alungită, similară unui drum face oricum imposibilă realizarea unor clădiri pe acest teren. Valoarea de inventar teren subiect = 7.140 lei
23.12.2021	Piață, Comparații directe		Estimarea valorii folosinței dreptului de trecere.	4.700 lei	0,42 € 2,07 lei		

Tipul valorii estimate

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei debite între părți identificate (în cazul de față: concedent și concesionar), afiate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție."

Verificarea a avut în vedere următoarele prevederi legale: limita minimă a prețului concesiunii s-a stabilit în condițiile Art. 17 din Legea 50/1991 republicată, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, coroborat cu prevederile Art. 363 din OUG 57/2019, respectiv prețul de vânzare (care este punctul de plecare în stabilirea redevenței cf. Art. 17 din Legea 50/1991 republicată) este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață și valoarea de inventar.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament, certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail prin adresa 1.4/21.02.2022, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaturi de anunțuri, inclusiv imobilitate, agenții imobiliare etc.
Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPIANEVAR 2020.

Data evaluării în raportul verificat	21.02.2022	Curs de schimb RON/EUR indicat în RESV	4,9489	Data RESV	24.12.2021	Data raportului de verificare	21.02.2022 *	Curs de schimb RON/EUR la data relevantă pentru verificare (21.02.2022)	4,9447
--------------------------------------	------------	--	--------	-----------	------------	-------------------------------	--------------	---	--------

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

pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție
Linda Osoanic, Șef Serviciu Evidență și Administrare

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numei de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parata de verificator (în specializarea responsabilă 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 dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acesteia.

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

Ipozeze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.
Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.
Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații imobiliare - obr.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.
Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.
Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturte în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astăzi de înțelegere 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 conținutului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deșine și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astăzi 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 îndubitabilă 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 detenției accidentale;

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

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/max, 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 va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Declarația privind verificarea

- Afirmajiile 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 cenzură 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 nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Shot on BY9100
Powered by Blackview

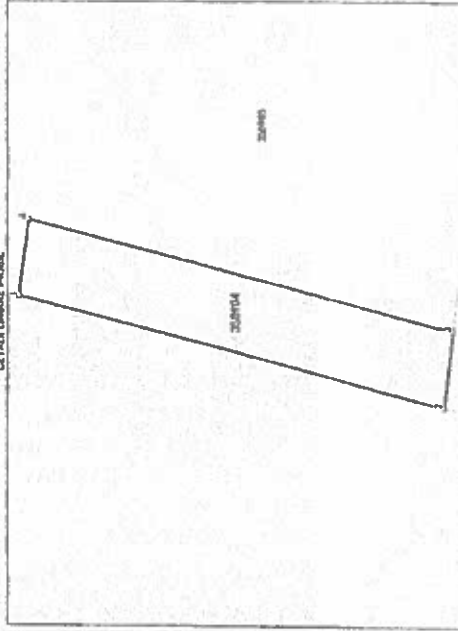


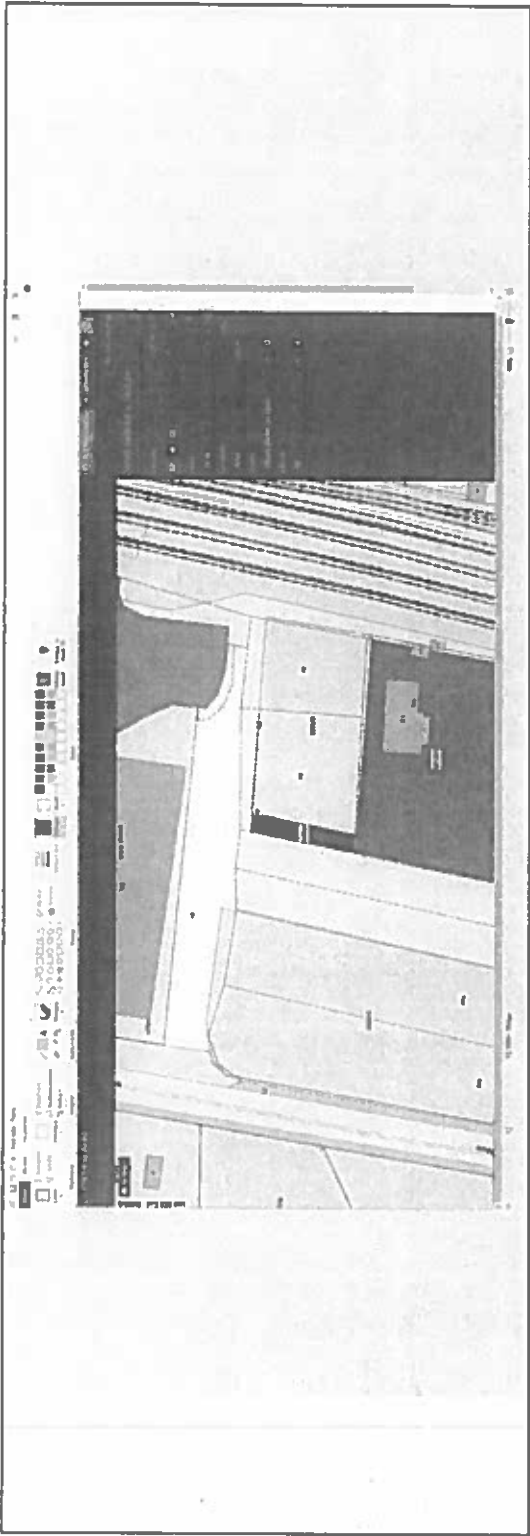
Shot on BY9100
Powered by Blackview



Shot on BY9100
Powered by Blackview

DETALI LINIARE POND.





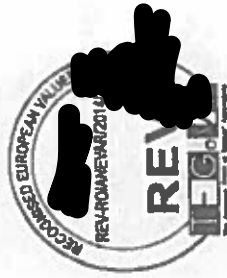
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 
Calculul independent al redevenței* a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Redevența lunară** rezultată în urma VOE	Redevența anuală rezultată în urma VOE
Teren intravilan	91	Arad	str. Ștefan cel Mare, nr. 60	31,94 lei	383,28 lei

*Aferență unui preț ipotetic de vânzare = valoarea de inventar

**Echivalent unei redevențe lunare exprimate în euro = 6,5 euro, respectiv unei redevențe anuale de 78 euro.



Semnatura
Stampila

Verificare cu obiectiv extins

Având în vedere că nu există o piață activă pentru terenul subiect (deschidere de 4 ml / formă inadecvată etc.), ceea ce a condus la estimarea unei valori echitabile în RESV, iar verificarea a relevat o valoare echitabilă mai mică decât valoarea de inventar, prețul de vânzare considerat în calculul redevenței a fost considerat la nivelul valorii de inventar, respectiv 7.140 lei.

Rezultă o valoare unitară de 78,46 lei/mp pentru terenul subiect, precum și condiția de recuperare într-un interval de 25 de ani a acestei valori. Pentru verificarea condiției de mai sus, suplimentar față de RESV, având în vedere exprimarea redevenței și valorii echitabile a terenului în lei vom considera și rata medie anuală a inflației estimată pe termen lung pentru România (orizon 2050) de IHS Markit, respectiv 2,41%.

Cu aceste informații determinăm o redevență lunară unitară minimă exprimată în lei de 0,35 lei/mp, rezultând o redevență lunară minimă totală de 31,94 lei (echivalent 6,5 euro / lună), vezi detalierea de mai jos:

Rata medie anuală a inflației estimată pe TL (IHS Markit)	2,41%
Dobânda medie anuală la depozite în lei	1,0%
Valoare de inventar Teren	7.140 lei
Valoare de inventar unitară Teren	78,46 lei/mp
Redevența unitară lunară minimă	0,35 lei/mp
Suprafața de teren	91 m.p.
Redevența lunară totală, rotund	31,94 lei
Redevența anuală totală	383,28 lei
	78,00 €

Raportul de evaluare supus verificării

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE CU TITLU ONEROS

Nr. _____ din _____

PREAMBUL. În temeiul art. 617 și art. 618 din Codul Civil, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare și al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a încheiat prezentul contract de servitute cu titlu oneros, între:

Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte,

și

2., _____ cu domiciliul/sediul în localitatea Arad, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc.B, ap.5, județul Arad, C.I. seria AR nr. _____, CNP _____, în calitate de beneficiar al dreptului de servitute, denumit în continuare, BENEFICIAR,

Cele două părți contractante consimt la constituirea unui drept de servitute de trecere pe terenul cu nr. cadastral _____, înscris în CF nr. _____, pe lungimea de _____ mp și lățimea de _____ mp., în temeiul Hotărârii nr. ____/____.2022 a Consiliului local al Municipiului Arad, cu titlu oneros, proprietarul fondului dominant având obligația de a achita proprietarului fondului aservit contravaloarea dreptului de trecere asupra terenului în suprafață _____ mp., cu respectarea următoarelor clauze:

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă dreptul de trecere cu mijloace de transport și cu piciorul asupra imobilului aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, respectiv terenul situat în Arad, teren intravilan _____, lot. 2, în suprafață de _____ mp, identificat prin nr. cadastral _____, înscris în C.F nr. _____ Arad, în favoarea imobilului situat în Arad, CF nr. _____, în suprafață de _____ mp., identificat prin nr. cadastral _____, înscris în CF nr. _____, în proprietatea lui _____.

Ca urmare a încheierii prezentului contract, terenul Proprietarului constituie fond aservit, iar terenul proprietatea Beneficiarului constituie fond dominant.

Cap. III. FORMA AUTENTICĂ A CONTRACTULUI.

Art.2. Având în vedere că potrivit dispozițiilor art. 602 alin. (2) din NCC, dreptul de trecere este supus procedurilor de publicitate imobiliară, prezentul contract este supus formei autentice, ca o condiție de validitate, astfel cum dispun prevederile art. 1.244 NCC.

Art.3. Costurile cu autentificarea prezentului sunt în sarcina Beneficiarului.

Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 12 luni, începând cu data _____, cu posibilitate de prelungire, cu acordul prealabil al proprietarului.

Art. 5. La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri successive.

Art. 6 Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc, la cererea beneficiarului, depusă cu cel mult 30 de zile înainte de sfârșitul termenului de servitute, dar nu mai puțin de 10 zile

înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de servitute se încheie un act aditional la prezentul contract.

Cap. V PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 7 (1) Prețul contractului, reprezentând prestația beneficiarului, pentru dreptul de servitute de trecere asupra terenului este de _____ fără TVA, așa cum a fost stabilită prin Hotărârea nr. ____/____ a Consiliului Local al Municipiului Arad.

(2) Contravaloarea dreptului de servitute neindexat poate fi modificată unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 8 (1) Plata contravalorii dreptului de servitute constituit se efectuează la data semnării contractului în contul nr. _____, deschis la Trezoreria Arad pe numele proprietarului sau casieria Municipiului Arad, la cursul euro/leu la data facturării.

(2) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

Art.9 (1) Plata contravalorii dreptului de servitute se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar/Direcția Venituri a Municipiului Arad, în formă electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica prin mijloace electronice pe e-mail pe adresa comunicată de beneficiar. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 3 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Beneficiarul va confirma, prin mijloace electronice, la adresa de e mail _____, primirea facturii în termen de 48 de ore de la data comunicării.

(6) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către beneficiar în termenul prevăzut la alin. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(7) Pe cale de consecință, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece beneficiarul fie nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, beneficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii pe suport de hârtie. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care beneficiarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(8) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară, se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

Cap. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Beneficiarului

Art.10. (1) Beneficiarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul prezentului contract.

(2) Beneficiarul are dreptul de a folosi terenul asupra căruia se constituie dreptul de trecere exclusiv pentru trecerea cu mijloace de transport și cu piciorul.

Drepturile Proprietarului

Art.11 (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, verificând respectarea obligațiilor asumate de beneficiar.

(2) Verificarea va fi realizată de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

(3) Proprietarul va denunța în mod unilateral prezentul contract, atunci când interesul public local sau national o impune, fără plata vreunei despăgubiri către beneficiar.

Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12 Obligațiile Proprietarului

- (1) Proprietarul se obligă să predea bunul, liber de orice sarcină, în starea corespunzătoare exercitiului dreptului constituit prin prezentul contract.
- (2) Proprietarul se obligă să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului în scopul exclusiv care face obiectul prezentului contract.
- (3) Proprietarul poate să controleze periodic terenul aferent fondului aservit pentru a verifica dacă este utilizat în conformitate cu specificul acestui bun și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de servitute cu titlu oneros. Acest control se exercită fără a stânjeni exercițiul dreptului de trecere asupra bunului imobil de către beneficiar.
- (4) Proprietarul este obligat să notifice beneficiarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere dreptului său constituit prin prezentul contract.
- (5) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care beneficiarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 13 Obligațiile Beneficiarului.

- (1) Beneficiarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil, pe toată durata prezentului contract, ca un bun proprietar, cu bună-credință și exclusiv potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.
- (2) Beneficiarul se obligă să achite contravaloarea dreptului de servitute la termenele stipulate în contract.
- (3) Beneficiarul se obligă să utilizeze fondul aservit cu respectarea condițiilor impuse conform destinației pentru care a fost acordat dreptul de servitute de trecere, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad ____/_____ în vederea constituirii dreptului de trecere.
- (4) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului, care s-a datorat culpei sale.
- (5) Beneficiarul se obligă să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat bunul pe care s-a instituit dreptul de servitute.
- (6) Beneficiarul se obligă să nu aducă modificări bunului decât cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului și cu respectarea legislației în vigoare.
- (7) Beneficiarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea prezentului contract, din orice motiv, în starea în care l-a primit și este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate bunul în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- (8) Beneficiarul nu poate transfera dreptul de servitute de trecere ce face obiectul prezentului contract.
- (9) Beneficiarul se obligă să recunoască interesul public asupra terenului care face obiectul prezentului contract așa cum a fost el stabilit prin Hotărârea Consiliului Local. Beneficiarul se obligă să dezafecteze amplasamentul pe cheltuiala sa în termen de 30 zile de la notificarea Primarului, emisă ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad, de declarare a interesului public local și să predea terenul în starea în care a fost preluat la încheierea contractului de servitute de trecere și liber de orice sarcini. Totodată beneficiarul se obligă să nu atace în instanță hotărârea de declarare a interesului local pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract.
- (10) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.
- (11) Beneficiarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.
- (12) Beneficiarul se obligă să înregistreze prezentul contract de servitute la organul fiscal competent în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

Art. 14 Orice amenajări, îmbunătățiri ale fondului aservit vor fi efectuate de beneficiar numai cu aprobarea proprietarului și în condițiile stabilite de acesta.

Cap. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SERVITUTE DE TRECERE CU MIJLOACE DE TRANSPORT ȘI CU PICIORUL.

Art.15. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- (1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii acestuia dacă este cazul, dacă părțile convin în scris la prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale ale acestuia.
- (2) prin pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.
- (3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.
- (4) prin denunțarea unilaterală din partea proprietarului în cazul în interesul public, național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile. În accepțiunea prezentului contract, părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad fără niciun fel de restricții. Se recunoaște în mod implicit de către ambele părți drept interes local spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spații verzi etc. Contractul încetează în cazul interesului local fără intervenția instanței de judecată.
- (5) prin renunțare dintr-o cauză de forță majoră sau când beneficiarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata terenul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a proprietarului.
- (6) renunțarea la contract de către beneficiar se face cu anunțarea în scris a proprietarului cu 30 zile înaintea disponibilizării terenului.

Art.16 Atât beneficiarul, cât și proprietarul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Cap. IX. REZILIEREA CONTRACTULUI.

Art. 17 Simplul fapt al neîndeplinirii de către beneficiar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de servitute de trecere, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a beneficiarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.18 (1) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului 12 luni, beneficiarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

Art. 19 Contractul se reziliază de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate prealabilă atât în caz de sistematizare a zonei sau schimbarea situației juridice a terenului.

Cap. X. CARACTERUL EXECUTORIU

Art.20 Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art. 1798 NCC și 1809 alin.3.

Cap. XI. FORTA MAJORĂ

Art.21 Forta majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.22 Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.23 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 24 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 25 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Cap. XII. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

Art.26 Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de servitute în situații ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a beneficiarului în termen de 30 de zile.

Cap. XIII. CLAUZE SPECIALE

Art.27 (1) Neuzul terenului care face obiectul prezentului contract în timp de 6 luni cu destinația care i-a fost atribuită duce la rezilierea de plin drept a contractului de servitute.

(2) Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

Art.28 Nerespectarea sau revocarea dreptului de servitute are drept efect rezilierea contractului de servitute fără a obliga proprietarul la daune.

Art.29 Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului nu obligă pe proprietar la despăgubiri.

Art.30 Eventualele pretenții de daune (despăgubiri) din partea beneficiarului la încetarea contractului în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract vor fi considerate nule de drept.

Cap. XIV. LITIGII

Art.31 Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu acesta, vor fi soluționate pe cale amiabila.

Art.32 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

Cap. XV. DISPOZITII FINALE

Art. 33 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 34 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilaterale din partea proprietarului prevăzută la art.26.

Art. 35 (1) Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

(3) Schimbarea adresei beneficiarului va fi notificată proprietarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

Art. 36 Beneficiarul recunoaște dreptul proprietarului de a recurge imediat la procedura prevăzută de Cap. I din Titlul XI - Cod Procedură Civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1038 Cod Procedură Civilă.

Art. 37 Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 3(trei) exemplare.

PROPRIETAR

BENEFICIAR